

TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO VEIKLOS AUDITO ATASKAITA

2020 m. rugsėjo 24 d. Nr. AA-4
Trakai

Auditas atliktas, vykdant 2019 m. rugsėjo 16 d. pavedimą Nr. AP-1.

Auditą atliko:
Savivaldybės kontrolierė Danutė Juškevičienė
Vyriausioji specialistė Nijolė Kmieliauskienė

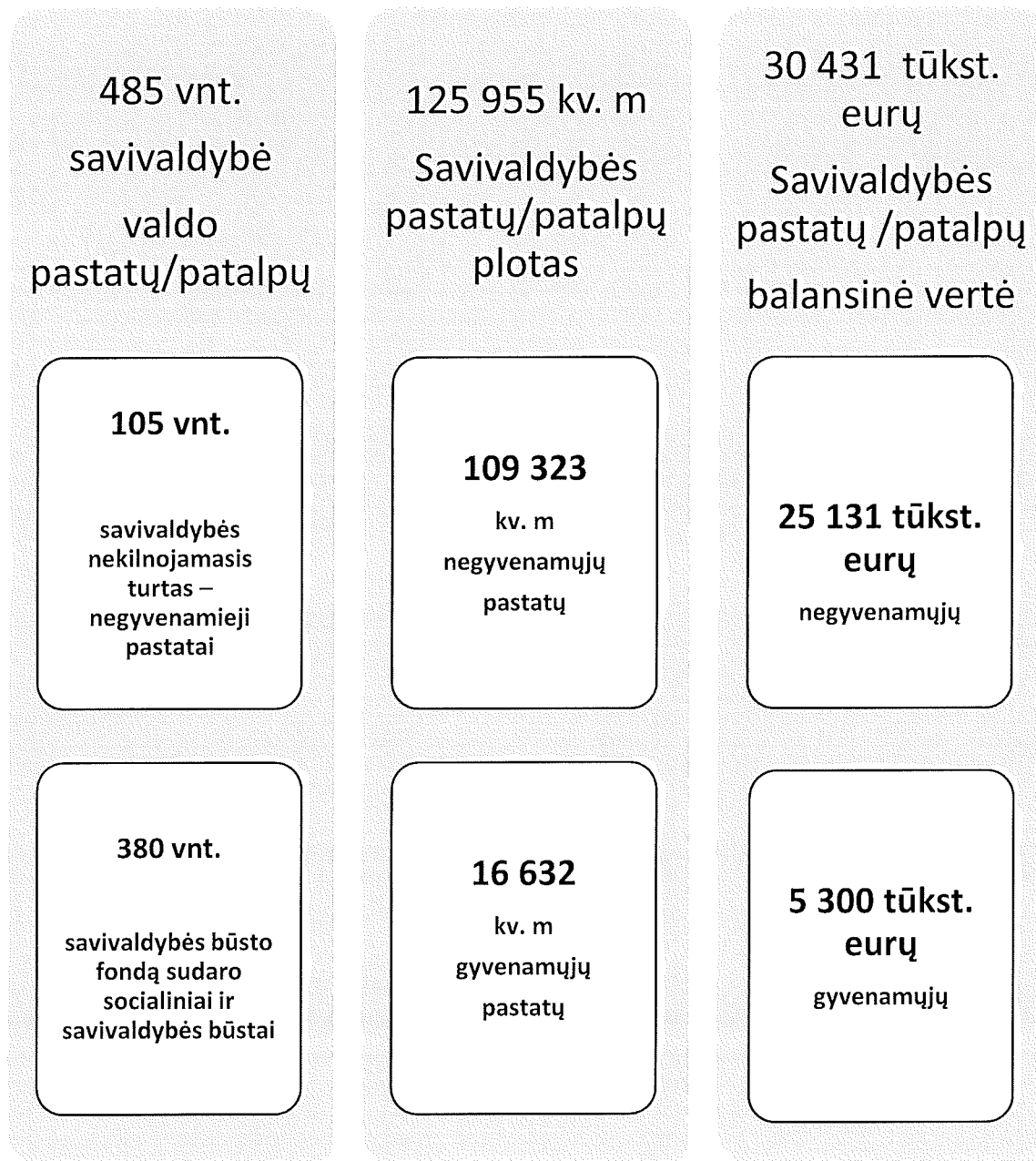
Auditas pradėtas 2019 m. rugsėjo 16 d. Auditas baigtas 2020 m. rugsėjo 24 d.

Audito ataskaita skelbiama savivaldybės interneto svetainėje adresu www.trakai.lt

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	3
SANTRAUKA	4
ĮŽANGA	10
AUDITO REZULTATAI	12
1. Ar Savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus?	12
2. Ar Savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų?	14
2.1. Savivaldybės NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti	14
2.2. Sprendimų priėmimas dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT	14
2.3. Savivaldybės NT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų	15
2.4. Savivaldybės būsto fondui priskiriamas nekilnojamasis turtas	16
2.5. Žemės sklypų po pastatais tvarkymas... ..	17
2.6. Panaudos pagrindais perduoto Savivaldybės NT naudojimas	18
2.7. Sprendimai dėl buvusio bešeimininkio turto	19
2.8. Turto ataskaitos duomenų naudojimas turto valdymo sprendimams priimti	20
3. Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turą?	21
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	22
PRIEDAI	25
1 priedas Santrumpos ir sąvokos	25
2 priedas Audito apimtis ir metodai	26

PAGRINDINIAI FAKTAI



1 pav. Pagrindinė informacija apie Trakų rajono savivaldybės savivaldybės nekilnojamojį turtą

Sudarė – Trakų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

SANTRAUKA

Audito svarba

Trakų rajono savivaldybei (toliau – Savivaldybei) nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas – tai priemonė savarankiškomis ir valstybinėms (valstybės perduotoms savivaldybėms) funkcijoms atlikti. Savivaldybės turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybės taryba, kuri priima sprendimus dėl nekilnojamo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo. Siekiant tenkinti viešuosius interesus, savivaldybės valdomas turtas turi duoti naudą, turi būti tvarkomas racionaliai, valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Sprendimais, susijusiais su turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei¹.

2019 m. I pusmečio pabaigoje Trakų rajono savivaldybė nuosavybės teisę turėjo nekilnojamojo turto vienetų – pastatus ar jų dalis. Savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenimis, pastatų balansinė vertė 2018-12-31 d. sudarė 30 503,72 tūkst. eurų.

Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditą suplanuota atlikti Trakų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019 ir 2020 m. veiklos planuose².

Valstybės kontrolė ir Trakų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2019 m. rugsėjo 12 d. pasirašė Bendradarbiavimo susitarimą Nr. BS-42. Šio susitarimo dalykas – tarpusavio pagalba ir profesinio bendradarbiavimo stiprinimas, šalims atliekant veiklos auditą, kurio tikslas – įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys sudaro galimybes spręsti šio turto valdymo problemas, o turtas naudojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus.

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti ar savivaldybės nekilnojamas turtas valdomas efektyviai.

Audito objektas – Savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamas turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys (SNT) ir žemė po pastatais.

Audituojamas subjektas – Trakų rajono savivaldybė, jos institucijos ir įstaigos, valdančios Savivaldybės nekilnojamąjį turą.

Pagrindiniai audito klausimai:

1. Ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
2. Ar savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų;
3. Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą NT.

Audituojamas laikotarpis – 2017-2019 m. I pusmetis, esant poreikiui – ankstesni laikotarpiai. Visiems tikrintiems klausimams buvo taikytas šis laikotarpis, išskyrus metinę inventurizaciją: buvo vertinti 2018 m. ir 2019 m. metinės inventurizacijos rezultatai.

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

² Patvirtinta Savivaldybės kontrolieriaus įsakymais: 2018-12-14 Nr. V-8, 2019-11-15 Nr. V-5.

Informacija rinkta, tikrinant Savivaldybės administracijos ir biudžetinių įstaigų, valdančių Savivaldybės nekilnojamąjį turtą, pateiktus dokumentus, nagrinėjant teisės aktus, susijusius su audituojamo subjekto veikla. Audito metu įrodymai rinkti vadovaujantis nuostata, kad subjektai pateikė išsamią ir objektyvią informaciją, o pateiktų dokumentų kopijos atitinka jų originalus. Jei prašomi pateikti dokumentai nepateikti, buvo laikoma, kad jų nėra.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus³ ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus (TAAIS)⁴. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“ .

³ Valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 (su vėlesniais pakeitimais).

⁴ 3000 TAAIS „Veiklos audito standartas“, prieiga per internetą: <http://www.vkontrole.lt/page.aspx?id=350>

Pagrindiniai audito rezultatai

1. *Ar Savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus*

Trakų rajono savivaldybė veiklas, susijusias su nekilnojamojo turto valdymu, planavo Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose (2016 – 2025 m. strateginiame plėtros plane, trejų metų strateginiuose veiklos planuose bei metinėse programose).

Veiklos audito metu savivaldybės administracija parengė ir nustatyta tvarka patvirtino Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, kurioje numatytos savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys, tikslai, uždaviniai ir vertinimo kriterijai.

Savivaldybė nevisada konsultuojasi su vietos bendruomene dėl NT valdymo, nėra paruošusi tvarkos, pagal kurią būtų vykdomos tokios konsultacijos.

2. *Ar Savivaldybėje NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų*

2.1. *Savivaldybės NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti*

Trakų rajono savivaldybė 2019 metų I pusmetį valdė 485 nekilnojamojo turto objektų. 105 vienetų arba 21,6 procentus šio savivaldybės turto sudarė negyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas, kurio plotas – 109 323 kv.m, o likutinė vertė – 25 131,0 tūkst.eurų.

Atliekant auditą nustatyta, kad 45 Savivaldybės nekilnojamo turto objektai savivaldybės funkcijoms vykdyti patikėjimo teise yra perduoti 31 (trisdešimt vieni) biudžetinei įstaigai. Kitoms biudžetinėms ir viešosioms savivaldybės įstaigoms pastatai ir patalpos savivaldybės funkcijoms vykdyti atiduotos pagal panaudą (kultūros ir sveikatos priežiūros įstaigoms).

Nustatėme, kad visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti, išskyrus 1,14 % (1247,85 kv.m) plotą, kuris nuomojamas ne savivaldybės funkcijoms vykdyti, 631,67 kv.m. (perduotas panaudai). Nenaudojamo NT dalis sudaro 6 % audituoto turto, jo plotas sudaro 7585,89 kv.m. – jis įrašytas į Savivaldybės viešame aukcione parduodamo turto sąrašą.

Visos Savivaldybės institucijos, Savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, gavusios NT iš Savivaldybės patikėjimo teise, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.

Kitų juridinių asmenų, kurie yra gavę NT iš Savivaldybės pagal patikėjimo sutartis, nėra.

2.3 *Savivaldybės NT nuomojamas, laikantis teisės aktų reikalavimų*

Savivaldybė buvo sudariusi 11 negyvenamųjų pastatų (patalpų) nuomos sutarčių, pagal kurias buvo išnuomota 959,83 kv.m. ploto. Iš jų 559,92 kv.m. buvo išnuomota vaikų globos namams VŠĮ „Atsigręžk į vaikus“ laikotarpiui nuo 2007-03-22 iki 2030-03-22. Savivaldybė taip pat nuomoja turgavietės patalpas – prekybos paviljonus, esančius Trakų mieste. Audito metu buvo sudaryta 21 šių patalpų nuomos sutartis, nuomos kaina – 10,86 eurų už 1 kv. m. per mėnesį.

Nustatyta, kad visas išnuomotas NT naudojamas pagal paskirtį Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Savivaldybės tarybos sprendimuose nurodytus terminus. Tačiau 3 nuomos sutartys buvo neįregistruotos NTR registre.

Savivaldybės įstaigos (14 švietimo ir kultūros įstaigų) audituojamu 2017–2019 m. I pusr. laikotarpiu pagal trumpalaikės nuomos (iki 30 dienų) sutartis nuomojo 23 objektus: sporto sales, aktų ir kitas sales, kabinetus, klases ir kitas patalpas. Per audituojamą laikotarpį šios įstaigos iš trumpalaikės nuomos gavo 50,5 tūkst. eurų pajamų: 2017 m. – 21,5 tūkst. Eur, 2018 m. – 19,2 tūkst. Eur, 2019 m. I pusr. – 9,7 tūkst. Eur.

Audituojamu laikotarpiu Savivaldybė buvo išsinuomavusi administracines patalpas 2 metams Trakų meno mokyklos renovacijos laikotarpiui iš fizinių asmenų. Savivaldybė neturi patvirtintos tvarkos, pagal kurią savivaldybių funkcijų vykdymui išsinuojamas turtas.

2.4. Savivaldybės būsto fondui priskiriamas nekilnojamasis turtas

Savivaldybės nekilnojamojo turto struktūroje yra 380 butų ir kitų gyvenamosios paskirties objektų, kurių bendras plotas – 16,6 tūkst. kv.m., likutinė vertė – 5299,8 tūkst. eurų. Trakų rajono savivaldybė 2019 m. I pusmečio pabaigoje gyvenamąjį fondą sudarė 270 savivaldybės būstų ir 110 socialinių būstų.

Duomenis apie paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti Savivaldybės administracija tvarko Socialinės paramos šeimai informacinėje sistemoje (SPIS).

Trakų rajono savivaldybės taryba yra patvirtinusi Savivaldybės būsto fondo sarašą, kuris nuolat yra atnaujinamas ir tikslinamas. Audito metu nustatyti 27 atvejai, kai nuomojami savivaldybės būstai į šį sarašą neįtraukti, tačiau audito metu šis sarašas buvo patikslintas. Nekilnojamasis turtas, kuris priskirtas Savivaldybės būsto fondui, yra įregistruotas viešuosiuose registruose, išskyrus tris savivaldybės būstus.

2019 m. I pusmečio pabaigoje visam Savivaldybės būstui buvo sudaryta 360 nuomos sutarčių. 16 būstų nebuvo išnuomota, nes buvo netinkami gyventi: sudegę, avarinės būklės, apgriuvę.

2.5. Žemės sklypų po pastatais tvarkymas

Nustatėme, kad iš tiriamos visumos suformuoti žemės sklypai yra 111 atvejų iš 135, 2 atvejais nepasirašytos panaudos sutartys su Nacionaline žemės tarnyba. Po 24 pastatais nesuformuoti žemės sklypai sudaro 18 proc. nuo visų statinių. Daugiausiai nesuformuotų žemės sklypų yra po gyvenamosios paskirties ir pagalbinio ūkio pastatais – 12 vnt, sveikatos – 2 vnt., administracinės – 3 vnt, garažų – 1, mokslo – 1, kitos paskirties – 2 vnt. Audito metu NŽT pateiktų prašymų perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypu nebuvo. Vertinant bendrą valstybinės žemės įteisinimo lygį po Savivaldybei priklausančiais nekilnojamojo turto objektais, apie 83 proc. naudojimas yra įteisintas.

2.6. Panaudos pagrindais perduoto Savivaldybės NT naudojimas

Audito metu vertinome 70 Trakų rajono savivaldybės administracijos sudarytų panaudos sutarčių. Jomis panaudos teise perduota naudoti 17,93 tūkst. kv.m. savivaldybės pastatų ir patalpų. Įvertinus sudarytas panaudos sutartis, subjektų, kuriems savivaldybės nekilnojamasis turtas pagal panaudą negalėjo būti perduotas, nenustatėme. Dėl visų pagal panaudą perduodamų turto vienetų sprendimai buvo priimti savivaldybės Taryboje. Visi panaudos gavėjai gautą turtą naudoja pagal paskirtį, tačiau tik 11 panaudos gavėjų panaudai gautą turtą yra apdraudę.

Panaudos davėjas nepaskyrė atsakingų asmenų už sutarčių vykdymo kontrolę, todėl nebuvo

užtikrinta, kad panaudos gavėjai pateiktų savivaldybės administracijai laisvos formos ataskaitą apie perduoto turto būklę ir faktinį naudojimą bei įstaigoms suteiktų licencijų galiojimą. Tokių ataskaitų savivaldybė už 2017 ir 2018 metus nėra gavusi.

Nors panaudos sutartyje numatyta, kad panaudos gavėjas per 15 kalendorinių dienų nuo sutarties pasirašymo įstatymų nustatyta tvarka įregistruoja sutartį Nekilnojamojo turto registre, nustatėme atvejus, kai šios sutartys NTR neįregistruotos. Dalis panaudos sutarčių neatitinka savivaldybės tarybos nustatytos tvarkos.

2.7. Sprendimai dėl buvusio bešeimininkio turto

Per 2017-2019 m. I pusr. į Trakų rajono savivaldybės teritorijoje esančio NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi), sąrašą įtraukta 46 vnt.

Trakų rajono savivaldybės taryba audito laikotarpiu (2017 m.-2019 m. I pusmetis) nebuvo patvirtinusi tvarkos dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar kurio savininkas nežinomas) nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais, bet audito metu tokia tvarka buvo parengta ir patvirtinta Trakų rajono savivaldybės taryboje.

2.8. Turto ataskaitos duomenų naudojimas valdymo sprendimams priimti

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos už 2017, 2018 m. parengtos pagal Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą ir patvirtintos atitinkamais Tarybos sprendimais.

Turto ataskaitose pateikiami duomenys apie Savivaldybės turto apimtis, nurodyti detalūs turto pokyčiai per einamuosius metus. Būtų tikslinga, kad Turto ataskaitoje būtų atskleidžiama informacija apie savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT apimtis, pajamas, gaunamas iš NT nuomos, išsinuomoto NT apimtis, išlaidas NT nuomai, funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT eksploatacijos kaštus pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo NT vienetą.

3. Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą

Nustatėme, kad Savivaldybėje nėra sudaryto bendro (suvestinio) nekilnojamojo turto sąrašo ar duomenų registro, kuriame būtų pilna informacija apie visą turimą nekilnojamąjį turtą: teisinė – unikalus numeris, adresas, plotas, kas objektą valdo, paskirtis, nuosavybė, kada atlikta jų registracija NTR, nuotraukos; finansinė – objekto vertė, išlaidos išlaikymui, remontui, pajamos iš nuomos. Auditui buvo pateikti tik sudaryti ir nustatyta tvarka patvirtinti savivaldybės ir socialinio būsto sąrašai, kurie ne visais atvejais sutapo su Nekilnojamojo turto registre nurodytais duomenimis.

Rekomendacijos Savivaldybės administracijai

1. Siekiant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti, tenkinant visuomenės interesus, nusistatyti tvarką, pagal kurią būtų vykdomos konsultacijos su vietos bendruomene dėl NT valdymo;
2. Paruošti tvarką, pagal kurią savivaldybė gali išsinuomoti nekilnojamąjį turtą;
3. Peržiūrėti ir papildyti 2016 m. gruodžio 8 d. sprendimu Nr. S1-272 patvirtintą Trakų rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo aprašą, pagal šiuo metu galiojančias Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nuostatas;

4. Teisės aktų nustatyta tvarka įregistruoti visus savivaldybės Būsto vienetus Nekilnojamojo turto registrų centro duomenų bazėje;
5. Savalaikiai peržiūrėti savivaldybės būsto fondo sąrašus bei juos atnaujinti;
6. Priimti sprendimus dėl avarinės būklės arba netinkamo naudoti būsto tolimesnio jo panaudojimo;
7. Dokumentuoti visas atliekamas socialinio ir savivaldybės būsto patikras, kurios yra atliekamos vietoje;
8. Vykdyti nuomos sutarčių pažeidimų apskaitą;
9. Administruojant panaudos sutartis:
 - paskirti konkrečius atsakingus asmenis už sudarytų NT panaudos sutarčių kontrolę;
 - peržiūrėti ir atnaujinti visas Trakų rajono savivaldybės NT panaudos sutartis;
 - užtikrinti, kad sudaromos ir atnaujinamos NT panaudos sutartys atitiktų teisės aktų reikalavimus;
 - panaudos gavėjas per nustatytą terminą nuo sutarties pasirašymo įstatymų nustatyta tvarka įregistruotų sutartį Nekilnojamojo turto registre;
 - panaudos gavėjas per nustatytą terminą apdraustų gautą panaudai NT turtą;
 - panaudos gavėjas teiktų laisvos formos ataskaitą Savivaldybės administracijai, o šioje ataskaitoje būtų pateikiama visa informacija, kuri yra numatyta Trakų rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 46.1-46.7 punktuose;
10. Vadovaujantis Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklėmis, įteisinti valstybinės žemės sklypų, reikalingų pastatams eksploatuoti, naudojimą;
11. Siekiant užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys būtų naudojami turto valdymo sprendimams priimti:
 - patikslinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą, reglamentuojant, kokia informacija turi būti pateikiama ataskaitoje;
 - ataskaitoje atskleisti informaciją apie nekilnojamąjį turtą:
 - nuomojamo turto apimtis ir pajamas, gaunamas iš turto nuomos;
 - išsinuomoto turto apimtis ir išlaidas turto nuomai;
 - funkcijoms vykdyti nenaudojamo turto apimtis, eksploatacijos kaštus pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo turto vienetą;
12. Užtikrinti, kad viešuosiuose registruose teisės aktų nustatyta tvarka būtų registruojama visa informacija apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą (tame tarpe valdomą patikėtinių), ir juridinių faktų atnaujinimus ir pasikeitimus.

IŽANGA

Savivaldybių turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo savivaldybių tarybos pagal Lietuvos Respublikos Vietos savivaldos įstatymą – įgyvendindamos turto savininko funkcijas. Kitos savivaldybių institucijos, savivaldybės biudžetinės įstaigos joms patikėjimo teise perduotą savivaldybių turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo įstatymuose ir savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto apskaitą tvarko Savivaldybės viešojo sektoriaus subjektai pagal Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartus ir kitus apskaitos tvarkymą reglamentuojančius teisės aktus. Savivaldybės viešojo sektoriaus subjektai, gavę patikėjimo teise valdyti ir kitais būdais įsigiję turtą, įtraukia jį į apskaitą.

Trakų rajono savivaldybės turtą sudaro: ilgalaikis materialusis, nematerialusis, finansinis, trumpalaikis ir biologinis turtas. 2019 m. gruodžio 31 d. balansinė vertė buvo 129 761 tūkst. eurų. Ilgalaikis materialusis turtas sudaro 87 proc. viso turto.

Trakų rajono savivaldybė Savivaldybė 2019 m. I pusm. nuosavybės teise valdė 485 nekilnojamojo turto vienetų – gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus ir jų dalis. Didžiausią dalį pagal skaičių (380 vnt.) sudarė gyvenamosios patalpos – Savivaldybės būsto fondas (žr. 1 pav.- 3 p.).

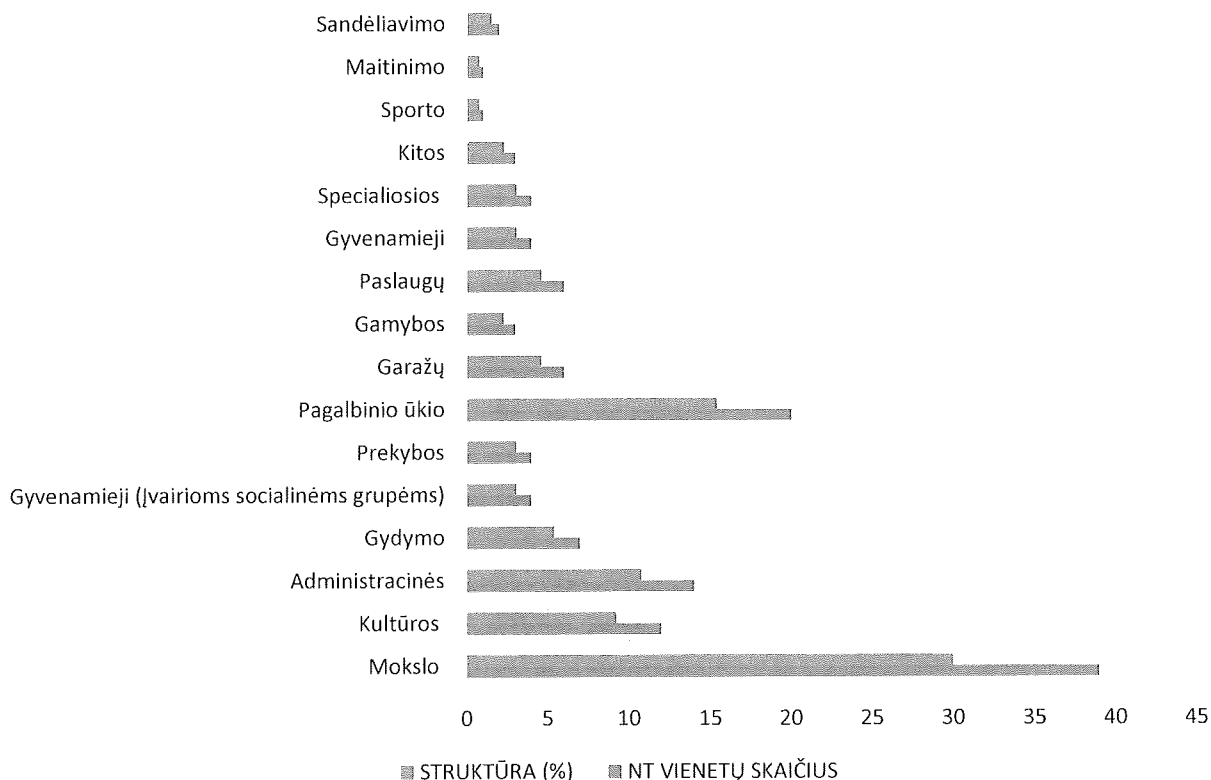
Trakų r. sav. negyvenamųjų patalpų struktūra 2019 m. (1 lentelė)

NT PASKIRTIS	NT VIENETAI	PLOTAS KV.M	BALANSINĖ VERTĖ(EUR)
Mokslo	39	74 818	14175890
Kultūros	12	9 656	4144456
Administracinės	14	7 656	1470620
Gydymo	7	6 411	1262170
Gyvenamieji (Įvairioms socialinėms grupėms)	4	5 338	2926361
Prekybos	1	329	341857
Pagalbinio ūkio	5	1 436	50561
Garažų	3	889	28132
Gamybos	3	375	26924
Paslaugų	3	840	315774
Gyvenamieji	4	180	54
Specialiosios	4	586	26602
Kitos	3	185	57184
Sporto	1	200	85962
Maitinimo	1	106	0
Sandėliavimo	1	318	859
Iš viso	105	109 323	25 131 024

Sudarė – Trakų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

3 pav. Negyvenamųjų pastatų struktūra pagal paskirtį 2019 m. I pusm. duomenimis

SAVIVALDYBĖS NEGYVENAMŲJŲ PASTATŲ STRUKTŪRA PAGAL PASKIRTĮ



Sudarė – savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

Savivaldybėje nebuvo susistemintų duomenų, kokios skirtingos įstaigos, įmonės, bendrovės valdo Savivaldybės nekilnojamąjį turtą ir kiek vienetų bei kokį Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdo. Savivaldybė yra perdavusi nekilnojamąjį turtą pastatus ir jų dalis patikėjimo teise ar patikėjimo sutartimi valdyti 31 valdytojui.

Įvertinę audito metu surinktus įrodymus, pateikėme išvadas ir rekomendacijas, kurias tinkamai įgyvendinus visas Savivaldybės nekilnojamasis turtas būtų tvarkomas racionaliai, valdomas efektyviai funkcijoms atlikti, siekiant tenkinti viešuosius interesus.

AUDITO REZULTATAI

1. Ar Savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus?

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, susijusias su savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turtu, remdamasi įstatymais įgyvendina Savivaldybės taryba⁵. Savivaldybės turtas turi būti valdomas ir naudojamas siekiant tenkinti viešuosius interesus, duoti naudos visuomenei.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2014 metais patvirtino Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijas⁶, (toliau – Rekomendacijos) kuriose pateikiami savivaldybių strateginio planavimo dokumentų (toliau – strateginio planavimo dokumentai) sistema, struktūra, šių dokumentų rengimo ir įgyvendinimo procesai, taip pat savivaldybės bendruomenės įtraukimo į strateginio planavimo procesą būdai.

Strateginį planavimą savivaldybėse reglamentuojantys teisės aktai numato, kad savivaldybės strateginio planavimo dokumentus sudaro: savivaldybės strateginis plėtros planas, strateginis veiklos planas, kuriuos tvirtina savivaldybės taryba; administracijos ir biudžetinių įstaigų veiklos planai.

Savivaldybės strateginio planavimo dokumentai turi būti rengiami atsižvelgiant į valstybės ir regiono strateginio planavimo dokumentus⁷, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytus prioritetus, tikslus, siūlomas veiklų kryptis ir savivaldybei aktualias Nacionalinės pažangos programos, taip pat kitų Lietuvos Respublikos Seimo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės tvirtinamų plėtros programų nuostatas. NT valdymo kryptys turėtų būti skelbiamos viešai ir apimti visus turto valdytojus.

Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose visos NT valdymo kryptys turėtų būti nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą, formuluojami tikslai ir uždaviniai – atitikti SNT valdymo kryptis; turėtų būti nustatyti tikslų ir uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai, leidžiantys įvertinti tikslų pasiekimą.

Audito metu vertinome ar:

-Savivaldybė turi patvirtintas nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis;

-nekilnojamojo turto valdymo kryptys apima visus turto valdytojus;

-visos nekilnojamojo turto valdymo kryptys nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą;

-visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai atitinka nekilnojamojo turto valdymo kryptis;

⁵ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr.I-533(su vėlesniais pakeitimais), 48 str. 2 d.

⁶ Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-12-15 Nutarimu Nr.1435, 5,6 p.

⁷ Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-12-15 Nutarimu Nr.1435, 5,6 p.

-nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai, jie leidžia įvertinti tikslų pasiekimą;

-visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka nekilnojamojo turto valdymo kryptis;

-nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai, jie leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą;

-Savivaldybė kasmet konsultuojasi su vietos bendruomene dėl nekilnojamojo turto valdymo galimybių;

-Savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie nekilnojamojo turto valdymo kryptis (prioritetus, kryptis, terminus, patalpų nuomą ir kt.).

Išanalizavę Savivaldybės strateginio planavimo dokumentus nustatėme, kad Trakų rajono savivaldybė neturėjo patvirtinto konkretaus dokumento, kuriame aiškiai būtų įvardintos NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys, nes nėra Lietuvos Respublikos teisės aktuose įtvirtinto reikalavimo, reglamentuojančio NT valdymo kryptingumą. Tačiau Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose (2016-2025 m. strateginiame plėtros plane, trejų metų strateginiuose veiklos planuose bei metinėse programose) yra nustatyti uždaviniai tikslams pasiekti bei numatytos priemonės, kurios apima ir veiklas, susijusias su nekilnojamojo turto valdymu. Savivaldybės taryba, kasmet tvirtindama Savivaldybės strateginius veiklos planus ir biudžetą, atskirose programose numato priemones nekilnojamojo turto atnaujinimui, plėtrai.

Veiklos audito metu savivaldybės administracija parengė Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategiją, kurioje numatytos savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys, tikslai, uždaviniai ir vertinimo kriterijai⁸.

Savivaldybė nevisada konsultuojasi su vietos bendruomene dėl NT valdymo, nėra paruošusi tvarkos, pagal kurią būtų vykdomos tokios konsultacijos.

⁸ Trakų rajono savivaldybės tarybos 2019-12-12 sprendimas Nr. S1E172 „, Dėl Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategijos patvirtinimo“

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

2.1. Savivaldybės NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti

Savivaldybių turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja juo savivaldybių institucijos, įstaigos ir organizacijos, savivaldybių įmonės pagal įstatymus savivaldybių tarybų sprendimuose nustatyta tvarka. Savivaldybės NT gali būti perduotas tik toms savivaldybės institucijoms, savivaldybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms bei kitiems juridiniams asmenims, kurie pagal įstatymą gali vykdyti savivaldybių funkcijas⁹.

Vertinome Savivaldybės nuosavybės teise valdomą NT, jo perdavimą Savivaldybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms bei įforminimą pagal teisės aktų reikalavimus, taip pat ar NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti. Nenaudojamu turtu laikėme pastatus, patalpas ar jų dalis, kurie turto apžiūros metu faktiškai buvo nenaudojami biudžetinių įstaigų funkcijų vykdymui bei nebuvo perduoti kitiems asmenims panaudos ar nuomos pagrindais ir kurių naudojimo atžvilgiu nebuvo atliekami jokie veiksmai.

Savivaldybės nekilnojamas turtas yra viena iš priemonių funkcijoms atlikti. Trakų rajono savivaldybė 2019 metų I pusmetį valdė 485 nekilnojamojo turto objektų. 105 vienetų arba 21,6 procentus šio savivaldybės turto sudarė negyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas, kurio plotas – 109 323 kv.m, o likutinė vertė – 25 131,0 tūkst. eurų.

Atliekant auditą nustatyta, kad 45 Savivaldybės nekilnojamo turto objektai savivaldybės funkcijoms vykdyti patikėjimo teise yra perduoti 31 (trisdešimt vieni) biudžetinei įstaigai. Kitoms biudžetinėms ir viešosioms savivaldybės įstaigoms pastatai ir patalpos savivaldybės funkcijoms vykdyti atiduotos pagal panaudą (kultūros ir sveikatos priežiūros įstaigoms).

Nustatėme, kad visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti, išskyrus 1,14 % (1247,85 kv.m) plotą, kuris nuomojamas ne savivaldybės funkcijoms vykdyti, 631,67 kv.m. (perduotas panaudai). Nenaudojamo NT dalis sudaro 6 % audituoto turto, jo plotas sudaro 7585,89 kv.m. – jis įrašytas į Savivaldybės viešame aukcione parduodamo turto sąrašą.

Visos Savivaldybės institucijos, Savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, gavusios NT iš Savivaldybės patikėjimo teise, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.

Kitų juridinių asmenų, kurie yra gavę NT iš Savivaldybės pagal patikėjimo sutartis, nėra.

2.2. Sprendimų priėmimas dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT

NT gali būti pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti. Toks NT iš vienos savivaldybės institucijos, įstaigos, organizacijos kitai, taip pat valstybės institucijai, įstaigai, organizacijai bei įstatyme nurodytiems asmenims gali būti perduodamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka¹⁰.

Savivaldybės taryba yra patvirtinusi tvarką, kuria vadovaujantis Savivaldybei nuosavybės teise

⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 28 str. 2, 3 d., 16 str. 4 d

¹⁰ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 str. 15 p.

priklausantis turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, yra nurašomas, išardomas ir likviduojamas¹¹.

Audito metu vertinome, ar nereikalingas NT yra inventorizuotas¹², apskaitomas apskaitoje, įregistruotas viešuosiuose registruose¹³, apskaitos registrus ir kitus dokumentus, kuriuose apskaityti SNT eksploatacijos, remonto ir kiti kaštai, siekiant įsitikinti, ar kaštai gali būti priskirti konkrečiam savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamam SNT objektui.

Trakų rajono savivaldybės taryba 2016-12-08 sprendimu Nr. S1-272 yra patvirtinusi tvarką, kuria vadovaujantis, savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas yra pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, yra nurašomas, išardomas ir likviduojamas.

Savivaldybės funkcijoms nenaudojamo nekilnojamojo turto sąrašą yra patvirtinusi savivaldybės taryba 2017 m. gruodžio 7 d. sprendimu Nr. S1-242. Šio sąrašo pagrindu yra organizuojami turto pardavimo aukcionai. Šie sąrašai yra atnaujinami¹⁴.

2.3. Savivaldybės NT nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų

Vertinome, kiek NT yra nuomojama ir kiek išsinuomota savivaldybės funkcijų vykdymui, nagrinėjome, ar išnuomotas turtas naudojamas pagal paskirtį ir laikantis nuomos sutartyse nustatytų turto nuomos terminų ir ar nėra neterminuotų sutarčių, ar pagrįstai NT išnuomotas be konkurso ir lengvatinėmis sąlygomis¹⁵.

Savivaldybė buvo sudariusi 11 negyvenamųjų pastatų (patalpų) nuomos sutarčių, pagal kurias buvo išnuomota 959,83 kv.m. ploto. Iš jų 559,92 kv.m. buvo išnuomota vaikų globos namams VŠĮ „Atsigrėžk į vaikus“ laikotarpiui nuo 2007-03-22 iki 2030-03-22. Savivaldybė taip pat nuomoja turgavietės patalpas – prekybos paviljonus, esančius Trakų mieste. Audito metu buvo sudaryta 21 šių patalpų nuomos sutartis, nuomos kaina – 10,86 eurų už 1 kv.m. per mėnesį.

Nustatyta, kad visas išnuomotas NT naudojamas pagal paskirtį Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Savivaldybės tarybos sprendimuose nurodytus terminus. Tačiau 3 nuomos sutartys buvo neįregistruotos NTR registre.

Savivaldybės įstaigos (14 švietimo ir kultūros įstaigų) audituojamu 2017–2019 m. I pusr. laikotarpiu pagal trumpalaikės nuomos (iki 30 dienų) sutartis nuomojo 23 objektus: sporto sales, aktų ir kitas sales, kabinetus, klases ir kitas patalpas. Per audituojamą laikotarpį šios įstaigos iš trumpalaikės nuomos gavo 50,5 tūkst. eurų pajamų: 2017 m. – 21,5 tūkst. Eur, 2018 m. – 19,2 tūkst. Eur, 2019 m. I pusr. – 9,7 tūkst. Eur.

Audituojamu laikotarpiu Savivaldybė buvo išsinuomavusi administracines patalpas 2 metų laikotarpiui Trakų meno mokyklos renovacijos laikotarpiui iš fizinių asmenų. Savivaldybė neturi

¹¹ Savivaldybės tarybos 2016-12-08 sprendimas Nr. S1-272

¹² Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 (su vėlesniais pakeitimais).

¹³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 28 str. 2, 3 d., 16 str. 4 d

¹⁴ Trakų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 7 d. sprendimas Nr. S1-242, 2019 m. rugpjūčio 29 d. sprendimas Nr. S1E-89, 2020 m. balandžio 30 d. Nr. S1E-71 „Dėl viešame aukcione parduodamo Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto sąrašo patvirtinimo“;

¹⁵ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 15 str.

patvirtintos tvarkos, pagal kurią savivaldybių funkcijų vykdymui išsinuojamas nekilnojamasis turtas.

2.4. Savivaldybės būsto fondui priskiriamas nekilnojamasis turtas

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimas Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nustatyta tvarka – Savivaldybės savarankiška funkcija¹⁶. Sprendimų dėl Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sudarymo tvarkos, būsto suteikimo tvarkos, nuomos mokesčio dydžio priėmimas yra išimtinė Savivaldybės tarybos kompetencija¹⁷.

Nagrinėjome, ar Savivaldybės ir socialinis būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintus Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sąrašus¹⁸, ar visam Savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys¹⁹, ar Savivaldybės būsto fondo būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti²⁰, ar Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus²¹, ar visas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas apskaitomas savivaldybės apskaitoje ir teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas Nekilnojamojo turto registre²².

Savivaldybės nekilnojamojo turto struktūroje yra 380 butų ir kitų gyvenamosios paskirties objektų, kurių bendras plotas – 16,6 tūkst. kv.m., likutinė vertė – 5 299,8 tūkst. eurų. Trakų rajono savivaldybė 2019 m. I pusmečio pabaigoje gyvenamąjį fondą sudarė 270 savivaldybės būstų ir 110 socialinių būstų. Socialiniam būstui buvo priskirti: 2017 m. – 77 būstai, 2018 m. – 77 būstai, 2019 m. – 110 būstų. Savivaldybės socialinio būsto eilėje laukė: 2017 m. – 219, 2018 m. – 226, 2019 m. birželio 30 d. – 203 asmenų/šeimų. Duomenis apie paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti Savivaldybės administracija tvarko Socialinės paramos šeimai informacinėje sistemoje (SPIS).

Trakų rajono savivaldybė 2016 – 2020 m. vykdo iš Europos Sąjungos lėšų bendrai finansuojamą investicinį projektą „Socialinio būsto fondo plėtra Trakų rajono savivaldybėje“²³. Vykdamas šį projektą, numatyta įsigyti 28 vieno ir dviejų kambarių socialinius būstus. Dėl perkamų būstų pasiūlos trūkumo iki 2019 metų pabaigos įsisavintos ne visos lėšos, įsigyti 25 socialiniai butai.

¹⁶ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 str. 15 p.

¹⁷ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo, 16 str. 2 d. 31 p.

¹⁸ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 8 d., 10 d.

¹⁹ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais), 20 str.

²⁰ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais), 9 str.

²¹ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais), 21 str.

²² Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 1 d., 4 d.

²³ Trakų rajono savivaldybės tarybos 2016 m. vasario 18 d. sprendimas Nr. S1-5 „Dėl pritarimo investicijų projektui „Socialinio būsto fondo plėtra Trakų rajono savivaldybėje“; 2016 m. balandžio 28 d. sprendimas Nr. S1-100 „Dėl projekto „Socialinio būsto fondo plėtra Trakų rajono savivaldybėje“.

Trakų rajono savivaldybės taryba yra patvirtinusi²⁴ Savivaldybės būsto fondo sąrašą, kuris nuolat yra atnaujinamas ir tikslinamas. Audito metu nustatyti 27 atvejai, kai nuomojami savivaldybės būstai į šį sąrašą neįtraukti, tačiau audito metu sąrašas buvo patikslintas. Savivaldybės būstas nuomojamas asmenims, turintiems teisę jį gauti.

Savivaldybės būsto fondą administruoja savivaldybės administracijos Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius. Darbuotojai atlieka išnuomoto savivaldybės būsto patikras vietoje, bet ne visais atvejais dokumentuoja. Auditui pateikti 22 būsto apžiūros aktai. Audito metu savivaldybės administracijos direktorius, siekdamas nustatyti Trakų rajone esančių socialinių ir savivaldybės būstų techninę būklę bei įvertinti juose apgyvendintų asmenų sutartinių įsipareigojimų vykdymą, sudarė darbo grupę, kuriai pavedė apžiūrėti šiuos būstus vietoje²⁵, surašant faktinių duomenų aktus bei pateikti išvadas. Kiekvienais metais yra renkami šeimų, nuomojančių socialinį būstą pajamų ir turto duomenys, kuriuos atsakingi darbuotojai vertina.

Nekilnojamasis turtas, kuris priskirtas Savivaldybės būsto fondui yra įregistruotas viešuosiuose registruose, išskyrus tris savivaldybės būstus.

2019 m. I pusmečio pabaigoje visam Savivaldybės būstui buvo sudaryta 360 nuomos sutarčių. 16 būstų nebuvo išnuomota, nes buvo netinkami gyventi: sudegę, avarinės būklės, apgriuvę, dėl 4 būstų vyko teismo procesas.

2.5. Žemės sklypų po pastatais tvarkymas

Žemės įstatymas nustato, kad valstybinė žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms, savivaldybėms, miškų urėdijai, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms, kurios pagal Lietuvos Respublikos viešojo sektoriaus atskaitomybės įstatymą laikomos viešojo sektoriaus subjektais.²⁶ Asmenys, kuriems statiniai perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar įsigyti jų nuosavybėn, privalo per 3 mėn. nuo turto perdavimo dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams eksploatuoti²⁷. Valstybinės žemės sklypai perduodami neatlygintinai naudotis tik valstybės ar savivaldybių funkcijoms atlikti.

Nagrinėjome, ar sudarytos visų žemės sklypų, kurie yra reikalingi eksploatuoti SNT, panaudos sutartys, apibrėžtos visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai, ribos²⁸, Valstybinės žemės patikėtiniui – Nacionalinei žemės tarnybai (toliau – NŽT) pateiktas prašymas perduoti

²⁴ Trakų rajono savivaldybės tarybos 2017-10-05 sprendimas Nr. S1-202, 2019-10-31 Nr. S1E-137, 2019-12-12 nr. S1E-165 „Dėl Savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip būsto fondo dalies, sąrašų patikslinimo“

²⁵ Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 19 d. įsakymas Nr. P2E-757 „Dėl darbo grupės sudarymo“

²⁶ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais, 8 str. 1 d.

²⁷ Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos LR Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 (2009-06-10 nutarimo Nr. 629 redakcija su vėlesniais pakeitimais, 5 ir 10 p.

²⁸ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 14 str.

neatlygintinai naudotis visais valstybinės žemės sklypais²⁹.

Audito metu vertinome 135 pastatus, po kuriais turi būti suformuoti žemės sklypai ir sudarytos panaudos sutartys. Nustatėme, kad iš tiriamos visumos suformuoti žemės sklypai yra 111 atvejų iš 135, 2 atvejais nepasirašytos panaudos sutartys su Nacionaline žemės tarnyba. Po 24 pastatais nesuformuoti žemės sklypai sudaro 18 proc. nuo visų statinių. Daugiausiai nesuformuotų žemės sklypų yra po gyvenamosios paskirties ir pagalbinių ūkio pastatais – 12 vnt, sveikatos – 2 vnt., administracinės – 3 vnt, garažų – 1, mokslo – 1, kitos paskirties – 2 vnt. Audito metu NŽT pateiktų prašymų perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypu nebuvo. Vertinant bendrą valstybinės žemės įteisinimo lygį po Savivaldybei priklausančiais nekilnojamojo turto objektais, apie 83 proc. naudojimas yra įteisintas.

2.6. Panaudos pagrindais perduoto Savivaldybės NT naudojimas

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas apibrėžia turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis gavėjus, jų pareigas ir apribojimus. Savivaldybės Taryba patvirtino „Trakų rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašą“, kurio skyriuose VII., „Savivaldybės turto panauda“ ir VIII., „Panaudos pagrindais perduoto ilgalaikio materialiojo turto kontrolė“ numatė, kas gali būti panaudos gavėjai, patvirtino panaudos sutarties pavyzdinę formą ir nustatė reikalavimus šiais pagrindais perduoto turto kontrolei³⁰.

Vertinome, ar visos panaudos pagrindais perduotas SNT tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą; ar visos panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką, ar visi panaudos gavėjai apdraudė NT ir jį naudoja pagal paskirtį³¹.

Audito metu vertinome 70 Trakų rajono savivaldybės administracijos sudarytų panaudos sutarčių. Jomis panaudos teise perduota naudoti 17,93 tūkst. kv.m. savivaldybės pastatų ir patalpų. Įvertinus sudarytas panaudos sutartis, subjektų, kuriems savivaldybės nekilnojamas turtas pagal panaudą negalėjo būti perduotas, nenustatėme. Dėl visų pagal panaudą perduodamų turto vienetų sprendimai buvo priimti savivaldybės Taryboje. Visi panaudos gavėjai gautą turtą naudoja pagal paskirtį, tačiau tik 11 panaudos gavėjų panaudai gautą turtą yra apdraudusios.

Panaudos davėjas nepaskyrė atsakingų asmenų už sutarčių vykdymo kontrolę, todėl nebuvo užtikrinta, kad panaudos gavėjai pateiktų savivaldybės administracijai laisvos formos ataskaitą apie perduoto turto būklę ir faktinį naudojimą bei įstaigoms suteiktų licencijų galiojimą. Tokių ataskaitų savivaldybė už 2017 ir 2018 metus nėra gavusi. Audito procedūrų atlikimo metu galiojo 15 neterminuotų panaudos sutarčių, sudarytų su sveikatos priežiūros įstaigomis, asociacija Lietuvos lenkų Sąjungos Trakų rajono skyriumi, Trakų rajono neįgaliųjų draugija, VšĮ Trakų neįgaliųjų užimtumo centru. Dėl dalies neterminuotų sutarčių

²⁹ Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 (su vėlesniais pakeitimais).

³⁰ Trakų rajono savivaldybės tarybos 2016-12-08 sprendimas Nr. S1-272 „Dėl Trakų rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo aprašo patvirtinimo“.

³¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 14 str.

pakeitimo į terminuotas Savivaldybės Tarybos sprendimas priimtas audito metu³² – panaudos sutarčių terminas nustatytas iki 2024 m. spalio 1 d.

Nors panaudos sutartyje numatyta, kad panaudos gavėjas per 15 kalendorinių dienų nuo sutarties pasirašymo įstatymų nustatyta tvarka įregistruoja sutartį Nekilnojamojo turto registre, nustatėme atvejus, kai šios sutartys NTR neįregistruotos. Dalis panaudos sutarčių neatitinka savivaldybės tarybos nustatytos tvarkos, ypač sutartys su sveikatos priežiūros viešosiomis įstaigomis. Kontrolės ir audito tarnyba raštais 2017-07-11 Nr.R1-17, 2018-07-04 Nr.R1-08 teikė rekomendacijas savivaldybės administracijai dėl panaudos sutarčių ir rekomendavo peržiūrėti ir teisės aktų nustatyta tvarka patikslinti ir atnaujinti visas Trakų rajono savivaldybės sudarytas turto panaudos sutartis, bet šios rekomendacijos nebuvo įvykdytos.

Nuo 2019-10-01 įsigaliojus Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimams, sudarant panaudos sutartis turi būti vertinama ne tik tai, ar subjektas gali gauti turtą panaudos pagrindais pagal teisės aktų reikalavimus, bet ir neviešojo sektoriaus subjektų teikiamos veiklos nauda visuomenei (bendriems visuomenės poreikiams), jų gaunamos veiklos pajamos, kadangi savivaldybės turto perdavimas panaudos pagrindais iš esmės laikytina nefinansine pagalba neviešojo sektoriaus subjektams. Nuo 2020-01-01 įsigaliojo Sveikatos priežiūros įstaigų įstatymo 36 straipsnio pakeitimas, nustatantis, kad iki 2020-11-01 asmens sveikatos priežiūros įstaigoms ilgalaikis materialusis turtas turi būti perduotas patikėjimo teise pagal patikėjimo sutartį.

2.7. Sprendimai dėl buvusio bešeimininkio turto

Audito metu vertinome, ar Savivaldybės administracija sudaro statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašus bei atlieka teisės aktais nustatytus veiksmus dėl jų pripažinimo bešeimininkiais, ar priimami tolimesni sprendimai dėl NT pripažinto bešeimininkiu turtu, vertinome, ar bešeimininkis turtas yra inventorizuotas 2018 m. ir 2019 m.

Savivaldybė vadovaujasi Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklėmis³³.

Per 2017-2019 m. I pusm. į Trakų rajono savivaldybės teritorijoje esančio NT, neturinčio savininko (ar kurio savininkai nežinomi), sąrašą įtraukta 46 vnt.

Trakų rajono savivaldybės taryba audito laikotarpiu (2017 m.-2019 m. I pusmetis) nebuvo patvirtinusi tvarkos dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar kurio savininkas nežinomas) nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais. Atkreiptinas dėmesys, kad audito metu tokia tvarka buvo parengta ir

³² Trakų rajono savivaldybės tarybos 2020-02-27 sprendimas Nr. S1E-21 „Dėl nekilnojamojo turto panaudos sutarčių pakeitimo“

³³ Lietuvos Respublikos 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“.

nustatyta tvarka patvirtinta³⁴.

2018 m. ir 2019 m. Savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis NT nebuvo inventorizuotas.

2.8. Turto ataskaitos duomenų naudojimas turto valdymo sprendimams priimti

Audito metu nagrinėjome, ar yra parengtos ir Savivaldybės tarybai pateiktos bei apsvaistytos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos³⁵. Įstatymas savivaldybės administracijai numato pareigą savivaldybės tarybos nustatyta tvarka parengti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą³⁶.

Trakų rajono Savivaldybės taryba sprendimu nustatė, kad Savivaldybės biudžetinės įstaigos metinių finansinių ataskaitų pagrindu pildo Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitą (toliau – Ataskaita)³⁷. Už Turto ataskaitos III dalies „Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, perduoto patikėjimo teise, nuomos ar panaudos teise, duomenys“ parengimą atsakingas Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius. Savivaldybės administracijos Ekonominės analizės, finansų ir biudžeto skyrius biudžetinių įstaigų pateiktų ataskaitų pagrindu parengia suvestinę ataskaitą ir kiekvienais metais su Savivaldybės kontrolieriaus išvada pateikia Savivaldybės tarybai reglamente nustatytu terminu³⁸.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos už 2017, 2018 m. parengtos pagal Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą ir patvirtintos atitinkamais Tarybos sprendimais.

Audito metu vertinome Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitų duomenis, priimtus sprendimus dėl Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio NT, siekiant įsitikinti, ar ataskaitų duomenys panaudoti NT valdymo sprendimams priimti.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos apraše³¹ nurodyta, kad turto ataskaita rengiama metinių finansinių ataskaitų pagrindu ir nekonkretizuojama, kokia informacija turi būti pateikiama.

Turto ataskaitose pateikiami duomenys apie Savivaldybės turto apimtį, nurodyti detalūs turto pokyčiai per einamuosius metus. Būtų tikslinga, kad Turto ataskaitoje būtų atskleidžiama informacija apie savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT apimtį, pajamas, gaunamas iš NT nuomos, išsinuomoto NT apimtį, išlaidas NT nuomai, funkcijoms vykdyti

³⁴ Trakų rajono savivaldybės tarybos 2019-12-12 sprendimas Nr. S1E-171 „Dėl statinių, kurie neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais, tvarkos aprašo patvirtinimo“

³⁵ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 3 d.

³⁶ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 straipsnio 3 dalis.

³⁷ Trakų rajono savivaldybės tarybos 2015 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. S1-104 „Dėl Trakų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo ir teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto tvarkos aprašo 3 punktas.

³⁸ Ten pat, 9 punktas.

nenaudojamo NT eksploatacijos kaštus pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo NT vienetą.

3. Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą?

Siekiant efektyviai valdyti savivaldybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą, ir priimti racionalius sprendimus dėl šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo, savivaldybė turi turėti patikimą informaciją apie šį turtą. Duomenų trūkumas ar nepakankami, netikslūs duomenys trukdo priimti teisingus sprendimus. Pagrindinis šaltinis tokiai informacijai yra savivaldybės apskaitoje registruotas nekilnojamasis turtas, kuris turi atitikti viešuosiuose registruose esančią informaciją.

Audito metu nagrinėjome, ar Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas yra apskaitytas apskaitos registruose³⁹ ir ar yra įregistruotas viešuosiuose registruose⁴⁰.

Nustatėme, kad Savivaldybėje nėra sudaryto bendro (suvestinio) nekilnojamojo turto sąrašo ar duomenų registro, kuriame būtų pilna informacija apie visą turimą nekilnojamąjį turtą: teisinė – unikalūs numeris, adresas, plotas, kas objektą valdo, paskirtis, nuosavybė, kada atlikta jų registracija NTR, nuotraukos; finansinė – objekto vertė, išlaidos išlaikymui, remontui, pajamos iš nuomos. Auditui buvo pateikti tik sudaryti ir nustatyta tvarka patvirtinti savivaldybės ir socialinio būsto sąrašai, kurie ne visais atvejais sutapo su Nekilnojamojo turto registre nurodytais duomenimis. Administracijos Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius atskirai kaupia duomenis apie išnuomotus pastatus (patalpas), jų dalis, apie turto panaudos sutartis. Duomenys apie nekilnojamąjį turtą buvo surinkti iš biudžetinių įstaigų. Susisteminius gautus duomenis, juos sulyginus su NTR duomenimis, nustatėme nereikšmingų neatitikimų.

³⁹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais), 30 str. 2 d. 3 p.

⁴⁰ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 4 d.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

<i>Rekomendacijos eilės numeris</i>	<i>Rekomendacija</i>	<i>Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija</i>	<i>Atsakingas skyrius (asmuo)</i>	<i>Rekomendacijos įgyvendinimo data</i>
1	2	3	4	5
1.	Siekiant Savivaldybės nekilnojamąjį turtą valdyti, tenkinant visuomenės interesus, nusistatyti tvarką, pagal kurią būtų vykdomos konsultacijos su vietos bendruomene dėl NTvaldymo;	Savivaldybės administracija	Teisės, personalo administravimo ir viešųjų pirkimų skyrius. Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius.	2021-06-30
2.	Paruošti tvarką, pagal kurią savivaldybė gali išsinuomoti nekilnojamąjį turtą;	Savivaldybės administracija	Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius, Irena Zaleckaitė	2020-12-31
3.	Peržiūrėti ir papildyti 2016 m. gruodžio 8 d. sprendimu Nr. S1-272 patvirtintą Trakų rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo aprašą, pagal šiuo metu galiojančias Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nuostatas;	Savivaldybės administracija	Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius. Teisės, personalo administravimo ir viešųjų pirkimų skyrius.	2020-12-31
4.	Teisės aktų nustatyta tvarka įregistruoti visus savivaldybės Būsto vienetus Nekilnojamojo turto registrų centro duomenų bazėje;	Savivaldybės administracija	Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius, Onutė Repečkienė	2021-06-30
5.	Savalaikiai peržiūrėti savivaldybės būsto fondo sąrašus bei juos atnaujinti;	Savivaldybės administracija	Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius, Onutė Repečkienė	Nuolat
6.	Priimti sprendimus dėl avarinės būklės arba netinkamo naudoti būsto tolimesnio jo panaudojimo;	Savivaldybės administracija	Onutė Repečkienė	2021-06-30

7.	Dokumentuoti visas atliekamas socialinio ir savivaldybės būsto patikras, kurios yra atliekamos vietoje;	Savivaldybės administracija	Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius, Onutė Repečkienė	Nuolat
8.	Vykdyti nuomos sutarčių pažeidimų apskaitą;	Savivaldybės administracija	Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius, Onutė Repečkienė	Nuolat
9.	<p>Administruojant panaudos sutartis:</p> <p>paskirti konkrečius atsakingus asmenis už sudarytų NT panaudos sutarčių kontrolę;</p> <p>peržiūrėti ir atnaujinti visas Trakų rajono savivaldybės NT panaudos sutartis;</p> <p>užtikrinti, kad sudaromos ir atnaujinamos NT panaudos sutartys atitiktų teisės aktų reikalavimus;</p> <p>panaudos gavėjas per nustatytą terminą nuo sutarties pasirašymo įstatymų nustatyta tvarka įregistruotų sutartį Nekilnojamojo turto registre;</p> <p>panaudos gavėjas per nustatytą terminą apdraustų gautą panaudai NT turta;</p> <p>panaudos gavėjas teiktų laisvos formos ataskaitą Savivaldybės administracijai, o šioje ataskaitoje būtų pateikiama visa informacija, kuri yra numatyta Trakų rajono savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 46.1-46.7 punktuose;</p>	Savivaldybės administracija	Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius	2020-12-31
10.	Vadovaujantis Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklėmis, įteisinti valstybinės žemės sklypų, reikalingų pastatams eksploatuoti, naudojimą;	Savivaldybės administracija	Architektūros skyrius	Nuolat

11.	<p>Siekiant užtikrinti, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenys būtų naudojami turto valdymo sprendimams priimti:</p> <p>patikslinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašą, reglamentuojant, kokia informacija turi būti pateikiama ataskaitoje;</p> <p>ataskaitoje atskleisti informaciją apie nekilnojamąjį turtą:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nuomojamo turto apimtis ir pajamas, gaunamas iš turto nuomos; – išsinuomoto turto apimtis ir išlaidas turto nuomai; – funkcijoms vykdyti nenaudojamo turto apimtis, eksploatacijos kaštus pagal kiekvieną, konkretų nenaudojamo turto vienetą; 	Savivaldybės administracija	Ekonominės analizės, finansų ir biudžeto skyrius	2021-06-30
12.	Užtikrinti, kad viešuosiuose registruose teisės aktų nustatyta tvarka būtų registruojama visa informacija apie Savivaldybės nekilnojamąjį turtą (tame tarpe valdomą patikėtinių), ir juridinių faktų atnaujinimus ir pasikeitimus.	Savivaldybės administracija	Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrius, Irena Zaleckaitė	Nuolat

Savivaldybės kontrolierė



Danutė Juškevičienė

Kontrolės ir audito tarnybos vyriausioji specialistė



Nijolė Kmieliauskienė

SANTRUMPOS IR SĄVOKOS

Audito ataskaitoje naudojamos santrumpos ir sąvokos:

NT - nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys.

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

SNT valdymas - NT valdymas, naudojimas ir disponavimas juo.

Turto valdymas - teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį ir ūkinį poveikį.

Turto naudojimas - naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti.

Disponavimas turtu - teisė turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę.

Turto patikėjimo teisė - savivaldybės įstaigos teisė savo nuostatuose, taip pat savivaldybės įstaigų veiklą reglamentuojančiuose teisės aktuose nustatyta tvarka bei sąlygomis valdyti, naudoti savivaldybės perduotą turtą ir disponuoti juo nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų. Kiti juridiniai asmenys Savivaldybės jiems patikėjimo teise perduotą turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo tiek ir tokia tvarka bei sąlygomis, kaip nustatyta teisės aktuose ir turto patikėjimo sutartyje.

Turto valdytojas - savivaldybės įstaiga ar organizacija ir teisės aktų nustatytais atvejais kiti juridiniai asmenys, patikėjimo ar nuosavybės teise valdantys, naudojantys savivaldybės turtą ir disponuojantys juo.

Turto panauda - teisė laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis turtu Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Turto nuoma - teisė laikinai valdyti ir naudotis turtu už užmokestį - nuomos mokesčių Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

SNT valdymo efektyvumas - sprendimai, susiję su SNT valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, grindžiami visuomeninės naudos (SNT turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą), racionalumo (SNT turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas) ir viešosios teisės (sandoriai dėl SNT turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais) principais.

NTR- nekilnojamojo turto kadastras ir registras.

Savivaldybė – Trakų rajono savivaldybė.

Nekilnojamojo turto valdymo veiklos audito ataskaitos

2 priedas

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

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

Pagrindiniai audito klausimai:

ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;

ar savivaldybės nekilnojamas turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų;

ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą;

Audito objektas – Savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamas turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys (SNT) ir žemė po pastatais;

Audituojami subjektai – Trakų rajono savivaldybės administracija ir 31 NT turto valdytojų.

Audituojamas laikotarpis – 2017- 2019 m. I pusm. Tam tikrų pokyčių analizei atlikti buvo naudojami ir kitų laikotarpių duomenys. Visiems tikrinamiems klausimams buvo taikomas šis laikotarpis, išskyrus metinę inventorizaciją: buvo vertinami 2018 m. ir 2019 m. inventorizacijos rezultatai.

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

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius/poskyris	Taisyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
<p>Ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus</p>	<p>Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai</p> <p>Dokumentų peržiūra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Susipažinta su savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu susijusiais teisės aktais. • Peržiūrėti savivaldybės Strateginio planavimo dokumentai: <p>Trakų rajono savivaldybės 2016 -2025 metų strateginis plėtros planas;</p> <p>Trakų rajono savivaldybės 2017-2019 metų strateginis veiklos planas;</p> <p>Trakų rajono savivaldybės 2018-2020 metų strateginis veiklos planas;</p> <p>Trakų rajono savivaldybės 2019-2021 metų strateginis veiklos planas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Įvertinta paskelbta informacija apie savivaldybės nekilnojamojo turto savivaldybės interneto svetainėje, vietinėje spaudoje. • Susipažinta su Savivaldybės administracijos rengiama Ataskaita apie turto valdymą. <p>Apklausos ir pokalbiai su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Savivaldybės administracijos Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyrių specialistais, atsakingais už turto valdymą. 	<p>• įvertinti, ar Savivaldybė turi patvirtintas NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar NT valdymo kryptys apima visus turto valdytojus; • ar visos NT valdymo kryptys nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą; • įvertinti, ar visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai atitinka SNT valdymo kryptis; • ar nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai; • ar vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą; • įvertinti, ar visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka SNT valdymo kryptis; • ar nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai; • ar vertinimo kriterijai leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą; • ar Savivaldybė kasmet konsultuojasi su vietos bendruomene dėl SNT valdymo galimybių; • ar Savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie SNT valdymo kryptis. • nustatyti, ar savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą • nustatyti, ar turto ataskaitos duomenis savivaldybė naudoja SNT valdymo sprendimams.
<p>Ar savivaldybės nekilnojamas turtas valdomas, nenaudojamas NT;</p>	<p>Dokumentų peržiūra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • įvertinti 32 turto valdytojų dokumentai, susiję su savivaldybės nekilnojamojo turto valdymu. 	<ul style="list-style-type: none"> • ar savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti; • ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT;

<p>naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų</p>	<p>Duomenų analizė:</p> <ul style="list-style-type: none"> • surinkti 32 turto valdytojų duomenys apie jų valdomus 485 objektus, įvertinat kiek NT objektų nudojama savivaldybių funkcijoms atlikti. • Surinkta informacija apie 14 NT objektai nenaudojami veikloje ir įvertinta, ar dėl jų priimti sprendimai. • įvertinta ar po 135 NT objektais suformuoti žemės sklypai; • įvertinta nekilnojamojo turto nuomos sutarčių; • įvertinta, ar 37 NT nuomos sutartyse nustatytas nuomos laikotarpis; • įvertinti, ar 380 būsto fonde, esantys būstai išnuomoti teisės aktų nustatyta tvarka. • įvertintos 70 nekilnojamojo turto panaudos sutartys; • įvertinta, kaip savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojai kontroliavo 70 panaudos gavėjus; • atlikta nekilnojamojo turto objektų apžiūra vietoje; • įvertinta 46 NT objektų pripažintų bešeimininkiais; <p>Pokalbis</p> <p>Savivaldybės administracijos Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyriaus specialistais atsakingais už turto valdymą, darbuotojais atsakingais už savivaldybės būsto fondą.</p> <p>Patikrų vietoje metu bendrauta su biudžetinių įstaigų vadovais, seniūnijų seniūnais ir kitais darbuotojais. Patikros vietoje buvo atliekamos dalyvaujant savivaldybės administracijos darbuotojams ir seniūnams, (atliekant metinę inventurizaciją).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nustatyti, ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai; • ar išnuomotas NT naudojamas pagal paskirtį; • ar išsinuomotas NT naudojamas pagal paskirtį; • ar NT nuomos sutartyje nustatytas nuomos laikotarpis; • ar sprendimai išnuomoti turtą ne konkurso būdu yra pagrįsti; • ar sprendimai išnuomoti turtą lengvatinėmis sąlygomis yra pagrįsti; • ar savivaldybės būsto fondui priskiriamas NT, nuomojamas teisės aktų nustatyta tvarka; • panaudos pagrindais perduotas NT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka; • nustatyti, ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT;
<p>Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį</p>	<p>Dokumentų peržiūra: Peržiūrėti apskaitos dokumentai, susiję su turto apskaita, nurašymu, inventurizacija.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą savivaldybės nuosavybės priskirtą NT; • ar savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamas NT yra apskaitytas;

<p>turtą</p>	<p>Pokalbis su: Trakų rajono savivaldybės administracijos Statybos, ūkio plėtros ir turto valdymo skyriaus, Strateginio planavimo ir investicijų skyriaus, apskaitos skyriaus ir 31 biudžetinių įstaigų darbuotojais.</p> <p>Duomenų analizė:</p> <ul style="list-style-type: none"> • įvertinti 14 nenaudojami ar dalinai nenaudojami NT, ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama; • įvertinta, ar 485registruotinių savivaldybei nuosavybės teise priklausančių NT, ar įregistruoti viešuose registruose; • įvertinta, ar savivaldybė apskaitoje apskaitė 37 išnuomotus NT; • įvertinta, ar 37 išnuomoto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio NT, yra įregistruoti viešuosiuose registruose; • patikrinta, ar savivaldybė apskaitoje apskaitė 380 NT, kuris priskirtas Savivaldybės būsto fondui; • patikrinta, ar 380 Savivaldybės būsto fondui priskirto NT, kuris yra išnuomotas įregistruota viešuosiuose registruose; 	<ul style="list-style-type: none"> • ar nereikalingas arba netinkamas (negalimas) naudoti NT, kuris neperduotas ar neišardytas yra įregistruotas viešuosiuose registruose; • ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą NT; • ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuose registruose; • įvertinti, ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą išnuomotą ir išsinuomotą NT; • įvertinti, ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT, kuris yra išnuomotas įregistruotas viešuosiuose registruose; • ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą NT, kuris priskirtas Savivaldybės būsto fondui; • ar Savivaldybės būsto fondui priskirtas NT, kuris yra išnuomotas įregistruotas viešuosiuose registruose;
--------------	--	--