



## **RADVILIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA**

---

### **VEIKLOS AUDITO ATASKAITA**

### **RADVILIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO**

### **AUDITAS**

2020 m. balandžio 23 d. Nr. VA-1-(5.2)  
Radviliškis

---

Radviliškio rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba – pagrindinė funkcija prižiūrėti ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas savivaldybės turtas ir patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai.

Auditą atliko: Rasa Baublienė (grupės vadovė), Giedrė Sinkevičienė.

Audito ataskaita pateikta: Radviliškio rajono savivaldybės tarybai, Radviliškio rajono savivaldybės merui, Radviliškio rajono savivaldybės administracijos direktoriui.

# TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI .....	3
SANTRAUKA .....	4
IŽANGA .....	7
AUDITO REZULTATAI .....	10
1. NESUKURTOS ILGALAIKĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO GAIRĖS .....	10
1.1 Nepakankamai skiriama dėmesio strateginiam savivaldybės nekilnojamojo turto valdymui	10
1.2. Nepakankamas vietos bendruomenės dalyvavimas sprendžiant savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemas .....	10
1.3. Trūksta viešumo dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo .....	10
2. SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMO TURTO VALDYMO PROBLEMOS .....	11
2.1 Ne visas savivaldybės valdomas nekilnojamas turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti .....	11
2.2. Nepriimti sprendimai dėl nenaudojamo savivaldybės funkcijoms vykdyti nekilnojamojo turto .....	11
2.3 Ne visam nekilnojamajam turtui eksploatuoti suformuoti žemės sklypai .....	13
2.4 Nekilnojamojo turto nuomos sutarčių kontrolė neužtikrina sutartinių įsipareigojimų vykdymo .....	13
2.5 Kontrolės stoka dėl perduoto panaudos pagrindais savivaldybės nekilnojamojo turto .....	16
2.6 Neatliekamos visos bešeimininkio turto pripažinimo procedūros .....	17
2.7 Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita neišsami .....	17
3. SAVIVALDYBĖS TURIMA INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTAŲ NĖRA TIKSLI .....	18
3.1 Savivaldybės nekilnojamojo turto apskaitoje randami netikslumai .....	18
3.2 Savivaldybė vis dar turi savivaldybės nekilnojamojo turto neregistruoto viešuosiuose registruose .....	19
3.3 Nėra analizės dėl nenaudojamo savivaldybės nekilnojamojo turto .....	20
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS .....	21
PRIEDŲ SĄRAŠAS .....	24
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos .....	25
2 priedas. Audito metodai ir apimtis .....	26

## PAGRINDINIAI FAKTAI

- ❖ 493 vnt. savivaldybės nekilnojamojo turto objektų (pastatai, patalpos ir jų dalys)
- ❖ 659 vnt. savivaldybės būsto fondo objektų
- ❖ 82 vnt. (6,5 tūkst. kv. m ploto) išnuomota
- ❖ 138 vnt. (32,6 tūkst. kv. m ploto) atiduota pagal panaudą
- ❖ 335 vnt. savivaldybės būstas, iš jų 87 vnt. avarinis ir nenaudojamas
- ❖ 324 vnt. socialinis būstas, iš jų 16 vnt. avarinis ir nenaudojamas
- ❖ 134 laukiančių socialinio būsto asmenų (šeimų) skaičius

## SANTRAUKA

### Audito svarba

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybių funkcijoms atlikti, todėl jis turi būti racionaliai tvarkomas, duoti naudą visuomenei ir tenkinti viešuosius interesus. Savivaldybė turėtų numatyti aiškias nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis, tikslus kurie leistų įvertinti kiek ir kokio nekilnojamojo turto ilgalaikėje perspektyvoje reikia savivaldybės funkcijoms vykdyti, kiek jo galima išnuomoti ar parduoti, remontuoti, pritaikyti savivaldybės poreikiams.

### Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti ar Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys sudaro galimybes spręsti šio turto valdymo problemas, o turtas naudojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar savivaldybėje pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus?
- ar savivaldybės pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys valdomi, naudojami ir jais disponuojama laikantis turto valdymo principų?
- ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą: pastatus (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpas ir jų dalis?

Auditas atliktas Radviliškio rajono savivaldybės administracijoje, savivaldybės įstaigose ir organizacijos, kurios patikėjimo teise valdo savivaldybės nekilnojamąjį turtą: pastatus (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpas ir jų dalis.

Audituojamas laikotarpis 2017–2019 m. I pusmetis, kai kuriais atvejais vertinti ir kitų laikotarpių duomenys.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi auditoriams pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

### Pagrindiniai audito rezultatai

- Nėra sukurta ilgalaikių gairių kaip užtikrinti įstatyme nustatytus nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, valdymo visuomenės naudos ir efektyvumo principus (1.1 poskyris).
- Viešinimo trūkumas neįtraukia vietos bendruomenės narių į dalyvavimą sprendžiant savivaldybės nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, valdymo problemas (1.2 poskyris).
- Viešai neskelbiamas viso Savivaldybės disponuojamo nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, sąrašas (1.3 poskyris).
- Ne visas nekilnojamasis turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys naudojamos Vietos savivaldos įstatyme numatytoms Savivaldybės funkcijoms vykdyti (2.1 poskyris).

- Neatliekami visi nenaudojamo savivaldybės funkcijoms vykdyti nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, pripažinimo nereikalingu ar netinkamu naudoti veiksmai (2.2 poskyris).
- Nepakankamas dėmesys skiriamas, kad Savivaldybės nuosavybės teise disponuojamiems nekilnojamojo turto (pastatų, patalpų ir jų dalių), eksploatuoti reikalingi žemės sklypai būtų naudojami teisėtai:
  - nesuformuoti žemės sklypai;
  - nesudarytos žemės panaudos sutartys;
  - nekontroliuojamas pastatų nuomos ar panaudos pagrindais perduoto nekilnojamojo turto (pastatų, patalpų ir jų dalių) eksploatavimui reikalingų valstybinės žemės sklypų naudojimas;
  - viešajam registruui nepateikiami duomenys apie Valstybinės žemės patikėjimo ar nuomos sutartis (2.3 poskyris; 3.3 poskyris).
- Silpna savivaldybės nekilnojamojo turto (pastatų, patalpų ir jų dalių) nuomos ir panaudos sutarčių sudarymo ir sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolė (2.4 poskyris; 2.5 poskyris; 3.3 poskyris).
- Neatlikti visi teisės aktais nustatyti veiksmai ir procedūros bešeimininkio turto atžvilgiu (2.6 poskyris).
- Nėra patvirtintos išsamios Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos pildymo tvarkos (2.7 poskyris).
- Savivaldybės nekilnojamojo turto (pastatų, patalpų ir jų dalių) buhalterinė apskaita vedama nesivadovaujant 12-ojo VSAFAS nuostatomis (3.2 poskyris).
- Nevykdomos LR nekilnojamojo turto registro įstatymo nuostatos, kad visas nekilnojamasis turtas (pastatai, patalpos ir jų dalys) būtų užregistruotas viešuosiuose registruose (3.3 poskyris).
- Neatliekama turto valdymo kaštų analizė dėl nenaudojamo nekilnojamojo turto (pastatų, patalpų ir jų dalių) (3.4 poskyris).

## Rekomendacijos

1. Parengti savivaldybės nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, valdymo strategiją, numatant, kiek ir kokio turto reikės ilgalaikėje perspektyvoje savivaldybės funkcijoms vykdyti, kiek jo galima išnuomoti ar parduoti, renovuoti ar rekonstruoti ir pan.
2. Užregistruoti savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą: pastatus (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpas ir jų dalis, viešuosiuose registruose.
3. Patvirtinti Radviliškio rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką, kurios pagrindu paruoštoje ataskaitoje jos skaitytojai galėtų susipažinti su statistiniais duomenimis, turto valdymo, naudojimo ir disponavimo apžvalga, panaudojimo efektyvumo rodiklių analize.
4. Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo ataskaitos pateikimo terminą iki spalio 1 dienos rekomenduojame optimaliai sutrumpinti, kad ataskaitoje pateikta informacija būtų operatyvi, aktuali, ir laiku išanalizuota priimant turto valdymo, naudojimo ir disponavimo sprendimus.
5. Siekiant kuo didesnio savivaldybės skaidrumo paskelbti viešai Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą ir visą nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, sąrašą.
6. Parengti sprendimo projektą ir pateikti Savivaldybės tarybai patvirtinti tvarkos aprašą dėl turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais.

7. Efektyviau vykdyti procedūras ir sustiprinti kontrolę dėl turto, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) pripažinimo bešeimininkiu.
8. Sudaryti veiksmų planą, kad visam savivaldybės funkcijoms nenaudojamam nekilnojamam turtui: pastatams, patalpoms ir jų dalims būtų atliktas jų būklės vertinimas, pateikti pasiūlymai ir priimti sprendimai, siekiant kaip galima efektyviau juos panaudoti, parduoti ar likviduoti, patiriant mažiausias sąnaudas.
9. Patvirtinti tvarkos aprašą, kuris reglamentuotų ilgalaikio materialiojo turto nuomą savivaldybės įstaigoms iš kitų subjektų.
10. Paskirti asmenis atsakingus už nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, nuomos ir panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.
11. Atlikti veiksmus siekiant, kad visos nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, ilgalaikės nuomos sutartys būtų užregistruotos Nekilnojamojo turto registre.
12. Įvertinus teises galimybes, inicijuoti neterminuotų nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, nuomos sutarčių nutraukimą.
13. Išanalizuoti Savivaldybės būsto nuomos kainas ir sumažinti atotrūkį nuo rinkos kainos, kad jos būtų lygios toje savivaldybės teritorijoje, rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai.
14. Spręsti prastos būklės, avarinių ir netinkamų gyventi Savivaldybės būsto fondo nekilnojamojo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, tolimesnio panaudojimo galimybes.
15. Užtikrinti kontrolės procedūras, kad pasirašytos sutartys su Savivaldybės būsto fondo nuomininkais būtų vykdomos bei išieškotos nuomininkų pradelstos sumos.
16. Užtikrinti, kad panaudos gavėjai vykdytų sutartinius įsipareigojimus, numatytus panaudos sutartyse (apdraustų turtą, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre ir pan.).
17. Užtikrinti, kad panaudos gavėjai turtą naudotų pagal paskirtį. Inicijuoti sutarčių nutraukimą, kai panaudos gavėjas turtą naudoja ne pagal paskirtį nurodytą sutartyse.
18. Nustatyti terminus, per kiek laiko, po Tarybos priimto sprendimo nekilnojamąjį turtą: pastatus, patalpas ir jų dalis įtraukti į parduodamo nekilnojamo turto sąrašą, atsakingi darbuotojai privalo pradėti pardavimo procedūras viešajame aukcione.
19. Vadovaujantis 12-ojo VSAFAS nuostatomis, pergrupuoti klaidingai Buhalterinės apskaitos registruose užregistruotus pastatus.
20. Parduodamo nekilnojamojo turto: pastatų, patalpų ir jų dalių buhalterinę apskaitą tvarkyti taip, kaip numatyta 12-ojo VSAFAS 71 str.
21. Inventorizuoti visą nekilnojamąjį turtą: pastatus, patalpas ir jų dalis teisės aktų nustatyta tvarka.
22. Suformuoti nekilnojamam turtui: pastatams, patalpoms ir jų dalims eksploatavimui naudojamus žemės sklypus.
23. Visiems suformuotiems žemės sklypams po nekilnojamuoju turtu: pastatais, patalpomis ir jų dalimis sudaryti valstybinės žemės panaudos sutartis su Nacionaline žemės tarnyba ir užregistruoti jas Nekilnojamojo turto registre.
24. Numatyti kontrolės veiksmus, kad nekilnojamąjį turtą: pastatus, patalpas ir jų dalis perleidus naudotis panaudos ar nuomos pagrindais kitiems asmenims, būtų kontroliuojama jų pareiga kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą sudaryti valstybinės žemės panaudos ar nuomos sutartis.
25. Nustatyti tvarką Savivaldybėje, kad būtų kontroliuojami valstybinės žemės panaudos sutartimi įgyti Savivaldybės įsipareigojimai, faktiškai neperleisti valstybinės žemės kitiems asmenims.

## IŽANGA

Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė, aukščiausiaji audito institucija ir Radviliškio rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba 2019 m. rugsėjo 12 d. pasirašė bendradarbiavimo susitarimą siekiant bendro audito tikslo – išsiaiškinti, ar NT Lietuvos savivaldybėse valdomas kryptingai ir kompleksiskai, ar jis naudojamas efektyviai ir siekiant didžiausios naudos visuomenei.

Vietos savivaldos įstatyme<sup>1</sup> reglamentuota, kad savivaldybių turto sandara ir įsigijimo būdai, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka nustatyta Konstitucijoje, įstatymuose, Vyriausybės nutarimuose ir savivaldybių tarybų sprendimuose. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, vadovaudamasi įstatymais, įgyvendina savivaldybės taryba. Savivaldybės administracijos direktorius administruoja savivaldybės turtą, o kitos savivaldybės institucijos, įstaigos, organizacijos ir įmonės savivaldybės turtą valdo, naudoja ir disponuoja juo patikėjimo teise Biudžetinių įstaigų, Valstybės ir savivaldybės įmonių, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ir kitų įstatymų bei savivaldybės tarybos sprendimų nustatyta tvarka.

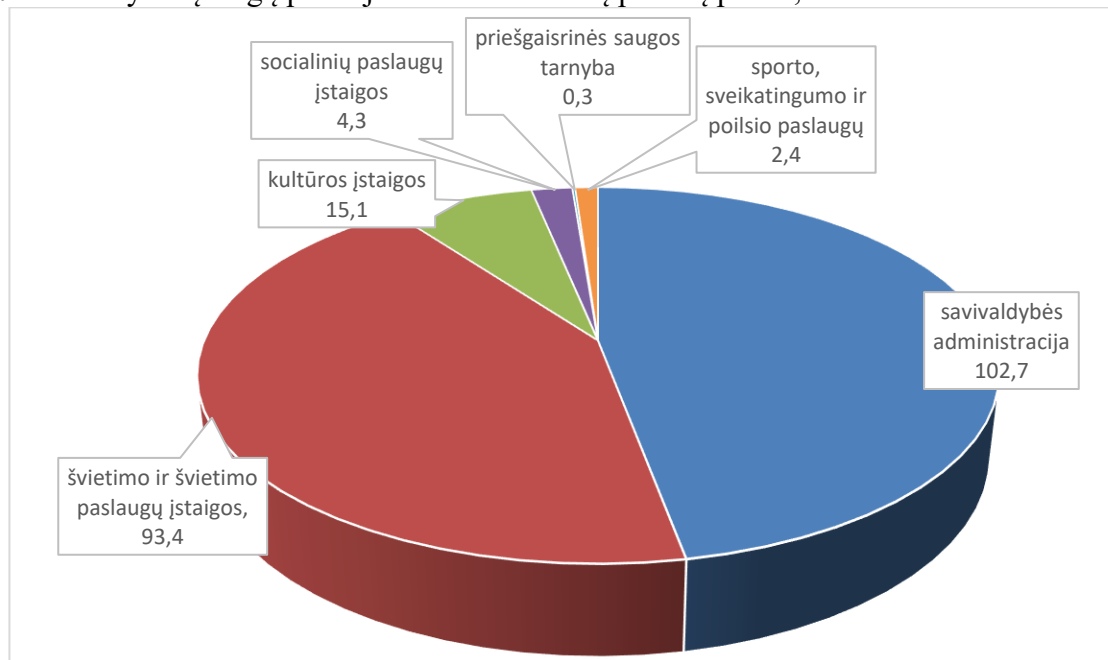
Savivaldybės turtą sudaro: ilgalaikis materialusis, nematerialusis, finansinis, trumpalaikis materialusis ir biologinis turtas, kuris turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo vadovaujantis principais:

- visuomeninės naudos – savivaldybės turtas valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;
- efektyvumo – sprendimais, susijusiais su savivaldybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;
- racionalumo – savivaldybės turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas;
- viešosios teisės – sandoriai dėl savivaldybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybės turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

Savivaldybės NT patikėjimo teise valdo:

- savivaldybės administracija, kurios struktūroje yra 12 teritorinių padalinių;
- 22 švietimo ir švietimo paslaugų įstaigos;
- 6 kultūros įstaigos;
- 3 socialinių paslaugų įstaigos;
- 1 priešgaisrinės saugos tarnyba;
- 2 sporto, sveikatingumo ir poilsio paslaugų įstaigos.

<sup>1</sup> LR vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais).

**1 pav.** Savivaldybės įstaigų patikėjimo teise valdomų pastatų plotas, tūkst. kv. m.

Radviliškio rajono savivaldybės administracijos Investicijų ir turto valdymo skyrius nuo 2016 metų gegužės 1 dienos koordinuoja Savivaldybės strateginių planų, investicinių projektų ir ekonominės plėtros programų rengimą ir įgyvendinimą pritraukiant Europos Sąjungos fondų, valstybės bei nuosavas lėšas, koordinuoja ir kontroliuoja Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo funkcijų vykdymą bei organizuoja Savivaldybės turto pardavimą, turto nuomos viešuosius konkursus.

Kaip valdant turtą siekti visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ar viešosios teisės Lietuvoje naudojama strateginio planavimo sistema. Tačiau Savivaldybėje turto valdymo strateginiams sprendimams skiriama nepakankamai dėmesio, nerengiami nekilnojamojo turto valdymo planai, kurie būtų sudėtinė savivaldybės strateginio plano dalis.

Savivaldybėje iki 2019 metų I pusmečio nebuvo sisteminami duomenys, kiek NT valdo atskiros savivaldybės įstaigos, neišskiriamos jų išlaikymo sąnaudos pagal atskirus turto vienetų, neatliekama analizė. Tai yra pasigendama koordinatoriaus stebintio, analizuojančio NT panaudojimo galimybes, jų išlaikymo kaštus ir poreikį bendrai. RSTA patvirtinta<sup>2</sup> forma nepakankamai informatyvi. Būtina įvertinti poreikį informacijai, kurios pagrindu būtų sklandesnis ir rezultatyvesnis siekiamų turto valdymo principų įgyvendinimas. Jos rengimui reikėtų sukurti ir įdiegti SNT informacinę paieškos sistemą. Valstybės praktika parodė, kad įsivedus turto informacinę paieškos sistemą atsirado galimybė matyti nekilnojamojo turto struktūros ir masto tendencijas.

Vienas svarbiausių efektyvesnio turto valdymo siekio motyvų yra išlaidų mažinimas. Sumažintos savivaldybės biudžeto patiriamos išlaidos NT ir jų išlaikymui padėtų taupyti mokesčių mokėtojų pinigus.

Radviliškio rajono savivaldybės 2018 metų konsoliduotų finansinių ataskaitų duomenimis savivaldybės nuosavybės teise valdomo ilgalaikio materialiojo turto balansinė vertė sudarė 69 mln. Eur, viena iš sudedamųjų ilgalaikio materialiojo turto dalių yra pastatai. Jų balansinė vertė sudaro

<sup>2</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2014-11-20 sprendimas Nr. T-893 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės ir patikėjimo teise valdomo valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“.



33 mln. Eur, iš jų savivaldybės būsto fondas sudaro 1,5 mln. Eur, bendras visų pastatų užimamas plotas 218,2 tūkst. kv. m, iš jų savivaldybės būsto fondą sudaro 28,2 tūkst. kv. m.

### Savivaldybės ilgalaikio turto pastatų (išskyrus savivaldybės būstą) sandara pagal paskirtį ir jų balansinę vertę

1 lentelė

Paskirtis	Plotas		Balansinė vertė	
	tūkst. kv. m	proc.	tūkst. Eur	proc.
Administracinės	12,0	6,28	1.658,70	5,24
Gamybos	2,9	1,52	590,00	1,86
Garažų	2,4	1,26	166,40	0,53
Gydimo	22,3	11,66	3.676,60	11,62
Gyvenamosios	8,7	4,55	1.763,00	5,57
Kitos paskirties	6,6	3,45	795,60	2,51
Kultūros	21,2	11,09	4.885,80	15,44
Mokslo	99	51,78	14.129,50	44,65
Negyvenamieji	1,1	0,58	16,80	0,05
Pagalbinio ūkio	5	2,62	280,40	0,89
Paslaugų	2,1	1,10	61,70	0,19
Poilsio	0,2	0,10	33,20	0,10
Prekybos	2,2	1,15	77,80	0,25
Religinės	0,1	0,05	213,60	0,67
Sandėliavimo	1,6	0,84	9,90	0,03
Sporto	3,8	1,99	3.288,50	10,39
Viso	191,2	100,00	31.647,50	100,00

Savivaldybės NT buhalterinę apskaitą veda Investicijų ir turto valdymo skyrius, dvylika Administracijos teritorinių padalinių seniūnijų, trisdešimt trys patikėjimo teise NT valdančios biudžetinės įstaigos. Administracijos Finansų skyriaus atsakingi darbuotojai parengia Radviliškio rajono savivaldybės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinį.

Įvertinę audito metu surinktus įrodymus, pateikėme išvadas ir rekomendacijas, kurias tinkamai įgyvendinus Savivaldybės nekilnojamasis turtas būtų racionaliau tvarkomas įstaigų veikloje atliekant savivaldybių funkcijas ir atitiktų joms iškeltus tikslus. Taip pat būtų planingas vadovaujantis veiklos strategija, ištaisyti turto valdymo ir naudojimo trūkumai, būtų siekiama veiklos efektyvumo panaudojant visus turimus išteklius, mažinant veiklos sąnaudas.

# AUDITO REZULTATAI

## 1. NESUKURTOS ILGALAIKĖS NEKILOJAMOJO TURTO VALDYMO GAIRĖS

### 1.1 Nepakankamai skiriama dėmesio strateginiam SNT valdymui

Radviliškio rajono savivaldybės strateginiuose veiklos planuose ir 2012-2020 metų strateginiame plėtros plane<sup>3</sup> ar kituose planavimo dokumentuose nėra patvirtintos konkrečios NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys, tikslai kurie leistų įvertinti kiek ir kokio NT ilgalaikėje perspektyvoje reikia savivaldybės funkcijoms vykdyti, kiek jo galima išnuomoti ar parduoti, remontuoti, pritaikyti savivaldybės poreikiams. Nėra sukurtų ilgalaikių gairių kaip užtikrinti įstatyme<sup>4</sup> numatytų NT valdymo visuomeninės naudos ir efektyvumo principų. Tai, kad nėra aiškios savivaldybės turto panaudojimo strategijos taip pat minima ir Savivaldybės strateginiame plėtros plane, kaip viena iš savivaldybės silpnųjų: „nėra aiškios savivaldybės turto panaudojimo strategijos savivaldybė disponuoja dideliu kiekiu pastatų, kurių dalis yra prastos būklės, kai kurie pastatai visiškai nenaudojami, o rajone esantys apleisti pastatai „vaiduokliai“, kelią grėsmę ne tik žmonių saugumui, bet ir doko kraštovaizdį“.

NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptys, tikslai ir uždaviniai strateginiuose planuose integruoti per kitus Savivaldybėje išskeltus veiklos prioritetus: „modernizuoti švietimo įstaigų materialinę bazę; atlikti sveikatos priežiūros paslaugas teikiančių įstaigų pastatų rekonstrukciją siekiant padidinti energijos vartojimo efektyvumą; sutvarkyti ar nugriauti apleistus pastatus, keliančius pavojų žmonių saugumui; plėsti vaikų dienos centrus nebenaudojamose mokyklų patalpose; įrengti kaimo vietovėse šarvojimo patalpas; pertvarkyti savivaldybei nuosavybės teise priklausančias patalpas į socialinio būsto butus, įsigyti butus socialinio būsto butų fondo plėtrai, pastatyti baseiną sporto komplekso plėtrai, patalpų pritaikymas bendruomenių reikmėms“ ir pan. Pažymėtina tai, kad Valstybė taip pat neturi numačiusi konkrečių valstybės nekilnojamo turto kryptių, tą nustatė VK atlikusi Valstybės nekilnojamojo turto valdymo auditą<sup>5</sup>.

### 1.2. Nepakankamas vietos bendruomenės dalyvavimas sprendžiant SNT valdymo problemas

Savivaldybės vadovai kasmet vyksta į seniūnijas pristatyti parengtas metines ataskaitas vietos bendruomenei. Tuo metu gyventojams taip pat pristatoma planuojama veikla, darbai, atsakoma į gyventojų rūpimus klausimus, diskutuojama ir apie savivaldybei priklausančią NT. Gyventojai turi galimybę pateikti pastabas ir pasiūlymus, tačiau pastebimas pačių gyventojų nenoras dalyvauti priimančias sprendimus. Kiekvienoje seniūnijoje prieš tvirtinant savivaldybės metinį biudžetą seniūnai rengia susitikimus su vietos bendruomene, tuo metu jie taip pat turi galimybę diskutuoti apie SNT, tačiau į diskusijas įsitraukia tik labai nedidelė visuomenės dalis.

### 1.3. Trūksta viešumo dėl SNT valdymo

Savivaldybės valdomo viso NT sąrašo audituojamu laikotarpiu nebuvo paskelbta viešai. Paskelbti tik „Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių negyvenamųjų patalpų be švietimo įstaigų“ ir „Viešo elektroninio aukciono būdu parduodamo nekilnojamojo turto“ sąrašai. Radviliškio rajono savivaldybės ir socialinio būsto fondo sąrašas patvirtintas Savivaldybės tarybos sprendimu, tačiau viešai sąrašas taip pat neskelbiamas. Siekiant kuo didesnio savivaldybės skaidrumo ir bendruomenės įtraukimo sprendžiant SNT valdymo problemas, visuomenė turėtų turėti kuo platesnę prieigą prie informacijos apie savivaldybės veiklą.

<sup>3</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2013-02-14 sprendimas Nr. T-438 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės 2012-2020 metų strateginio plėtros plano patvirtinimo“.

<sup>4</sup> LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729, 9 str.

<sup>5</sup> VK Valstybinio audito ataskaita „Valstybės nekilnojamojo turto valdymas“ 2018-01-24 Nr. VA-2018-P-60-8-1.

## 2. SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMO TURTO VALDYMO PROBLEMOS

### 2.1 Ne visas savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti

Ne visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT yra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti ir ne visos savivaldybės institucijos gavusios patikėjimo teise NT iš savivaldybės, naudoja jį savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Audito metu statistinės atsitiktinės atrankos būdu pasirinktuose NT objektuose patikros vietoje metu nustatėme:

- Savivaldybė turi NT, kuris nėra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, nėra sprendžiamos jų tolimesnio panaudojimo galimybės:

Nenaudojamo turto pavyzdžiai:
Grinkiškio seniūnijai perduotos patalpos likvidavus Pašušvio pagrindinę mokyklą <sup>6</sup> dalis jų 600,96 kv. m nenaudojamos.
Grinkiškio seniūnijai priklausanti šokių ir pramogų salė Vaitiekūnų k. <sup>7</sup> apie 145-160 kv. m patalpų nenaudojamos.
Baisogalos gimnazijai priklausančios bendrabučio pastato dalis <sup>8</sup> nenaudojamos 298,52 kv. m patalpos.
Grinkiškio J. Poderio gimnazijai priklausančios bendrabučio patalpos <sup>9</sup> 197,14 kv. m nenaudojamos.
Radviliškio r. Alksniupių pagrindinei mokyklai priklausančios ir bendruomenei perduotos pagal panaudos sutartį profilaktoriumas su baseinu <sup>10</sup> 559,41 kv. m nenaudojamos.

- Nereikalingas Savivaldybės funkcijoms vykdyti NT buvo išnuomotas verslo subjektams įvairiai veiklai vykdyti arba įtrauktas į parduodamo viešojo aukciono būdu sąrašus.

Savivaldybė turi 87 vnt. savivaldybės būstų ir 16 vnt. socialinių būstų, kurie yra prastos būklės, avariniai ir netinkantys gyventi. Dalis tokių būstų 14 vnt. Tarybos sprendimu<sup>11</sup> įtraukti į viešame aukcione parduodamo Savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą. Sutvarkyti tokius prastos būklės būstus savivaldybei netikslinga, reikalauja daug investicijų. Pažymėtina tai, kad daugiausia tokių būstų yra atokiau nuo miesto, kaimuose ar net vienkiemiuose. Savivaldybė turėtų kompleksiskai spręsti tokio turto valdymo klausimus, tolimesnio tokio turto panaudojimo perspektyvas, įvertinti kylančias rizikas ir neigiamas pasekmes. Procesas vykdomas, tačiau nepakankamai rezultatyviai, kad tokio nenaudojamo turto savivaldybė neturėtų.

### 2.2. Nepriimti sprendimai dėl nenaudojamo savivaldybės funkcijoms vykdyti NT

Taryba yra patvirtinusi tvarką<sup>12</sup>, kuria vadovaujantis savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, yra nurašomas, išardomas ir likviduojamas. Tačiau 39,83 proc. savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT būklė neįvertinta, neatlikti veiksmai, kad teisės aktų nustatyta tvarka būtų pripažinti nenaudojamu, nereikalingu, netinkamu (negalimu) naudoti nekilnojamoju turtu. Didžiąją jų dalį sudaro į savivaldybės būsto fondą įtrauktas NT. Patikrinus 118 vnt. statistinės atsitiktinės atrankos metodu atrinktų NT nustatyta, kad 47 vnt. savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamiems NT objektams nėra įvertinta būklė, panaudojimo būdai. Radviliškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskirta komisija įvertinto 71 NT būklę, 50 vnt. priimti sprendimai parduoti viešojo aukciono būdu ir 21 vnt. priimtas sprendimas demontuoti ir/ar likviduoti. Likviduotinių NT didelis skaičius rodo tai, kad ankstesniais laikotarpiais nebuvo skiriamas tinkamas dėmesys ir lėšos išsaugoti jų vertę, neprarasti jų eksploatacinių, funkcinių savybių, laiku nepriimti sprendimai NT parduoti.

<sup>6</sup> Adresas Mokyklos g. 2, Pašušvio mstl.

<sup>7</sup> Adresas Spindulio g. 13, Vaitiekūnų k. Grinkiškio sen., Radviliškio r.

<sup>8</sup> Adresas J. Šarausko g. 1, Baisogalos mstl., Radviliškio r.

<sup>9</sup> Adresas Tiltos g. 32, Grinkiškio mstl., Radviliškio r.

<sup>10</sup> Adresas Algirdo g. 24, Alksniupių k., Radviliškio r.

<sup>11</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2019-10-20 sprendimas Nr. T-117 „Dėl Viešame aukcione parduodamo Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“.

<sup>12</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2014-11-20 sprendimas Nr. T-893 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės ir patikėjimo teise perduoto valstybės turto valdymo, naudojimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo patvirtintame tvarko apraše<sup>13</sup> nėra numatyti terminai per kiek laiko įstaigos vadovo paskirta komisija privalo nustatyti nereikalingo, negalimo naudoti turto būklę ir teikti siūlymus, kaip jį panaudoti. Taip pat tvarkos apraše nenumatyti atsakingi asmenys, kurių sprendimu savivaldybių funkcijoms vykdyti **nenaudojamas** NT perduodamas Tarybai įtraukti į Viešajame aukcione parduodamo savivaldybės nekilnojamojo turto sąrašą.

### 2.3 Ne visam NT eksploatuoti suformuoti žemės sklypai

LR žemės įstatyme<sup>14</sup> numatyta, kad savivaldybės, savivaldybių biudžetų išlaikomos įstaigos, bendrijos, viešosios įstaigos, kurios pagal LR viešojo sektoriaus atskaitomybės įstatymą<sup>15</sup> laikomos viešojo sektoriaus subjektais, sudarius panaudos sutartis, valstybinę žemę gali laikinai neatlygintinai naudoti. Valstybinė žemė perduodama neatlyginamai naudotis Vyriausybės nustatyta tvarka<sup>16</sup>. Nurodytieji asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais jų įsigyti nuosavybėn, privalo per 3 mėnesius nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudoti valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams eksploatuoti.

Patikrinus 219 vnt. NT nustatyta, kad 96,8 proc. pastatyti ant LR valstybės nuosavybės teise valdomos žemės, ant Savivaldybės nuosavybės teise valdomos žemės – 1,83 proc. ir ant privačiai nuosavybei priklausančio žemės sklypo – 1,37 proc. Po 155 vnt. NT (73,11 proc.) suformuoti ir NTR užregistruoti valstybinės žemės sklypai. Savivaldybė su NŽT yra sudariusi valstybinės žemės panaudos sutartis dėl žemės sklypų naudojimo po 128 vnt. NT. Tik vienas JA neatlygintinai naudojantis NT panaudos sutartie pagrindais su NŽT sudarė valstybinės žemės panaudos sutartį. NT nuomojantis kiti JA sudarė tik dvi žemės nuomos sutartis.

Dėl 20 vnt. NT, po kuriais suformuoti valstybinės žemės sklypai, savivaldybė nėra sudariusi su NŽT valstybinės žemės panaudos sutarčių. Motyvuojama tuo, kad 8 vnt. NT įtraukti į viešame aukcione parduodamo Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą<sup>17</sup>, 10 vnt. NT panaudos ir nuomos sutartimis perduoti kitiems asmenims. Savivaldybė ar jos biudžetinės įstaigos 1vnt. NT naudoja funkcijoms atlikti, tačiau nesikreipė į valstybinės žemės patikėtinį, pateikiant prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais.

#### Nesudarytų panaudos sutarčių su NŽT pavyzdžiai:

Patalpos administraciniame pastate, Pušų g. 45, Kutiškių k., Radviliškio r. sav., 7197-4024-4010 Medicinos punktas Draugystės g. 7, Pakiršinio k., 7197-3012-7018 Katilinė su priestatu, Maironio g. 36A, Baisogala, 7198-3002-7017 Mazuto siurblinė su priestatu, Maironio g. 36A, Baisogala, 7198-3002-7039 Reagentų siurblinė, Maironio g. 36A, Baisogala, 7198-3002-7042 Vandens gerinimo stotis, siurblinė su arteziniu gręžiniu, Grinkiškio g. 45, Baisogala, 7196-7003-3013, 7196-7003-3046, 7196-7003-3057 Administracinės patalpos, Maironio g. 5-26, Radviliškis 4400-1750-7612:1860 Priešradiacinės slėptuvės patalpos, Laisvės al. 36A, Radviliškis
--

Savivaldybės nuosavybe valdomiems 59 vnt. NT (26,89 proc.) eksploatuoti reikalingi žemės sklypai neregistruoti NTR. Iš jų 48 vnt. nesuformuoti sklypai ar/ir neapibrėžtos ribos, tame skaičiuje

<sup>13</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2014-11-20 sprendimas Nr. T-893 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės ir patikėjimo teise perduoto valstybės turto valdymo, naudojimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

<sup>14</sup> LR žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446, 8 str.

<sup>15</sup> LR viešojo sektoriaus atskaitomybės įstatymas, 2007-06-26 Nr. X-1212, I sk. 2 str. 22 d.

<sup>16</sup> LR vyriausybės 1995-11-13 nutarimas Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“, 2.3 p.

<sup>17</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2019-05-30 sprendimas Nr. T-19 „Dėl viešame aukcione parduodamo Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“

31 vnt. NT naudojamas savivaldybės funkcijoms atlikti, 19 vnt. NT perduoti panaudos ir nuomos sutarčių pagrindais, taip pat 11 vnt. NT įtraukti į Savivaldybės viešajame aukcione parduodamo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą<sup>18</sup>.

NT panaudos ir nuomos gavėjai, kurie sudarė sutartis ilgesniam kaip vienerių metų terminui, dažnai nevykdo sutartinių įsipareigojimų bei Civilinio kodekso nuostatų ir NTR nepateikia duomenų apie sudarytas NT panaudos ar nuomos sutartis. Dėl žemės naudojimo po NT šiuo atveju Valstybinės žemės patikėtinis ir Savivaldybė neturi bendrų koordinuotų kontrolės veiksmų. Perleidus NT panaudos ar nuomos pagrindais, panaudos ir nuomos gavėjas privalo kreiptis į Valstybinės žemės patikėtinį, tačiau jam to nepadarius, kontrolės veiksmų niekas neatlieka. Valstybinė žemė – ne savivaldybės turtas, o NŽT, kaip kontrolės veiksmus atliekanti institucija, nedisponuoja informacija apie perleistus pastatus.

NTR užregistruotų valstybinės žemės sklypų 15,48 proc. dalis naudojami pastatams eksploatuoti be panaudos sutarčių bei nuomos sutarčių, kuriuose Savivaldybė vykdo savo funkcijas ar neatlygintinai leido pastatais naudotis kitiems asmenims, ar perleido juos nuomos pagrindais.

Nustatyta 22,64 proc. NT, kuriems eksploatuoti naudojama valstybinės žemės teritorija, kurioje nesuformuoti žemės sklypai bei neapibrėžtos jų ribos. Valstybinės žemės patikėtinui nepateikti prašymai perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais. NT panaudos gavėjas ar nuomininkas, negali atlikti prievolės sudaryti žemės panaudos ar nuomos sutarties, kadangi Savivaldybė nesuformavo žemės sklypo ir/ar neatliko veiksmų, kad sklypas būtų užregistruotas NTR.

Savivaldybė, kaip valstybinės žemės panaudos gavėja, perleisdama NT panaudos pagrindais kitiems asmenims tuo pačiu faktiškai perduoda valstybinę žemę neatlygintinai naudotis kitiems asmenims, pvz. kaimo bendruomenėms ar kitoms asociacijoms, kas prieštarauja LR žemės įstatymo nuostatomis<sup>19</sup>.

Neatlygintinai ar nuomos pagrindais perdavus NT kitiems asmenims, ne visada informacija pasiekia NŽT. Nesant valstybinės žemės panaudos ar nuomos sutarčių, kyla rizika teisėtam ir efektyviam valstybinės žemės sklypų naudojimui, prarandamos žemės nuomos mokesčio įplaukos į savivaldybės biudžetą.

#### **2.4 NT nuomos sutarčių kontrolė neužtikrina sutartinių įsipareigojimų vykdymo**

Radviliškio rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašas<sup>20</sup> nustato Radviliškio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio materialiojo turto, išskyrus žemę, gyvenamąsias patalpas ir jų priklausinius, tarnybinius lengvuosius automobilius, nuomos tvarką ir sąlygas, turto valdytojo (įmonės, įstaigos ar organizacijos, į kurios apskaitą įtrauktas šis turtas) teises ir pareigas organizuojant nuomą, asmenų, siekiančių išsinuomoti Savivaldybės turtą, teises ir pareigas, taip pat pagrindinius Savivaldybės turto nuomos sutarties reikalavimus. Aprašas taikomas, jeigu kiti įstatymai nenustato specialios teisių perdavimo ar suteikimo tvarkos.

<sup>18</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2019-05-30 sprendimas Nr. T-19 „Dėl viešame aukcione parduodamo Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“

<sup>19</sup> LR žemės įstatymas, 1994 -04-26 Nr. I-446, 8 str. 1 d., 7 d.

<sup>20</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2015-02-19 sprendimas Nr. T-958 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos“ (su vėlesniais pakeitimais).



Savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašu<sup>21</sup> nebuvo patvirtintos ilgalaikio materialiojo turto ilgalaikės nuomos sutarties pavyzdinės formos, kurią savivaldybės biudžetinės įstaigos privalėtų naudoti, išnuomojant nekilnojamąjį turtą ne konkurso būdu. Egzistuoja rizika, kad teisininkų neįvertintose NT nuomos sutartyse bus neapirtos visos būtinosios sutarties sąlygos, kad NT būtų valdomas racionaliai, efektyviai, kad neatsirastų prielaidos patirti nuostolius, valdant SNT.

Nepakankama Savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutarčių sudarymo ir vykdymo kontrolė:

Pavyzdžiai:
<p>BI „Daugyvenės kultūros ir istorijos muziejus-draustinis“ viešo konkurso būdu išnuomojo virtuvės patalpas kitam subjektui, tačiau nesivadovavo Tarybos sprendimu<sup>22</sup> patvirtintų Radviliškio rajono savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešo nuomos konkurso organizavimo taisyklių 32 p. nuostatomis, sudarydamas nuomos sutartį ne pagal Taisyklių 1 priede nustatytą pavyzdinę formą. Sudarytoje sutartyje<sup>23</sup> neapirtos pavyzdinėje sutartyje numatytos sąlygos, kurios sudaro sąlygas išvengti turto nuomos nuostolių.</p> <p>Radviliškio rajono savivaldybės administracijos Baisogalos seniūnijos patalpų nuomos sutartis<sup>24</sup> sudaryta 1999 metų gegužės 10 d. Sutarties terminas iki 2010 metų. Terminui pasibaigus sutartis nenutraukta, audituojamu laikotarpiu nuomininkas naudojo 46,31 kv. m patalpas.</p> <p>Radviliškio rajono savivaldybės administracijos Šeduvos miesto seniūnija patalpų nuomos sutartis<sup>25</sup> sudaryta 2006 metų balandžio 3 d. yra neterminuota, audituojamu laikotarpiu nuomininkas disponuoja 24,30 kv. m plotu.</p>

Savivaldybės įstaigose 14,28 proc. sudarytų NT nuomos sutarčių vykdymo kontrolei nėra paskirtų atsakingų asmenų. Todėl atsiranda prielaidos nuomininkams nevykdyti sutartinių įsipareigojimų, nesiimama veiksmų, kad nekilnojamojo turto nuomos sutartys netaptų neterminuotomis.

71,92 proc. subjektų, sudariusių su Savivaldybės įstaigomis SNT ilgalaikės nuomos sutartis Nekilnojamojo turto registro įstatymo<sup>26</sup> nustatyta tvarka neužregistravo nuomos fakto NTR. Nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik įregistravus ją viešame registre<sup>27</sup>. Vidinės kontrolės stoka sudarė prielaidas SNT nuomininkams nevykdyti sutartinių įsipareigojimų suteikiant jiems išskirtines sąlygas, kurios nenumatytos Tarybos patvirtintoje tvarkoje.

SNT išsidėstę miesto teritorijoje ir kaimo vietovėse, todėl turto nuomos kainos pasiskirsto netolygiai. Rinkos, kurioje pasiūlos ir paklausos jėgos subalansuotos, nuomos kainos pastebimai skiriasi nuo pateiktų rinkos, kurioje nėra pusiausvyros tarp pasiūlos ir paklausos. Rinkos kainos vertė yra kaina, kuri galima, prieinama rinkoje. Viešo konkurso būdu išnuomoto nekilnojamojo turto kaina atspindi konkrečios teritorijos pasiūlos ir paklausos faktorius. Kaimo vietovėse viešo konkurso būdu išnuomoto NT nuomos kvadratinio metro kainos pasiskirsto nuo 0,35 Eur/mėn. iki 1,49 Eur/mėn., miesto teritorijoje – nuo 0,60 Eur/mėn. iki 34,12 Eur/mėn.

Ne konkurso būdu išnuomotas NT sudaro 36,84 proc. audituotų išnuomotų SNT dalį. Iš jų 11 sutarčių sudaryta patalpas išnuomojant užtikrinant valstybinės (valstybės perduotos savivaldybėms) funkcijos<sup>28</sup> ir savarankiškosios savivaldybių funkcijos<sup>29</sup> vykdymą, vaikų nemokamo maitinimo ir maitinimo organizavimo švietimo įstaigose, įgyvendinančiose mokymą pagal priešmokyklinio ir bendrojo lavinimo programas, perkama maitinimo paslauga LR viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta

<sup>21</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2015-02-19 sprendimas Nr. T-958 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos“ (su vėlesniais pakeitimais).

<sup>22</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2015-02-19 sprendimas Nr. T-958 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos“ (su vėlesniais pakeitimais).

<sup>23</sup> Materialiojo turto nuomos sutartis 2015-06-27 Nr. 1

<sup>24</sup> Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartis Nr. 6/78/PN;

<sup>25</sup> Negyvenamųjų pastatų ir patalpų nuomos sutartis Nr. 99/LN-588;

<sup>26</sup> LR nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996-09-24 Nr. I-1539 (su vėlesniais pakeitimais), 11 str. 7 d.

<sup>27</sup> LR Civilinis kodeksas 6.478 str.

<sup>28</sup> LR vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533, 7 str. 8 p.

<sup>29</sup> LR vietos savivaldos įstatymas, 1994-07-07 Nr. I-533, 6 str. 10 p.

tvarka tuo pačiu išnuomojamos patalpos tai paslaugai teikti. SNT nuomos kainas mokinių maitinimo paslaugos tiekėjams tvirtina Taryba<sup>30</sup>, kurios apskaičiuotos Tarybos nustatyta tvarka, vadovaujantis Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis<sup>31</sup>.

Lengvatinėmis sąlygomis simboline 1 Eur suma SNT buvo išnuomotas ilgalaikėmis sutartimis tik neformaliojo vaikų švietimo programas įgyvendinantiems subjektams<sup>32</sup>, atsižvelgiant į Švietimo, mokslo ir sporto ministro įsakymu<sup>33</sup> patvirtintas rekomendacijas, kad NVŠ programos būtų įgyvendinamos arčiau vaiko gyvenamosios vietos ar mokyklos, siekiant padidinti neformaliojo vaikų švietimo prieinamumą savivaldybėje. Negaunamos NT nuomos lėšos į savivaldybės biudžetą sugrįžta netiesiogiai, tuo yra užtikrinamas vaikų bendrosios kultūros sklaida, sveikatos stiprinimas, kūno kultūros ir sporto plėtojimas, vaikų poilsio organizavimas, tačiau ši simbolinė turto nuomos kaina turėtų būti nustatyta vienodam ploto ar tūrio vienetui, kadangi NVŠ tiekėjai naudoja skirtingo dydžio patalpas nuo didelių sporto salių iki mažų klasių ar kabinetų.

Taryba nėra patvirtinusi tvarkos, pagal kurią savivaldybės įstaigos gali išsinuomoti NT iš trečiųjų asmenų. Nesant patvirtintai tvarkai, pagal kurią savivaldybės įstaigos gali išsinuomoti NT, negalime patvirtinti, kad patalpas įstaigos nuomojasi racionaliausiu būdu. Savivaldybė turi daug NT atidavusi pagal panaudos sutartis kitoms ne savivaldybės įstaigoms. Audito metu nustatyta, kad NT buvo išsinuomavusios įstaigos, kurios išsinuomotą turtą naudojo įstaigų funkcijoms vykdyti.

Išsinuomoto turto pavyzdžiai:
Radviliškio miesto seniūnija, nuomojasi patalpas adresu Gedimino g. 8 Radviliškis, 19,18 kv. m už 2,56 Eur per mėn.
Švietimo ir sporto paslaugų centras nuomavosi tris garažus adresu Maironio g. 65 Radviliškis, 104 kv. m už 208,00 Eur per mėn.
Radviliškio Gražino pagrindinė mokykla nuomavosi garažą adresu Maironio g. 65 Radviliškis, 35 kv. m už 104 Eur per mėn.

Savivaldybės būsto fondą 2019 m. I pusr. duomenimis sudarė 659 vnt., iš kurių savivaldybės būstas 335 vnt., socialinis būstas 324 vnt., laukiančių socialinio būsto asmenų (šeimų) skaičius 2019 metų birželio 30 d. duomenimis buvo 134 vnt. LR Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos teikiamais statistiniais duomenimis<sup>34</sup> Radviliškio rajono savivaldybės būsto fondas lyginant su kitomis savivaldybėmis yra vienas iš didesnių, ją lenkia tik Vilniaus m., Kauno m., Klaipėdos m., Šiaulių m., Panevėžio m., Alytaus m., Marijampolės m. ir Jonavos r. savivaldybės.

Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydis apskaičiuojamas vadovaujantis nustatytais Tarybos<sup>35</sup> patvirtintais koeficientais. Pasikeitus Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymui<sup>36</sup> ir Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių apskaičiavimo metodikai<sup>37</sup> Taryba turi užtikrinti, kad savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydis būtų lygus toje savivaldybės

<sup>30</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2011-10-27 sprendimas Nr. T-121 „Dėl mokinių maitinimo organizavimo Radviliškio rajono bendrojo ugdymo mokyklose ir Savivaldybės turto nuomos mokinių maitinimo paslaugos teikėjui“ (su vėlesniais pakeitimais).

<sup>31</sup> LR vyriausybės 2001-12-14 nutarimas Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“.

<sup>32</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2015-02-19 sprendimas Nr. T-958 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos“ (su vėlesniais pakeitimais), 6.2.3 p.

<sup>33</sup> LR švietimo, mokslo ir sporto ministro 2018-09-12 įsakymas Nr. V-758 „Dėl neformaliojo vaikų švietimo lėšų skyrimo ir panaudojimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 31 p.

<sup>34</sup> Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos statistiniai duomenys. Prieiga per internetą <https://socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/socialine-statistika/savivaldybiu-teikiami-statistiniai-duomenys-apie-parama-bustui>.

<sup>35</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2015-05-21 sprendimu Nr. T-27 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo“ (pakeitimas 2016-06-23 Nr. T-305).

<sup>36</sup> LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215, 21 str.

<sup>37</sup> LR vyriausybės 2001-05-25 nutarimas Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, 6 p.

teritorijoje, kurioje yra nuomojamas savivaldybės būstas, rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai. Savivaldybės taryba 2016 metų sprendimu<sup>38</sup> padidino Savivaldybės būstų nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo koeficientą, kuris turėjo įtakos savivaldybės būsto nuomos mokesčio padidėjimui, tačiau pasikeitus teisės aktams 2019 metais šis koeficientas nebuvo peržiūrėtas, kad savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydis būtų lygus toje savivaldybės teritorijoje, rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai. Rinkoje būsto nuomos pasiūla labai maža, dėl to palyginti ar Savivaldybės būsto nuomos kaina ištiesų atitinka rinkos kainą sudėtinga. Radviliškio mieste 1 kambario savivaldybės būsto nuomos mokestis 26,7 Eur/mėn. (Gedimino g. 1; 28,9 kv. m), 31,8 Eur/mėn., (Jaunystės g. 4; 33,9 kv. m), 2 kambarių – 49,35 Eur/mėn. (Dariaus ir Girėno g. 3; 49,94 kv. m), 41,46 Eur/mėn. (J. Tumo-Vaižganto g. 58c; 44,24 kv. m).

Skola už savivaldybės būsto ir savivaldybės socialinio būsto nuomą 2020 metų sausio 1 dieną sudarė 111,1 tūkst. Eur. 2020 metų pradžioje daugiau kaip 50 proc. nuomininkų yra pradėję mokėjimus, o dalies skolininkų skolos viršija trijų mėnesių jų nuomos mokesčių sumą. Surinktos lėšos galėtų būti panaudotos socialinio būsto fondo plėtrai, taip siekiant keliamo tikslo – padidinti socialinio būsto prieinamumą mažas pajamas gaunantiems asmenims ir šeimoms. Savivaldybės administracijos atsakingi asmenys turi sustiprinti kontrolę, kad pasirašytos sutartys būtų vykdomos bei išieškotos nuomininkų pradelstos sumos.

## 2.5 Kontrolės stoka dėl perduoto panaudos pagrindais SNT

Radviliškio rajono savivaldybė turi 138 vnt. NT objektus, kurių visas patalpas ar dalį jų yra perdavusi panaudos pagrindais kitiems subjektams (32,6 tūkst. kv. m). Audito metu atrankos būdu vertinta 94 sudarytos sutartys su panaudos gavėjais. Nenustatyta atvejų, kad panaudos pagrindais būtų perduotas NT asmenims, kuriems teisės aktų nustatyta tvarka Savivaldybė neturi teisės perduoti.

Ne visi panaudos gavėjai NT naudoja pagal paskirtį. Įstaigų vadovų pateiktais duomenimis sudarytose panaudos sutartyse<sup>39</sup> nurodyti panaudos gavėjai nenaudoja patalpų arba naudoja tik dalį jų, jos stovi tuščios. Valstybės ir savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme numatyta<sup>40</sup>, kad „panaudos davėjas privalo nutraukti panaudos sutartį, jeigu panaudos gavėjas nevykdo veiklos, dėl kurios buvo perduotas valstybės ar savivaldybės turtas, arba šį turtą naudoja ne pagal paskirtį“.

### Pavyzdžiai:

Kėdainių g. 32, Skėmių k., nenaudojamas plotas 632,64 kv. m, 4400-0859-1873; Algirdo g. 24, Alksnupių k., nenaudojamas plotas 559,41 kv. m, 4400-0007-6646; B. Buračo g. 2 Šiaulėnų mstl., nenaudojamas plotas 105,56 kv. m, 7198-1005-7019.
--

Panaudos davėjai nepakankamai skyrė dėmesį į sutarčių vykdymo kontrolę ir nevykdė turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarkos aprašo nuostatų:

- Iš 94 audituotų sutarčių tik 23 proc. panaudos gavėjų apdraudė NT, tačiau ir tai apdraudė tik metams, bet ne visam sutarties galiojimo laikui, kaip nurodyta sutartyse.
- 36 sutartims nebuvo paskirti asmenys atsakingi už panaudos sutarčių kontrolę.
- 30 panaudos sutarčių neįregistruotos NTR.
- 7 nekilnojamo turto objektai perduoti panaudos pagrindais be turto perdavimo aktų.

<sup>38</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2016-06-23 sprendimas Nr. T-305 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 21 d. sprendimo Nr. T-27 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo“ pakeitimo“.

<sup>39</sup> 2016-04-11 Nr. 314/1; 2011-04-11 Nr. 1; 2017-09-014 Nr. 1.

<sup>40</sup> LR valstybės ir savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 14 str. 5 d.



Netinkamai kontroliuojant, ar panaudos gavėjai vykdo sutartinius įsipareigojimus, ne visais atvejais vykdomi Tarybos sprendimai, panaudos sutarčių nuostatos, egzistuoja rizika, kad įvykus draudiminių įvykių ar pasibaigus sutarties terminui grąžinamam SNT atkūrimui prireiks papildomų Savivaldybės biudžeto lėšų. Nekilnojamųjų daiktų panaudos sutartys, sudarytos ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudotos tik įregistravus jas viešame registre<sup>41</sup>.

## 2.6 Neatliekamos visos bešeimininkio turto pripažinimo procedūros

Statinių, esančių Savivaldybės teritorijoje, pripažinimo bešeimininkiu procesą inicijuoja, jo įteisinimo ir apskaitos procedūras organizuoja Radviliškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, gavęs raštišką asmens, kurio žinioje yra šis turtas arba kuris sužinojo apie tokio daikto buvimą, ar seniūnijos, kurios teritorijoje yra šis turtas, pranešimą<sup>42</sup>. Savivaldybės Investicijų ir turto valdymo skyriaus specialistai sudaro tokio turto sąrašus pagal seniūnijas. Sudaryta komisija pagal patvirtintą Savivaldybės administracijos direktoriaus tvarkos aprašą imasi nustatytų procedūrų dėl tokio turto. Statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašė yra 88 vnt. įvairaus pobūdžio statinių. 2017 metais procedūrų dėl bešeimininkio turto pripažinimo nebuvo atlikta. 2018 metais 3 objektai buvo pripažinti bešeimininkiais ir įtraukti į Savivaldybės administracijos apskaitą. 2019 metais 11 objektų atžvilgiu tęsiamos bešeimininkio NT pripažinimo procedūros. Savivaldybės administracija neatliko visų teisės aktais nustatytų veiksmų ir procedūrų su visu NT įtrauktu į Statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašą, procedūros tęsiamos.

Nėra visas savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis NT inventorizuotas, nes nėra atliktų teisinių veiksmų ir procedūrų su visu NT, kuris neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) pripažinimo bešeimininkiu. Inventorizuotas ir į apskaitą įtrauktas tik tas NT, kuris buvo teismo pripažintas bešeimininkiu.

Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu<sup>43</sup> patvirtintas Statinių, kurie neturi savininko (ar kurių savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo, dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais ir perėmimo savivaldybės nuosavybėn tvarkos aprašas. Savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, vadovaudamasi įstatymais, įgyvendina savivaldybių tarybos<sup>44</sup> dėl to ir tvarkos aprašas dėl turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais, turėtų būti patvirtintas Tarybos.

## 2.7 Savivaldybės NT valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita neišsami

Taryba sprendimu<sup>45</sup> pakeitė Radviliškio rajono savivaldybės ir patikėjimo teise perduoto valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 36 punktą, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą parengia „savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskirtas darbuotojas, ataskaita teikiama tvirtinti RRS tarybai iki spalio 1 dienos pagal RRS tarybos reglamente nustatytą tvarką“, ir patvirtino savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos formą. Tačiau atskiros, išsamios ataskaitos pildymo tvarkos aprašo Radviliškio rajono savivaldybė neturi.

<sup>41</sup> LR Civilinis kodeksas 6.478, 6.629 str.

<sup>42</sup> Radviliškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-05-24 įsakymas Nr. A-600-(8.2) „Dėl statinių, kurie neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo, dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais ir perėmimo savivaldybės nuosavybėn tvarkos aprašo patvirtinimo“, 4 p.

<sup>43</sup> Radviliškio rajono savivaldybės direktoriaus 2018-05-24 įsakymas Nr. A-600-(8.2) „Dėl statinių, kurie neturi savininko (ar savininkas nežinomas) nustatymo, apskaitymo, dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais ir perėmimo savivaldybės nuosavybėn tvarkos aprašo patvirtinimo“.

<sup>44</sup> LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729, 12 st., 1 p.

<sup>45</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2016-05-09 sprendimas Nr. T-268 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės ir patikėjimo teise perduoto valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo dalinio pakeitimo“.

Susipažinus su „Radviliškio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita“ patvirtintos formos turiniu, darytina išvada, kad iš esmės liko finansinė turto ataskaita, kurioje neatspindima informacija apie turto valdymą, naudojimą ir disponavimą. Ataskaitos vartotojui nepateikiama statistinė informacija apie savivaldybės nuosavybės teise priklausančias turto rūšis, jo valdymo, naudojimo ir disponavimo juo apžvalga. Ataskaitoje nėra savivaldybės NT panaudojimo efektyvumo rodiklių analizės. Nepateikiama informacija vartotojui apie tai, kiek yra registruotino NT, kuris dar neregistruotas viešuosiuose registruose, kokios patirtos išlaidos prižiūrint turimą NT, kiek investuota į NT, kokie pasiekti rezultatai, kiek NT išnuomota, kiek perduota pagal panaudą ir t. t. Valdant SNT, nėra skaičiuojamos pilnos NT naudojimo, išlaikymo ir panašios išlaidos. Tokia informacija taip pat neteikiama 2017 metų<sup>46</sup> bei 2018 metų<sup>47</sup> Radviliškio rajono savivaldybės administracijos veiklos ataskaitose.

Nenustačius Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašo, darytina išvada, kad Savivaldybėje nekontroliuojamos ir neišnaudojamos visos galimybės siekti, kad SNT būtų racionaliau ir efektyviau valdomas, šio NT apimtys būtų optimizuotos, kad savivaldybė turėtų tik tiek NT ploto, kiek jo reikia funkcijoms vykdyti; valdyti savivaldybės institucijų ir įstaigų aprūpinimo NT poreikį, kuris būtų pagrįstas ekonominės ir socialinės naudos bei galimų alternatyvų analize; mažinti SNT išlakimo sąnaudas, dengiamas mokesčių mokėtojų lėšomis. Nesusiejant turimo NT su visais jo išlaikymo ir naudojimo kaštais gali susidaryti klaidingas įspūdis, jog šis NT yra nemokama ir nieko nekainuojanti gėrybė.

### 3. SAVIVALDYBĖS TURIMA INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NT NĖRA TIKSLI

#### 3.1. Savivaldybės NT apskaitoje randami netikslumai

Viešojo sektoriaus subjektai vadovaujantis patvirtintomis Inventorizacijos taisyklėmis<sup>48</sup> privalo inventorizuoti visą turimą turtą ir įsipareigojimus. Audito metu nustatyta, keli atvejai kai SNT buvo neinventorizuotas ir neįtrauktas į apskaitą arba perduotas tačiau iš apskaitos neišbrauktas.

<b>Pavyzdžiai:</b>
Garažas, Laisvės al. 1, Radviliškis, 4400-5312-2422, apskaitoje neapskaitytas.
Malkinės, garažas, ūkinis pastatas Pergalės g. 35, Sidabravo mstl., perduotas 2013 metais, tačiau apskaitomas apskaitoje ir skaičiuojamas nusidėvėjimas.

Išnuomotas SNT apskaitytas savivaldybės buhalterinės apskaitos registruose, tačiau nustatyti vienetiniai atvejai, kai pagal 12-ojo VSAFAS nuostatas pastatų grupei<sup>49</sup> priskirtinas NT, klaidingai užregistruotas infrastruktūros ir kitų statinių turto grupėje.

<b>Pavyzdžiai:</b>
Investicijų ir turto valdymo skyrius pastatus klaidingai priskyrė kitų infrastruktūros statinių grupei ir užregistravo 120331 balansinėje sąskaitoje:
Siurblinė su arteziniu gręžiniu, Grinkiškio g. 45, Baisogala, 7196-7003-3046;
Siurblinė su arteziniu gręžiniu, Grinkiškio g. 45, Baisogala, 7196-7003-3057;

<sup>46</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2018-02-27 sprendimas Nr. T-765 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės administracijos 2017 metų veiklos ataskaitos patvirtinimo“.

<sup>47</sup> Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2019-03-27 sprendimas Nr. T-1063 „Dėl Radviliškio rajono savivaldybės administracijos 2018 metų veiklos ataskaitos patvirtinimo“.

<sup>48</sup> LR vyriausybės 1999-06-03 nutarimas Nr. 719 „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“.

<sup>49</sup> LR finansų ministro 2008-05-08 įsakymas Nr. 1K-174 „Dėl viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės 12-ojo standarto patvirtinimo“, 73 p.

Savivaldybės veikloje nenaudojami NT vienetai, kuriuos nuspręsta parduoti, sprendimo priėmimo dieną, nesivadovaujant 12-ojo VSAFAS<sup>50</sup> nuostata, neperkeliami į atsargas, todėl finansinių ataskaitų skaitytojui pateikiama klaidinga informacija apie valdomą turtą.

Pavyzdžiai:
Investicijų ir turto valdymo skyrius pastatus, kuriems priimtas sprendimas parduoti apskaito negyvenamųjų pastatų grupėje 1202101 balansinėje sąskaitoje: Ūkinis pastatas, Grinkiškio g. 1, Kairėnų k., 7197-6013-4016 Dalis administracinio, Dvaro g. 11, Daugėlaičių k., 7193-8010-8010 Ambulatorijos pastato patalpos, B. Buračo g. 2, Šiaulėnų mstl., Radviliškio r. sav., 7198-1005-7019; Rentgeno pastatas (Fluorografas, be transformatorinės), Gedimino g. 9, Radviliškis, 7196-6000-6111; Ūkinis pastatas (7I1ž) kartu su gyvenamu namu Kėdainių g. 101C, Šeduva, 4400-4307-5983.

Ne visais atvejais NT perdavimo faktą savivaldybės institucijoms, savivaldybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms patvirtino pagal teisės aktų reikalavimus. Pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą<sup>51</sup> patikėjimo teisė į perduodamą savivaldybės turtą atsiranda nuo turto perdavimo patikėjimo teisės subjektui (patikėtiniui) ir turto perdavimo-priėmimo akto pasirašymo. NT perdavimo-priėmimo aktus galėjo pateikti ne visos įstaigos, motyvuodamos tuo, kad saugojimo laikas pasibaigęs, nors biudžetinėje įstaigoje pagrindinis dokumentas, kuris patvirtina NT valdymo, naudojimo ir disponavimo juo faktą yra turto perdavimo-priėmimo aktas.

### 3.2 Savivaldybė vis dar turi SNT neregistruotą viešuosiuose registruose

Pagal Valstybės turto ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo<sup>52</sup> nuostatas savivaldybių institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos savivaldybių turtą valdo patikėjimo teise. Pagal Nekilnojamo turto registro įstatymo<sup>53</sup> nuostatas daiktinės teisės į nekilnojamą daiktą yra registruojamos NTR. Savivaldybė nuosavybės teise valdo 493 vnt. NT. Audito metu peržiūrėta 218 vnt. NT teisinė registracija ir nustatyta 13 atvejų, kai savivaldybei priklausantis NT teisės aktų nustatyta tvarka nebuvo užregistruoti viešuosiuose registruose.

Pavyzdžiai:
Sandėlis, Dotnuvos g., Pociūnėlių mstl., Radviliškio r. sav.; Buvusios mokyklos sandėliukas Šniūraičių k.; Buvusios mokyklos pastatas, Prastavonių k.; Malkinė prie mokyklos, Prastavonių k.; Ūkinis pastatas prie mokyklos, Prastavonių k.; Kėpyklos pastatas, Kėdainių g. 39, Šeduva; Priešradiacinės slėptuvės ir kitos techninės paskirties patalpos, Stiklo g. 8, Radviliškis.

Tik įregistravus nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą<sup>54</sup>, gali būti registruojamos kitos daiktinės teisės į tą daiktą, tų teisių suvaržymai, juridiniai faktai. Priešgaisrinė slėptuvė ir kitos techninės paskirties patalpos panaudos pagrindais perduotos kitam subjektui, tačiau nesant patalpų teisinės registracijos viešajame registre nepadaryta žyma apie panaudos sutartį. Nustatyti atvejai, kai SNT užregistruotas viešajame registre, tačiau iš 94 peržiūrėtų panaudos sutarčių 31 proc. jų neatžymėtos kaip juridinis faktas NTR.

<sup>50</sup> LR finansų ministro 2008-05-08 įsakymas Nr. 1K-174 „Dėl viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės 12-ojo standarto patvirtinimo“, 71 p.

<sup>51</sup> LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729, 12 str. 4 d.

<sup>52</sup> LR valstybės turto ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 8 str. 1 d. 2 p.

<sup>53</sup> LR nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996-09-24 Nr. I-1539 (su vėlesniais pakeitimais), 11 str. 1 d.

<sup>54</sup> LR nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996-09-24 Nr. I-1539 (su vėlesniais pakeitimais), 13 str. 2 d.

Vadovaujantis Nekilnojamo turto registro įstatymo<sup>55</sup> nuostatomis ilgalaikė nuoma, kaip daiktinė teisė į daiktą, turi būti registruojama NTR. Tačiau iš 41 patikrinto NT 71,92 proc. subjektų, sudariusių su Savivaldybės įstaigomis NT ilgalaikės nuomos sutartis įstatymo<sup>56</sup> nustatyta tvarka neužregistravo nuomos fakto viešajame registre, tuo pačiu nevykdė sutartinių įsipareigojimų. Nustatėme, kad Savivaldybės įstaigose nėra gerai veikiančios vidinės kontrolės sistemos, kuri užtikrintų sutartinių įsipareigojimų vykdymą. Nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik įregistravus ją viešame registre<sup>57</sup>.

### 3.3 Nėra analizės dėl nenaudojamo SNT

Savivaldybėje nėra tikslios informacijos apie nenaudojamą SNT, dėl to Savivaldybės patikėjimo teise valdomo turto kiekvieno vieneto turėjimo, išlaikymo kaštai nėra analizuojami. Niekas neatlieka alternatyvių turto valdymo kaštų palyginimo, nes nėra renkami duomenys, kiek išlaidų patiriama šiam turtui išlaikyti, dėl to Savivaldybė negali įvertinti turto valdymo efektyvumo ir optimizuoti juos. Neatskleidžiant visų NT išlaikymo kaštų, negalima matyti tikrųjų biudžeto programos kaštų. Nekontroliuojama kiek iš tikrųjų skiriama vienos ar kitos savivaldybės funkcijos įgyvendinimui ar išsikeltų tikslų siekimui. Tai yra kaštuose turi būti atspindėtos ne tik NT eksploataavimo išlaidos, susidedančios iš išlaidų už elektros energiją, šaltą ir karštą vandenį, patalpų šildymą, atliekų išvežimą, patalpų valymą, nekilnojamąjį turtą prižiūrinčių ar už jį atsakingų žmonių darbo užmokestis kartu su visais mokesčiais bei kitų ūkio išlaidų, bet ir į NT eksploataavimo išlaidas turi būti įtrauktos taip pat NT įsigijimo bei atnaujinimo išlaidos, jo rinkos vertė padalinta visam NT naudojimo laikotarpiui.

<sup>55</sup> LR nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996-09-24 Nr. I-1539 (su vėlesniais pakeitimais), 11 str. 1 d.

<sup>56</sup> LR nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996-09-24 Nr. I-1539 (su vėlesniais pakeitimais), 11 str. 7 d.

<sup>57</sup> LR Civilinis kodeksas 6.478 str.

## REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas /Priemonė/ Komentaras*	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data
1.	Parengti savivaldybės nekilnojamo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, valdymo strategiją, numatant, kiek ir kokio turto reikės ilgalaikėje perspektyvoje savivaldybės funkcijoms vykdyti, kiek jo galima išnuomoti ar parduoti, renovuoti ar rekonstruoti ir pan.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Parengti savivaldybės nekilnojamo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, valdymo strategiją	2021-01-01
2.	Užregistruoti savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą: pastatus (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpas ir jų dalis, viešuosiuose registruose.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	1) Surinkti duomenis iš visų savivaldybės įstaigų apie jų valdomus bet Nekilnojamojo turto registre neįregistruotus pastatus ir patalpas;	iki 2020-12-31
			2) užsakyti ir atlikti kadastrinius matavimus;	iki 2022-06-30
			3) visus pastatus ir patalpas (dėl kurių kadastrinių duomenų nekyla ginčų) įregistruoti NTR;	iki 2022-12-31
			4) spręsti klausimus dėl ginčytinų neįregistruotų objektų	nuolat
3.	Patvirtinti Radviliškio rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką, kurios pagrindu paruoštoje ataskaitoje jos skaitytojai galėtų susipažinti su statistiniais duomenimis, turto valdymo, naudojimo ir disponavimo apžvalga, panaudojimo efektyvumo rodiklių analize.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Patvirtinti Radviliškio rajono savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką	2020-12-31
4.	Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo ataskaitos pateikimo terminą iki spalio 1 dienos rekomenduojame optimaliai sutrumpinti, kad ataskaitoje pateikta informacija būtų operatyvi, aktuali, ir laiku išanalizuota priimant turto valdymo, naudojimo ir disponavimo sprendimus.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Patikslinti Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo ataskaitos pateikimo terminą	iki liepos 1 d.
5.	Siekiant kuo didesnio savivaldybės skaidrumo paskelbti viešai Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą ir visą nekilnojamo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, sąrašą.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	1) Savivaldybės internetinėje svetainėje 2020-01-07 atnaujintas visų negyvenamųjų pastatų ir patalpų sąrašas pagal atskiras savivaldybės įstaigas;	—
			2) savivaldybės internetinėje svetainėje paskelbti gyvenamųjų patalpų sąrašą;	iki 2020-10-31
			3) savivaldybės internetinėje svetainėje paskelbti gyvenamosioms patalpoms priklausančių pagalbinio ūkio paskirties pastatų sąrašą (susiejant su pagrindiniu daiktu).	iki 2021-06-30

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas /Priemonė/ Komentaras*	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data
6.	Parengti sprendimo projektą ir pateikti Savivaldybės tarybai patvirtinti tvarkos aprašą dėl turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Parengti Savivaldybės tarybos sprendimą – patvirtinti tvarkos aprašą dėl turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais.	2020-10-01
7.	Efektyviau vykdyti procedūras ir sustiprinti kontrolę dėl turto, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) pripažinimo bešeimininkiu.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Metiniai planai	per metus
8.	Sudaryti veiksmų planą, kad visam savivaldybės funkcijoms nenaudojamam nekilnojamam turtui: pastatams, patalpoms ir jų dalims būtų atliktas jų būklės vertinimas, pateikti pasiūlymai ir priimti sprendimai, siekiant kaip galima efektyviau juos panaudoti, perduoti ar likviduoti, patiriant mažiausias sąnaudas.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Sudaryti veiksmų planą visam savivaldybės funkcijoms nenaudojamam nekilnojamam turtui	2021-06-30
9.	Patvirtinti tvarkos aprašą, kuris reglamentuotų ilgalaikio materialiojo turto nuomą savivaldybės įstaigoms iš kitų subjektų.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Parengti Savivaldybės tarybos sprendimą dėl Nekilnojamųjų daiktų nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo iš kitų subjektų tvarkos aprašo patvirtinimo	iki 2020-08-01
10.	Paskirti asmenis atsakingus už nekilnojamo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, nuomos ir panaudos sutarčių vykdymo kontrolę.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Parengti Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą dėl asmenų, atsakingų už nuomos ir panaudos sutarčių vykdymą, skyrimo	iki 2020-06-30
11.	Atlikti veiksmus siekiant, kad visos nekilnojamo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, ilgalaikės nuomos sutartys būtų užregistruotos Nekilnojamojo turto registre.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	1) Visiems Savivaldybės turto valdytojams (įstaigoms) išsiųsti priminimus, kad imtūsi veiksmų nuomos ir panaudos sutartis įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (pareikalautų iš nuomos ar panaudos subjektų arba patys kreiptųsi į VĮ Registrų centrą dėl sutarčių įregistravimo);	iki 2020-04-30
			2) iš visų Savivaldybės turto valdytojų pakartotinai surinkti duomenis apie visų nuomos ir panaudos sutarčių įregistravimą Nekilnojamojo turto registre.	iki 2020-12-31
12.	Įvertinus teises galimybes, inicijuoti neterminuotą nekilnojamo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, nuomos sutarčių nutraukimą.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Visiems Savivaldybės turto valdytojams (įstaigoms) išsiųsti raštą, kad imtūsi veiksmų nutraukti neterminuotas nuomos sutartis.	iki 2020-04-30
13.	Išanalizuoti Savivaldybės būsto nuomos kainas ir sumažinti atotrūkį nuo rinkos	Radviliškio rajono savivaldybės	Išanalizuoti Savivaldybės būsto nuomos kainas ir	2020-12-31



Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas /Priemonė/ Komentaras*	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data
	kainos, kad jos būtų lygios toje savivaldybės teritorijoje, rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai.	administracija	sumažinti atotrūkį nuo rinkos kainos	
14.	Spręsti prastos būklės, avarinių ir netinkamų gyventi Savivaldybės būsto fondo nekilnojamo turto: pastatų (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpų ir jų dalių, tolimesnio panaudojimo galimybes.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Spręsti prastos būklės, avarinių ir netinkamų gyventi Savivaldybės būsto fondo nekilnojamo turto tolimesnio panaudojimo galimybes	nuolat
15.	Užtikrinti kontrolės procedūras, kad pasirašytos sutartys su Savivaldybės būsto fondo nuomininkais būtų vykdomos bei išieškotos nuomininkų pradelstos sumos.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Užtikrinti kontrolės procedūras, kad pasirašytos sutartys su Savivaldybės būsto fondo nuomininkais būtų vykdomos bei išieškotos nuomininkų pradelstos sumos	nuolat
16.	Užtikrinti, kad panaudos gavėjai vykdytų sutartinius įsipareigojimus, numatytus panaudos sutartyse (apdraustą turtą, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre ir pan.).	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 straipsniu ir Civilinio kodekso 6 knygos XXXII skyriumi „Neatlygintinis naudojimas daiktu (panauda)“ savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. T-101 patvirtinto Radviliškio rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti tvarkos aprašo pavyzdinėje Radviliškio rajono savivaldybės turto panaudos sutartyje išbraukti panaudos gavėjo prievolę apdrausti gautą turtą, ir į sutartį įrašyti panaudos gavėjo atsakomybę už daikto žuvimą ar sugadinimą, nustatytą Civiliniame kodekse .	iki 2020-05-31
17.	Užtikrinti, kad panaudos gavėjai turtą naudotų pagal paskirtį. Inicijuoti sutarčių nutraukimą, kai panaudos gavėjas turtą naudoja ne pagal paskirtį nurodytą sutartyse.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Visiems Savivaldybės turto valdytojams (įstaigoms) išsiųsti raštą, kad: 1) kontroliuotų ar panaudos gavėjai turtą naudoja pagal paskirtį nurodytą sutartyje; 2) įspėtų panaudos gavėją dėl panaudos sutarties nutraukimo jei nevykdys sutarties sąlygų, ir jeigu pažeidimai per Civiliniame kodekse nustatytus terminus nebus pašalinti, inicijuotų sutarčių nutraukimą.	iki 2020-04-30
18.	Nustatyti terminus, per kiek laiko, po Tarybos priimto sprendimo nekilnojama turtą: pastatus, patalpas ir jų dalis įtraukti į parduodamo nekilnojamo turto sąrašą, atsakingi darbuotojai privalo pradėti pardavimo procedūras viešajame	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Nustatyti terminą, per kiek laiko, po Tarybos priimto sprendimo nekilnojama turtą įtraukti į parduodamo nekilnojamo turto sąrašą, atsakingi darbuotojai	per pusę metų, jei nėra trečiųjų šalių pritarimo

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas /Priemonė/ Komentaras*	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data
	aukcione.		privalo pradėti pardavimo procedūras viešajame aukcione.	
19.	Vadovaujantis 12-ojo VSAFAS nuostatomis, pergrupuoti klaidingai Buhalterinės apskaitos registruose užregistruotus pastatus.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Pergrupuoti klaidingai Buhalterinės apskaitos registruose užregistruotus pastatus	2020-05-31
20.	Parduodamo nekilnojamo turto: pastatų, patalpų ir jų dalių buhalterinę apskaitą tvarkyti taip, kaip numatyta 12-ojo VSAFAS 71 str.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Viešojo subjekto veikloje nebenaudojamo ilgalaikio materialiojo turto vienetai, kuriuos priimtas sprendimas parduoti, pergrupuojami į atsargų grupę sprendimo priėmimo dieną.	nuolat
21.	Inventorizuoti visą nekilnojamą turtą: pastatus, patalpas ir jų dalis teisės aktų nustatyta tvarka.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Inventorizuoti visą nekilnojamą turtą: pastatus, patalpas ir jų dalis teisės aktų nustatyta tvarka.	nuolat
22.	Suformuoti nekilnojamam turtui: pastatams, patalpoms ir jų dalims eksploatavimui naudojamus žemės sklypus.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Suformuoti nekilnojamam turtui: pastatams, patalpoms ir jų dalims eksploatavimui naudojamus žemės sklypus.	2025-01-01
23.	Visiems suformuotiems žemės sklypams po nekilnojamu turtu: pastatais, patalpoms ir jų dalims sudaryti valstybinės žemės panaudos sutartis su Nacionaline žemės tarnyba ir užregistruoti jas Nekilnojamo turto registre.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Suformavus valstybinės žemės sklypą po savivaldybei priklausančiais pastatais ir jį įregistravus Nekilnojamojo turto registre, per 10 d. d. kreiptis į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Radviliškio žemėtvarkos skyrių dėl žemės panaudos sutarties sudarymo, o pasirašius sutartį per 5 d. d. kreiptis į VĮ registrų centrą dėl jų užregistravimo NTR	nuolat
24.	Numatyti kontrolės veiksmus, kad nekilnojamą turtą: pastatus, patalpas ir jų dalis perleidus naudotis panaudos ar nuomos pagrindais kitiems asmenims, būtų kontroliuojama jų pareiga kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą sudaryti valstybinės žemės panaudos ar nuomos sutartis.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Visiems Savivaldybės turto valdytojams (įstaigoms) išsiųsti raštą, kad kontroliuotų ar nuomininkai ir panaudos gavėjai kreipiasi į Nacionalinę žemės tarnybą sudaryti valstybinės žemės, esančios po išnuomotais ar panaudos pagrindais perduotais pastatais, patalpomis, nuomos ar panaudos sutartis	nuolat
25.	Nustatyti tvarką Savivaldybėje, kad būtų kontroliuojami valstybinės žemės panaudos sutartimi įgyti Savivaldybės išpareigojimai, faktiškai neperleisti valstybinės žemės kitiems asmenims.	Radviliškio rajono savivaldybės administracija	Pakeisti Savivaldybės tarybos 2014-11-20 sprendimu Nr. T-893 patvirtintą Radviliškio rajono savivaldybės ir patikėjimo teise perduoto valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašą ir numatyti jame savivaldybei panaudos pagrindais perduotų valstybinės žemės sklypų naudojimo kontrolės tvarką	iki 2020-12-31

\* Veiksmas /Priemonė/ Komentaras nurodytas subjekto, kuriam teikiama rekomendacija



Savivaldybės kontrolierė

Giedrė Sinkevičienė

Savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja

Rasa Baublienė

Veiklos audito ataskaita pateikta: Radviliškio rajono savivaldybės tarybai, Savivaldybės merui,  
Savivaldybės administracijos direktoriui.

## **PRIEDŲ SĄRAŠAS**

- 1 priedas. Santrumpos ir sąvokos
- 2 priedas. Audito apimtis ir metodai

Veiklos audito ataskaitos  
„Radviliškio rajono savivaldybės  
nekilnojamo turto valdymo auditas“  
1 priedas

## Santrumpos ir sąvokos

NT – nekilnojamas turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys;

SNT – savivaldybės nuosavybės, patikėjimo teise ir kitais pagrindais valdomas nekilnojamas turtas: pastatai (tarp jų pastatai, priskirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms), patalpos ir jų dalys;

SNT valdymas – NT valdymas, naudojimas ir disponavimas juo;

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;

SKAT – savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba;

LR – Lietuvos Respublika;

NTR – nekilnojamojo turto kadastras ir registras;

NŽT – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybinės žemės patikėtinis;

RSTA – Radviliškio rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita;

Taryba – Radviliškio rajono savivaldybės taryba;

FAR – finansinių ataskaitų rinkinys;

JA – juridinis asmuo;

VK – Valstybės kontrolė;

VSAFAS – viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartai;

NVŠ – neformalusis vaikų švietimas;

Savivaldybės būsto fondas – socialiniai būstai ir savivaldybės būstai;

Socialinis būstas – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis;

Savivaldybės būstas – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą.

Veiklos audito ataskaitos  
 „Radviliškio rajono savivaldybės  
 nekilnojamo turto valdymo auditas“  
 2 priedas

## Audito apimtis ir metodai

### Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti ar Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamo turto valdymo kryptys sudaro galimybes spręsti šio turto valdymo problemas, o turtas naudojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus.

Pagrindiniai audito klausimai: ar savivaldybėje NT valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus; ar savivaldybės NT valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų; ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą NT.

Auditas atliktas Radviliškio rajono savivaldybės administracijoje, savivaldybės įstaigose ir organizacijos, kurios valdo savivaldybės nekilnojamąjį turtą.

Audituojamas laikotarpis 2017–2019 m. I pusmetis, kai kuriais atvejais vertinti ir kitų laikotarpių duomenys.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus<sup>58</sup> ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus<sup>59</sup>.

### Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
Nesukurtos ilgalaikės nekilnojamo turto valdymo gairės	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Išnagrinėta savivaldybės strateginiai plėtros, veiklos dokumentai, metiniai veiklos planai, savivaldybės Tarybos sprendimai dėl SNT valdymo, naudojimo, disponavimo juo.</li> </ul> <p><u>Dokumentų analizė:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Įvertinta ar Savivaldybė turi patvirtintas NT valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis, ar jos apima visus turto valdytojus, bei jos nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą.</li> <li>Įvertinta ar strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai atitinka SNT valdymo kryptis, bei nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai, kurie leidžia įvertinti tikslų pasiekimą.</li> <li>Įvertinta ar strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka SNT valdymo kryptis, bei nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai, kurie leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą.</li> <li>Vertinome kaip savivaldybės administracija įtraukia vietos bendruomenę į NT valdymo strateginį planavimą.</li> <li>Analizavome, kokia informacija apie savivaldybės NT valdymą (prioritetus, kryptis, terminus, patalpų nuomą ir kt.) skelbiama viešai.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Įvertinti ar savivaldybė NT valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės poreikius;</li> <li>Išsiaiškinti ar savivaldybė konsultuojasi su vietos bendruomene dėl SNT valdymo;</li> <li>Nustatyti ar SNT valdymo kryptys skelbiamos viešai.</li> </ul>
Savivaldybės nekilnojamo turto valdymo problemos	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Peržiūrėti Tarybos sprendimai, turto perdavimo-priėmimo aktai dėl SNT valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektams, savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai, NTR registro duomenys, nuomos sutartys, panaudos sutartys, statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašai.</li> <li>Surinkome statistinę informaciją 19 savivaldybės įstaigų bei 12 teritorinių padalinių, kiek savivaldybė išnuomojo ir išsinuomojo NT, kiek savivaldybės NT yra perduota naudoti panaudos pagrindais.</li> <li>Ieškojome turto nuomos skelbimų, siekiant išsiaiškinti analogiško turto nuomos rinkos kainą.</li> <li>Susipažinome su dviejų laikotarpių parengtomis ir Tarybai pateiktomis bei apsvaistytomis nuosavybės teise savivaldybei priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitomis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nustatyti ar visas savivaldybės valdomas NT naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti;</li> <li>Išsiaiškinti ar priimami sprendimai dėl viso savivaldybės funkcijoms nenaudojamo SNT;</li> <li>Nustatyti ar visiems pastatams yra suformuoti žemės sklypai;</li> </ul>

<sup>58</sup> LR valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl Valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“.

<sup>59</sup> 3000-asis TAAIS „Veiklos audito standartas“.

	<p><u>Dokumentų analizė:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Įvertinome ar 218 vnt. NT naudojami tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.</li> <li>• Išnagrinėjome, kokie veiksmai atliekami su nereikalingais arba netinkamais (negalimais) naudoti 118 vnt. SNT ir savivaldybės būsto objektais.</li> <li>• Įvertinome, ar po 218 vnt. SNT suformuoti žemės sklypai, ar pateikti prašymai NŽT naudotis valstybine žeme, ar sudarytos žemės panaudos sutartys.</li> <li>• Įvertinome, kiek NT yra nuomojama ir kiek išsinuomota funkcijų vykdymui. Išanalizavimo 41 audito atlikimo metu galiojančią nuomos sutartį ir 3 išsinuomoto turto nuomos sutartis. Išnagrinėjome, ar išnuomotas turtas naudojamas pagal paskirtį ir laikantis nuomos sutartyse nustatytų turto nuomos terminų ir ar nėra neterminuotų sutarčių.</li> <li>• Įvertinome, ar pagrįstai 21 vnt. NT išnuomotas be konkurso ir/ar lengvatinėmis sąlygomis.</li> <li>• Trumpalaikės nuomos atvejų nevertinome, tačiau surinkome statistinę informaciją apie 24 objektų 3 laikotarpių trumpalaikės nuomos subjektus ir savivaldybės gautas pajamas kiekvienais metais, patenkančiais į audituojamą laikotarpį.</li> <li>• Įvertinome 69 sutartis, ar panaudos gavėjai turi teisę gauti NT panaudos pagrindais ar panaudos sutartys atitinka Tarybos nustatytą tvarką, ar panaudos gavėjai naudoja pagal paskirtį panaudos sutartyje nustatytą tvarką, ar panaudos gavėjai gauto NT neišnuomojo, koks yra panaudos terminas, ar šis turtas yra apdraustas.</li> <li>• Įsitikinome, ar savivaldybės administracija sudaro statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi) sąrašus bei išnagrinėjome atliekamus teisės aktais nustatytus veiksmus ir priimtus sprendimus dėl jų pripažinimo bešeimininkiu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nustatyti ar NT savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų;</li> <li>• Nustatyti ar panaudos pagrindais perduotas SNT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka;</li> <li>• Išsiaiškinti ar priimami sprendimai dėl savivaldybės teritorijoje esančio bešeimininkio NT;</li> <li>• Išsiaiškinti ar savivaldybės administracija atsiskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą;</li> <li>• Įvertinti ar turto ataskaitos duomenis savivaldybė naudoja SNT valdymo sprendimams priimti.</li> </ul>
Savivaldybės turima informaciją apie valdomą NT nėra tiksliai	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peržiūrėti savivaldybės apskaitos registrai, inventorizacijos NTR duomenys.</li> </ul> <p><u>Dokumentų analizė:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Išnagrinėjome, ar 218 vnt. SNT apskaitytas apskaitos registruose;</li> <li>• Įvertinome, ar 218 vnt. NT yra inventorizuoti 2018 m. ir 2019 m.</li> <li>• Įvertinome, ar 118 vnt. SNT ir savivaldybės būsto objektų nereikalingi arba netinkami (negalimi) naudoti NT yra inventorizuoti 2018 m. ir 2019 m.</li> <li>• Įvertinome, ar 218 vnt. registruotino SNT, įregistruoti viešuosiuose registruose;</li> <li>• Įvertinome apskaitos registrus, kuriuose apskaityti SNT eksploatacijos, remonto ir kiti kaštai, siekiant įsitikinti, ar kaštai gali būti priskirti konkrečiam savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamam SNT objektui.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nustatyti, ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą, savivaldybės nuosavybėn priskirtą NT;</li> <li>• Įvertinti, ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuosiuose registruose;</li> <li>• Įvertinti, ar savivaldybė apskaito kaštus, kuriuos patiria valdydama nenaudojamą SNT.</li> </ul>