



SKUODO RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

AUDITO ATASKAITA SKUODO RAJONO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS

2021 m. sausio 29 d. Nr. KADV3-1
Skuodas

Su audito ataskaita galima susipažinti
Skuodo rajono savivaldybės interneto svetainėje adresu www.skuodas.lt

Skuodo rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba yra subjektas, prižiūrintis, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas Skuodo rajono savivaldybės turtas ir patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas Savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai. Tarnybos veikla grindžiama nepriklausomumo, teisėtumo, viešumo, objektyvumo ir profesionalumo principais. Skuodo rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, teikdama audito pastebėjimus ir rekomendacijas, siekia didinti viešojo sektoriaus veiklos efektyvumą ir jo kuriamą naudą visuomenei.

Skuodo rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba atlieka išorės finansinius ir veiklos auditus Skuodo rajono savivaldybės administracijoje, savivaldybės administravimo subjektuose ir savivaldybės valdomose įmonėse.

Skuodo rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo veiklos auditą suplanuota atlikti Skuodo rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019–2020 metų veiklos planuose.

Auditą atliko savivaldybės kontrolierė Neringa Stasiūtė.

Audito ataskaita pateikta Skuodo rajono savivaldybės merui, Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktoriui, Kontrolės komitetui.

TURINYS

PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI	4
SANTRAUKA	5
IŽANGA	10
AUDITO REZULTATAI	12
1. AR SAVIVALDYBĖJE NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS PLANUOJAMAS SIEKIANČIUS TENKINTI VISUOMENĖS INTERESUS	12
2. AR SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMASIS TURTAS VALDOMAS, NAUDOJAMAS IR JUO DISPONUOJAMA LAIKANTIS TURTO VALDYMO PRINCIPŲ	13
2.1. Savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto naudojimas savivaldybės funkcijoms vykdyti	13
2.2. Sprendimų dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo nekilnojamojo turto priėmimas	14
2.3. Pastatams/ patalpoms eksploatuoti reikalingų žemės sklypų valdymas	15
2.4. Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma	16
2.4.1. Savivaldybės negyvenamųjų patalpų nuoma	16
2.4.2. Savivaldybės būsto nuoma	17
2.5. Panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimas	19
2.6. Sprendimų priėmimas dėl šeimininkio nekilnojamojo turto	20
2.7. Atsiskaitymas Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą ir turto ataskaitos duomenų naudojimas NT valdymo sprendimams priimti	21
3. AR SAVIVALDYBĖ TURI INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTA	22
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	24
PRIEDAI	27

PAGRINDINIAI ATASKAITOS FAKTAI

Savivaldybės nuosavybės teise valdomi
pastatai ir patalpos

367 objektai
109,4 tūkst. m²

Negyvenamieji pastatai
(balansinė vertė)

13 644,4 tūkst. Eur

Gyvenamieji pastatai
(balansinė vertė)

2 674,3 tūkst. Eur

Nenaudojami ar netinkami naudoti
pastatai ir patalpos

22,4 tūkst. m²

Savivaldybės būsto fondas

93 vnt.
4,9 tūkst. m²

SANTRAUKA

Audito svarba

2019 m. viduryje Skuodo rajono savivaldybė nuosavybės teise valdė 367 nekilnojamojo turto objektus, kurių plotas – 109,4 tūkst. m², o likutinė vertė – 16,3 mln. Eur. Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms atlikti, todėl jo valdymas turi tenkinti viešuosius interesus, duoti naudą visuomenei ir būti racionaliai ir efektyviai tvarkomas. Būtina įveiklinti nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, jį išnuomojant arba perduodant panaudos pagrindais, arba parduoti, taip sumažinant šito turto išlaikymui naudojamas lėšas.

Nekilnojamojo turto valdymo auditas atliktas, siekiant įvertinti, ar Skuodo rajono savivaldybės nekilnojamas turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms atlikti, ar jo valdymas yra kryptingas, kaip efektyviai jis naudojamas, ar disponavimas nekilnojamoju turtu užtikrina maksimalią naudą ir tinkamą kontrolę.

Audito tikslas ir apimtis

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

Pagrindiniai audito klausimai:

- Ar Savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
- Ar Savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų;
- Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą.

Audituojamieji subjektai – Skuodo rajono savivaldybė, jos institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios Savivaldybės nekilnojamąjį turtą,

Audituojamasis laikotarpis – 2017–2019 m. I pusmetis. Inventorizacijos vertinimui naudoti 2018–2019 metų duomenys.

Audito ataskaitoje naudojamos santrumpos ir sąvokos aprašytos 1 priede „Santrumpos ir sąvokos“ (27 psl.).

Auditas atliktas pagal bendradarbiavimo susitarimą¹ su LR Valstybės kontrole ir visos šalies mastu suderintą audito planą.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi pateikti duomenys yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o dokumentų kopijos atitinka originalus.

Audito apimtis ir taikyti metodai aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“ (28 psl.).

¹ 2019-09-12 Valstybės kontrolės ir Skuodo rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos bendradarbiavimo susitarimas Nr. BS-34.

Pagrindiniai audito rezultatai

1. Ar Savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus (1 skyrius)

Savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas tik iš dalies siekiant tenkinti visuomenės interesus, nes:

- Savivaldybė neturi patvirtintų nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje krypčių;
- Strateginiuose dokumentuose nėra strateginių tikslų, susijusių su nekilnojamojo turto valdymu, tačiau dalis programų tikslų susiję su nekilnojamojo turto valdymu. Nekilnojamojo turto valdymas labiau koncentruojamas konkrečiose uždavinių priemonėse.
- Savivaldybė nesikonsultuoja su vietos bendruomene dėl Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo galimybių.

2. Savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto naudojimas savivaldybės funkcijoms vykdyti (2.1. poskyris)

Visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas yra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Visos savivaldybės institucijos, įstaigos ir organizacijos, bei kiti juridiniai asmenys, gavę patikėjimo teise nekilnojamąjį turtą iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.

Ne visas savivaldybės valdomas nekilnojamasis turtas yra inventorizuotas. Audito metu patikrinus 205 nekilnojamojo turto vienetų registraciją apskaitoje, iš jų 12 nebuvo registruota, todėl galima vertinti, kad nekilnojamojo turto inventorizacija atliekama formaliai.

3. Sprendimų dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo nekilnojamojo turto priėmimas (2.2. poskyris)

Nepriimami sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo turto. Įvertinus 51 nekilnojamojo turto objektą, nustatyta, kad 48 atvejais savivaldybės nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas yra nenaudojamas, nebuvo pripažintas nereikalingu (siekiant jį parduoti) arba netinkamu naudoti (siekiant jį likviduoti) ir neperduotas naudoti kitiems asmenims. Pripažintiems netinkamais (negalimais) naudoti pastatams nesurašyti nurašymo aktai (2 atvejai), neatliktas iki galo pastatų likvidavimas (2 atvejai) ir neišregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro (3 atvejai).

4. Pastatams/patalpoms eksploatuoti reikalingų žemės sklypų valdymas (2.3. poskyris)

Įvertinus 134 nekilnojamojo turto objektų žemės sklypus iš 268, nustatyta, kad 60 atvejų nėra sudarytos žemės sklypų, kurie reikalingi eksploatuoti nekilnojamąjį turtą, panaudos sutartys. Iš šių 60 atvejų, 23 atvejais žemės sklypai, ant kurių stovi savivaldybės valdomi pastatai ar jų dalys, yra nesuformuoti ir jų ribos neapibrėžtos. Nemažai turto valdytojų nėra pateikę prašymų perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais valstybinės žemės patikėtiniui (NŽT).

5. Savivaldybės negyvenamųjų patalpų nuoma (2.4.1. poskyris)

Įvertinus visas audituojamu laikotarpiu galiojusias savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos sutartis (18 nekilnojamo turto objektų, 23 sutartys), nustatyta, kad savivaldybei priklausantis išnuomotas nekilnojamas turtas naudojamas pagal paskirtį, išskyrus vieną atvejį. Nuomos sutartyse nurodomas nuomos laikotarpis, tik 3 nuomos sutarčių terminas nežymiai viršijo galimą laikotarpį ir 2 nuomos sutartys sudarytos neterminuotam laikotarpiui. Nekilnojamas turtas ne konkurso būdu išnuomotas subjektams, nurodytiems tarybos sprendimuose, išskyrus vieną atvejį. Visais atvejais savivaldybės nekilnojamas turtas išnuomotas už rinkos kainą, išskyrus Skuodo meno mokyklos nuomojamas patalpas.

6. Savivaldybės būsto nuoma (2.4.2. poskyris)

Į Savivaldybės būsto fondo sąrašą neįtraukti 5 būstai, kurie nuomojami kaip savivaldybės būstas. Ne visas savivaldybės būsto fonde esantis būstas išnuomotas, tačiau visi neišnuomoto turto atvejai yra pagrįsti. Savivaldybės būstas nuomojamas asmenims, turintiems teisę jį gauti ir nuomos mokesčio dydis nustatytas pagal teisės aktų reikalavimus. Seniūnijose nesilaikoma Skuodo rajono savivaldybės ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo reikalavimų, neatliekama nuomos mokesčio mokėjimo kontrolė. Savivaldybės būsto fondo 2018–2019 metų inventorizacija atlikta formaliai.

7. Panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimas (2.5. poskyris)

Įvertinus visas audituojamu laikotarpiu galiojusias panaudos sutartis (55 nekilnojamo turto objektai, 100 sutarčių), nenustatyta, kad savivaldybė būtų perdavusi turtą subjektams, neturintiems tokios teisės, išskyrus atvejus, kai turtas pagal panaudą perduotas Mosėdžio seniūnijai. Visi turto pagal panaudą gavėjai nekilnojamąjį turtą naudoja pagal paskirtį, išskyrus vieną atvejį, kai patalpos nenaudojamos ir sutartis nenutraukta.

2018 m. atlikome auditą dėl savivaldybės nekilnojamojo ir kilnojamojo turto, registruotino valstybės įmonių registruose ir perduoto kitiems subjektams pagal panaudos sutartis, naudojimo atitikties teisės aktams vertinimo (2018-12-03 Audito ataskaita Nr. KADV3-6). Buvo pateiktos 7 rekomendacijos, kurios pagal rekomendacijų įgyvendinimo planą iki 2019-12-31 turėjo būti visos įgyvendintos. Realiai įgyvendinta tik viena rekomendacija. Išlieka tos pačios problemos: neatlikta panaudos sutarčių inventorizacija, nėra sudarytų panaudos sutarčių sąrašo, neatliekama panaudos sutarčių vykdymo kontrolė.

8. Sprendimų priėmimas dėl bešeimininkio nekilnojamojo turto (2.6. poskyris)

Savivaldybės taryba nėra nustačiusi tvarkos dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar kurio savininkas nežinomas) nustatymo, apskaitymo ir pripažinimo bešeimininkiu. Faktiškai procedūros dėl nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu nėra vykdomos dėl ilgos jų trukmės. Pripažintų bešeimininkiais statinių sutvarkymui lėšų nepakanka, todėl žemės sklypai parduodami su juose esančiais griuvėsiais, su naujo savininko įsipareigojimu juos sutvarkyti.

9. Atsiskaitymas Savivaldybės tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą ir turto ataskaitos duomenų naudojimas nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti (2.7. poskyris)

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą rengia savivaldybės administracija Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka². Audito laikotarpiu galiojusi Savivaldybės tarybos patvirtinta suvestinė turto ataskaita nerengiama nuo 2017 m. ir neteikiama svarstyti Tarybai. Po audito procedūrų pakeistame Skuodo rajono savivaldybės turto, perduodamo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, tvarkos apraše³ Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaita prilyginta finansinėms ataskaitoms, kuriose išlieka tas pats neinformatyvus balansinės vertės (ir jos pokyčio metų eigoje) kriterijus. Juo remiantis priimti sprendimus dėl nekilnojamojo turto valdymo Savivaldybės taryba neturi galimybių.

10. Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą (3 skyrius)

Savivaldybės apskaitoje apskaitomas visas savivaldybei nuosavybės ir patikėjimo teise valdomas turtas, išskyrus 12 nustatytų atvejų, kai turtas nebuvo registruotas apskaitoje ir vieną, kai turtas apskaitytas ne toje buhalterinėje sąskaitoje. Nustatyti atvejai rodo netinkamai atliekamą inventorizaciją. Siekiant priimti pagrįstus sprendimus dėl nenaudojamo ar netinkamo naudoti turto, būtų informatyvu žinoti kiekvieno turto vieneto eksploataavimo sąnaudas, tačiau buhalterinės apskaitos teisės aktai tokio reikalavimo nenustato.

Rekomendacijos

Skuodo rajono savivaldybės administracijai:

1. Nustatyti ir patvirtinti Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis, o strateginio planavimo dokumentuose formuluoti tikslus ir uždavinius atitinkančius minėtas kryptis.
2. Priimti sprendimus dėl nenaudojamo Skuodo rajono savivaldybės administracijos veikloje nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, siekiant jį perduoti kitiems asmenims arba likviduoti.
3. Nurašyti, likviduoti ir išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro nekilnojamojo turto vienetus, dėl kurių nurašymo sprendimai jau priimti.
4. Siekiant, kad visos valstybinės žemės, reikalingos savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam turtui eksploatuoti, naudojimas būtų įformintas ir įregistruotas apskaitoje, išanalizuoti vidaus kontrolės trūkumus dėl valstybinės žemės naudojimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam turtui eksploatuoti įforminimo ir priimti atitinkamus sprendimus, kad valstybinės žemės naudojimas būtų įforminamas teisės aktų nustatyta tvarka.

²Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-10-01), 16 str. 3 p.

³ Skuodo rajono savivaldybės turto, perduodamo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, tvarkos aprašas patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2020-02-27 sprendimu Nr. T9-47.

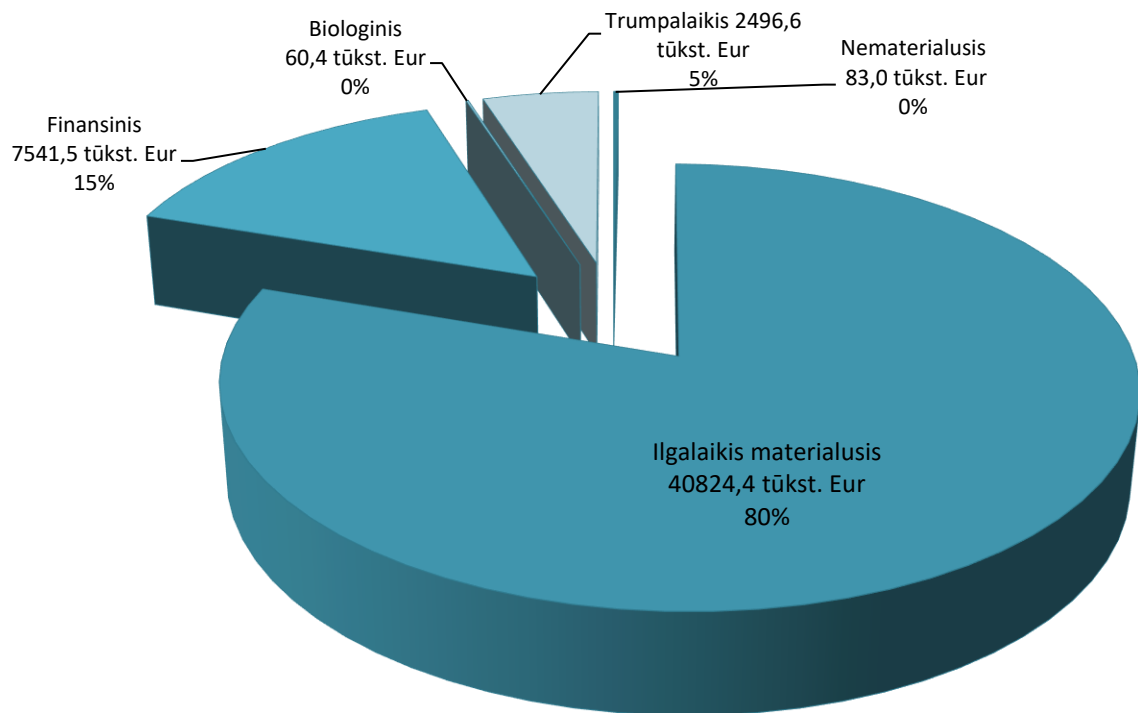
5. Nuomos sutartis sudaryti vadovaujantis Savivaldybės tarybos patvirtintu nuomos tvarkos aprašu (ne konkurso būdu nekilnojamąjį turtą išnuomoti tik pagal aprašą galimiems subjektams ir kt.), užtikrinti nuomos sutarčių vykdymo kontrolę (naudojimas pagal paskirtį, nuomos laikotarpis ir kt.).
6. Kaip savivaldybės būstus nuomojamas kitos paskirties patalpas, įtraukti į savivaldybės būsto fondo sąrašą, pakeičiant patalpų paskirtį į gyvenamąją.
7. Pradėti būsto Luknių k., Pasienio g. 11 pripažinimo Skuodo rajono savivaldybės nuosavybe procedūras.
8. Parengti pavyzdinę savivaldybės būsto nuomos sutarties formą, kurią naudotų visos seniūnijos.
9. Savivaldybės būsto nuomos sutartis pratęsti tik esant Administracijos direktoriaus įsakymui.
10. Peržiūrėti būsto nuomos skolininkų sąrašus ir imtis atitinkamų priemonių, kad skolos būtų apmokėtos arba nutrauktos nuomos sutartys, nuolat atlikti skolininkų kontrolę.
11. Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše nusimatyti kas kiek laiko perskaičiuojamas nuomos mokestis.
12. Atlikti sudarytų panaudos sutarčių inventorizaciją, ištaisyti 2018 m. atlikto audito metu nustatytas klaidas ir įgyvendinti rekomendacijas, kurių įgyvendinimo laikas pagal nusistatytus terminus jau pasibaigė.
13. Nuolat vykdyti panaudos sutarčių kontrolę.
14. Svarstyti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos tobulinimo galimybes, įtraukiant informaciją, kurią Savivaldybė taryba galėtų naudoti sprendimų dėl nekilnojamojo turto valdymo priėmimui.
15. Inventorizuoti visus nekilnojamojo turto vienetus ir suderinti Nekilnojamojo turto registre ir apskaitoje esančią nekilnojamojo turto vienetų informaciją.
16. Įtraukti į apskaitą neįtrauktus nekilnojamojo turto vienetus ir perkelti į teisingą buhalterinę sąskaitą.

Skuodo meno mokyklai:

1. Sudarant ilgalaikės nuomos sutartis, vadovautis Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintu Skuodo rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarkos aprašu ir Nuompinigių už savivaldybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis.

Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti ataskaitos dalyje „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“ (24 psl.).

Savivaldybės turta sudaro ilgalaikis materialusis ir nematerialusis, finansinis, trumpalaikis ir biologinis turtas. 2018 m. pabaigoje jo balansinė vertė buvo 51005,9 tūkst. Eur (žr. 1 pav.). Turto savininko funkcijas įgyvendina Savivaldybės taryba⁴.



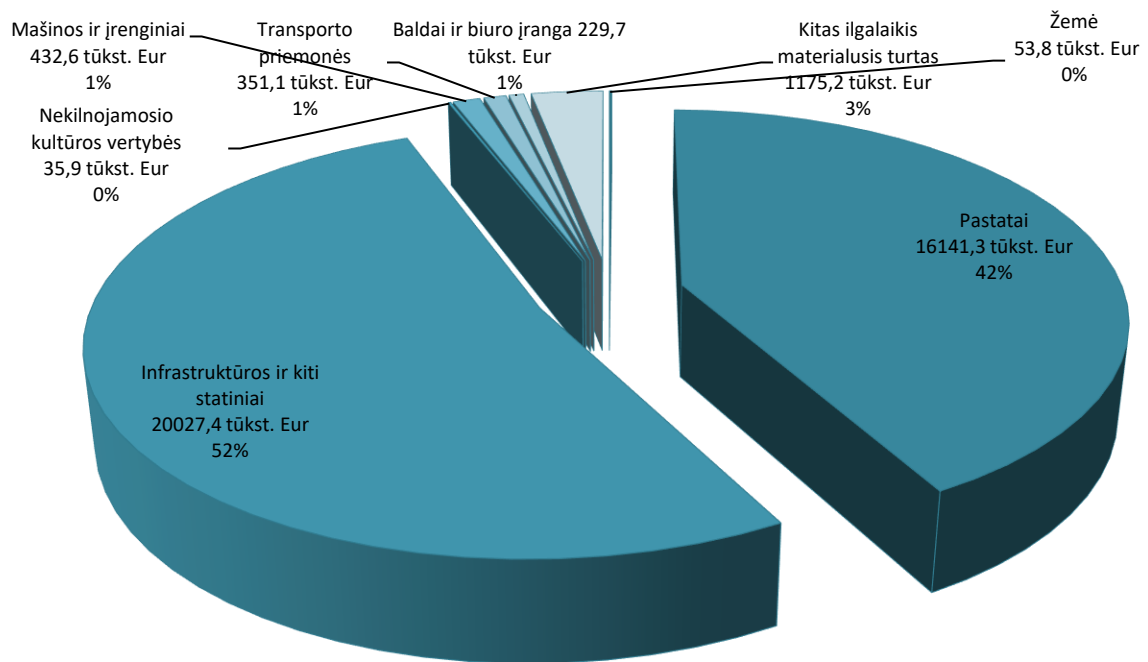
1 pav. Savivaldybės turto sandara ir jo balansinė vertė (tūkst. Eur ir proc.)

(Šaltinis: 2018-12-31 Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinys)

Savivaldybės turto struktūroje didžiausią dalį pagal vertę sudaro ilgalaikis materialusis turtas – 80 proc. Ilgalaikis materialusis turtas – tai pastatai (statiniai, patalpos ir jų dalys), žemė, infrastruktūros statiniai, nebaigta statyba, vietinės reikšmės kilnojamosios ir nekilnojamosios kultūros vertybės ir paminklai, transporto priemonės, baldai ir kitas ilgalaikis materialusis turtas nuosavybės teise arba patikėjimo teise priklausantys Savivaldybei.

Ilgalaikio materialiojo turto struktūroje didžiausią dalį užima infrastruktūros ir kiti statiniai – 52 proc. ir pastatai – 42 proc. (žr. 2 pav.). Visos kitos ilgalaikio materialiojo turto dalys užima vos nuo 0,1 proc. iki 3 proc.

⁴ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-09-30), 8 str. 1 d.



2 pav. Ilgalaikio materialiojo turto sandara (tūkst. Eur ir proc.)

(Šaltinis: 2018-12-31 Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinys)

Savivaldybės turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir disponuoja juo savivaldybės institucijos, įstaigos ir organizacijos pagal įstatymus Savivaldybės tarybos sprendimuose nustatyta tvarka. Savivaldybės turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudoti arba išnuomojamas.

AUDITO REZULTATAI

1. AR SAVIVALDYBĖJE NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS PLANUOJAMAS SIEKIANT TENKINTI VISUOMENĖS INTERESUS

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo jo įstatyme⁵ nustatyta, jog valstybės ir savivaldybių turtas privalo būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama remiantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Konkrečiai ir aiškiai apibrėžtų taisyklių ir procedūrų, kaip valdant turta siekti visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ar viešosios teisės, nėra, todėl kiekvienai savivaldybei tenka užduotis – išsiaiškinti visuomenės poreikius, nusistatyti tam tikrus nekilnojamo turto valdymo prioritetus ir juos kryptingai išdėstyti savo strateginio planavimo dokumentuose.

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;
- nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai;
- vertinimo kriterijai leidžia įvertinti tikslų pasiekimą;
- visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami uždaviniai atitinka nekilnojamojo turto valdymo kryptis;
- nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai;
- vertinimo kriterijai 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.

Savivaldybė neturi patvirtintų nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptių, tačiau apie nekilnojamojo turto valdymą užsimenama audituojamojo laikotarpio įvairaus lygio planavimo dokumentuose. 2017-2019 metų⁶, 2018-2020 metų⁷, 2019-2021 metų⁸ strateginiuose veiklos planuose numatytos konkrečios priemonės, susijusios su nekilnojamojo turto valdymu, pvz., Socialinio būsto fondo plėtra, Žemės sklypų formavimas ir kadastriniai matavimai, Turto inventorizacija ir vertinimas, Apleistų bešeimininkų pastatų tvarkymas ir griovimas, strateginiame plėtros 2014-2020 metų

⁵ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo, 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 (2014 kovo 25 d. Nr. XII-802 redakcija, su vėlesniais pakeitimais, galiojusiais iki 2019 m. spalio 1 d.), 9 str.

⁶ Skuodo rajono savivaldybės 2017-2019 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas 2017-02-23 Tarybos sprendimu Nr. T9-18.

⁷ Skuodo rajono savivaldybės 2018-2020 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas 2018-02-22 Tarybos sprendimu Nr. T9-18.

⁸ Skuodo rajono savivaldybės 2019-2021 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas 2019-02-28 Tarybos sprendimu Nr. T9-20.

plane⁹ – Bešeimininkio turto likvidavimas, Socialinio būsto fondo plėtros programos įgyvendinimas.

Strateginių tikslų, tiesiogiai susijusių su nekilnojamojo turto valdymu, savivaldybė neturi, tačiau dalis programų tikslų susiję su nekilnojamojo turto valdymu, nors vertinimo kriterijai programų tikslams ir nenustatyti. Nekilnojamojo turto valdymas labiau koncentruojamas konkrečiose uždavinių priemonėse. Nustatyti uždavinių vertinimo kriterijai (strateginiuose veiklos planuose) ir pasiekimo indikatoriai (strateginiame plėtros plane) leidžia įvertinti arba iš dalies įvertinti uždavinių pasiekimą.

Savivaldybė neturi susitemintos informacijos apie visą savivaldybės valdomą nekilnojamąjį turtą, nevertinama, kiek turto reikia savivaldybės funkcijoms vykdyti, kiek jo galima išnuomoti ar parduoti, koku periodiškumu tai reikėtų daryti ir pan. Centralizuotai nerenkama ir neanalizuojama informacija, susijusi su Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma, panauda. Nesikonsultuojama su vietos bendruomene dėl savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo galimybių.

Savivaldybės internetinėje svetainėje skelbiamas Skuodo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašas ir Skuodo rajono savivaldybės socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašas, taip pat informacija apie išnuomojamas patalpas. Iki ataskaitos pateikimo, savivaldybės internetinėje svetainėje sukurtas skirtukas „Nekilnojamasis turtas“, kuriame skelbiama informacija apie bešeimininkius pastatus, išnuomojamą ir parduodamą savivaldybės turtą.

2. AR SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMASIS TURTAS VALDOMAS, NAUDOJAMAS IR JUO DISPONUOJAMA LAIKANTIS TURTO VALDYMO PRINCIPŲ

2.1. Savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto naudojimas savivaldybės funkcijoms vykdyti

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. 2019 metų viduryje Skuodo rajono savivaldybė (savivaldybės institucijos) valdė 367 nekilnojamojo turto objektus. Šių objektų plotas – 109,4 tūkst. kv. m, likutinė vertė – 16,3 mln. Eur. Savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimas turi duoti naudą visuomenei ir turi būti racionaliai ir efektyviai valdomas.

Audito metu vertinome ar:

- visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas yra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti¹⁰;
- visos savivaldybės institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, gavusios patikėjimo teise nekilnojamąjį turtą iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti¹¹;

⁹ Skuodo rajono savivaldybės strateginis plėtros 2014-2020 metų planas, patvirtintas 2013-05-30 Tarybos sprendimu Nr. T9-140.

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

¹¹ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-09-30), 12 str.

- visi kiti juridiniai asmenys, gavę patikėjimo teise nekilnojamąjį turtą iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti¹²;
- visas savivaldybės valdomas nekilnojamasis turtas yra inventorizuotas¹³.

Nustatyta, kad visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas yra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, o visos savivaldybės institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, gavusios patikėjimo teise nekilnojamąjį turtą iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Visi kiti juridiniai asmenys, gavę patikėjimo teise nekilnojamąjį turtą iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.

Ne visas Savivaldybės valdomas nekilnojamasis turtas yra inventorizuotas. Audito metu patikrinus 205 nekilnojamojo turto vienetų registraciją apskaitoje, iš jų 12 nebuvo registruota, todėl galima vertinti, kad nekilnojamojo turto inventorizacija atliekama formaliai, nesuderinant faktiškai esančio nekilnojamojo turto su Nekilnojamojo turto registre ir apskaitoje esančia informacija, nes jeigu ji būtų atlikta faktiškai, būtų nustatyta dauguma šio audito metu nustatytų faktų. Inventorizacija yra priemonė įsitikinti turto būkle, naudojimu pagal paskirtį. Pažymėtina, kad finansinio audito metu ne vieną kartą teikta rekomendacija dėl formaliai atliekamos inventorizacijos.

2.2. Sprendimų dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo nekilnojamojo turto priėmimas

Savivaldybė, siekdama efektyviai valdyti nekilnojamąjį turtą, turi priimti sprendimus dėl tolesnio nereikalingo arba netinkamo (negalimo) Savivaldybės funkcijoms vykdyti, turto panaudojimo¹⁴. Savivaldybės taryba yra patvirtinusi¹⁵ Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Skuodo rajono savivaldybės turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašą.

Audito metu vertinome ar:

- nereikalingas savivaldybės nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas yra perduotas teisės aktų nustatyta tvarka;
- visam netinkamam (negalimam) naudoti savivaldybės nuosavybės teise valdomam nekilnojamajam turtui yra pasirašyti nurašymo aktai;
- visas nurašytas turtas yra išardytas teisės aktų nustatyta tvarka;
- visas nereikalingas nekilnojamasis turtas yra inventorizuotas.

Įvertinus pasirinktus turto objektus (51), nustatyti 48 atvejai (48 atskiri nekilnojamojo turto vienetai), kai savivaldybės nuosavybe valdomas nekilnojamasis turtas yra nenaudojamas, nebuvo pripažintas nereikalingu (siekiant jį perduoti) arba netinkamu naudoti (siekiant jį likviduoti) ir neperduotas naudoti kitiems asmenims.

¹² Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-09-30), 12 str.

¹³ Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 patvirtintos Inventorizacijos taisyklės, 8 ir 12 p.

¹⁴ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-09-30), 26, 27, 28 str.; Vyriausybės 2001-10-19 nutarimu Nr. 1250 patvirtintas Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašas, 13, 14, 15, 18, 19 ir 21 p.; Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 patvirtintos Inventorizacijos taisyklės, 8 ir 12 p.

¹⁵ Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti Skuodo rajono savivaldybės turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2015-06-26 sprendimu Nr.T9-127.

Netinkami naudojimui pastatai pripažinti netinkamais (negalimais) naudoti:

- 1) Sandėlis¹⁶ (Aleksandrija, Liepų g. 9) - nurašytas ir likviduotas, tačiau neišregistruotas iš NTR;
- 2) Buitinis pastatas¹⁷ (Skuodas, Statybininkų g. 15 A) – buhalterinėje apskaitoje nėra, nurašymo aktas nepasirašytas, iki galo neatliktas pastato likvidavimas (likęs elektros įvadas ir skydinė, nugriovimas 99 proc.) ir išregistravimas iš NTR.
- 3) Administracinis pastatas¹⁸ (Skuodas, Statybininkų g. 4B) – nurašymo aktas nepasirašytas, iki galo neatliktas pastato likvidavimas (likęs elektros įvadas ir skydinė, nugriovimas 99 proc.) ir išregistravimas iš NTR.

Inventorizacija atliekama pagal buhalterinės apskaitos duomenis, nesivadovaujant Inventorizacijos taisyklėmis, kai turi būti apžiūrimas kiekvienas nekilnojamojo turto vienetas, todėl ir nėra priimami konkretūs sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo nekilnojamojo turto.

2.3. Pastatams/ patalpoms eksploatuoti reikalingų žemės sklypų valdymas

Teisės aktai nustato reikalavimus žemės sklypų, reikalingų savivaldybės nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, valdymui¹⁹.

Audito metu vertinome ar:

- visiems žemės sklypams, kurie yra reikalingi eksploatuoti nekilnojamąjį turtą, yra sudarytos panaudos ar nuomos sutartys;
- visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai, ribos yra apibrėžtos;
- valstybinės žemės patikėtiniui (NŽT) pateiktas prašymas perduoti neatlygintinai (panaudos atveju) ar atlygintinai (nuomos atveju) naudotis visais valstybinės žemės sklypais.

Siekiant nustatyti, ar pastatams yra suformuoti žemės sklypai, buvo patikrintos jau sudarytos panaudos sutartys, patikrinta Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų informacija, pateikti paklausimai pastatų valdytojams, NŽT ir gauti atsakymai.

Įvertinus 134 nekilnojamojo turto objektų žemės sklypus iš 268, nustatyta, kad 60 atvejų nėra sudarytos žemės sklypų, kurie reikalingi eksploatuoti nekilnojamąjį turtą, panaudos sutartys. Iš šių 60 atvejų, 23 atvejais žemės sklypai, ant kurių stovi savivaldybės valdomi pastatai ar jų dalys, yra nesuformuoti ir jų ribos neapibrėžtos (sąrašas pateiktas 3 priede).

Nustatyta nemažai atvejų, kai valstybinės žemės patikėtiniui (NŽT) nepateikti prašymai perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais, kurių reikia savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems pastatams eksploatuoti.

¹⁶ Administracijos direktoriaus 2018-11-12 įsakymas Nr. A1-905/Tarybos 2018-11-29 sprendimas Nr. T9-209.

¹⁷ Administracijos direktoriaus 2016-10-17 įsakymas Nr. A1-666/Tarybos 2016-10-27 sprendimas Nr. T9-172.

¹⁸ Administracijos direktoriaus 2016-10-17 įsakymas Nr. A1-666/Tarybos 2016-10-27 sprendimas Nr. T9-172.

¹⁹ Žemės įstatymas, 8 str.; Vyriausybės 1995-11-13 nutarimas Nr. 1428 „Dėl Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“, 2.3 p.

Audito metu pastebėta, kad ilgai užtrunka, kol priskiriami žemės sklypai prie pastatų. Paspartinus šitą procesą, greičiau būtų parduodamas Savivaldybei nereikalingas turtas ir nebūtų naudojamos lėšos jų priežiūrai.

Siekiant, kad visos valstybinės žemės, reikalingos savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam turtui eksploatuoti, naudojimas būtų įformintas ir įregistruotas apskaitoje, būtina išanalizuoti vidaus kontrolės trūkumus dėl valstybinės žemės naudojimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam turtui eksploatuoti įforminimo ir priimti atitinkamus sprendimus, kad valstybinės žemės naudojimas būtų įforminamas teisės aktų nustatyta tvarka.

2.4. Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma

2.4.1. Savivaldybės negyvenamųjų patalpų nuoma

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas numato, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausantis materialusis turtas išnuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka²⁰. Savivaldybės taryba yra patvirtinusi savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarkos aprašą²¹ ir nuompinigių už savivaldybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklės²², šiuose dokumentuose nustatyti reikalavimai turto naudojimui, nuomos terminams ir kainai.

Audito metu vertinome ar:

- visas išnuomotas savivaldybės nekilnojamas turtas naudojamas pagal paskirtį Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka;
- visas išsinuomotas savivaldybės nekilnojamas turtas naudojamas pagal paskirtį Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka;
- savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos sutartyse nustatytas turto nuomos terminas;
- sprendimai išnuomoti nekilnojamąjį turtą ne konkurso būdu yra pagrįsti, t.y. ne konkurso būdu turtas išnuomotas subjektams, nurodytiems Savivaldybės tarybos sprendimuose;
- sprendimai išnuomoti nekilnojamąjį turtą lengvatinėmis sąlygomis yra pagrįsti, t.y. išnuomota tik lengvatinės nuomos gavėjams.

Įvertinus visas audituojamu laikotarpiu galiojusias savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos sutartis (18 nekilnojamo turto objektų, 23 sutartys), nustatyta, kad savivaldybei priklausantis išnuomotas nekilnojamas turtas naudojamas pagal paskirtį, išskyrus vieną atvejį, kai išnuomotos patalpos visai nenaudojamos, nors mokesčiai ir mokami: *Skuodas, Šatrijos g. 5 pastato rūsyje UAB „Beržų vaistinė“ išnuomotos patalpos.*

²⁰ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-09-30), 15 str. 8 d.

²¹ Skuodo rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2015-06-26 sprendimu Nr. T9-128, patikslintas 2015-09-24 sprendimu Nr. T9-173.

²² Nuompinigių už savivaldybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklės, patvirtintos Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2015-02-19 sprendimu Nr. T9-31.

Nuomos sutartyse nustatytas nuomos terminas, kuris neviršija Savivaldybės materialiojo turto nuomos apraše numatyto maksimalus 5 metų nuomos termino, išskyrus 5 atvejus:

- 3 sutarčių nustatytas terminas nereikšmingai viršijo galimą 5 metų laikotarpį: *dėl Skuodo r., Ylakių mstl., Sedos g. 1. ir Skuodo r., Notėnų k., Notės g. 15 Savivaldybės administracijos su AB „Lietuvos radijo ir televizijos centras“ sudarytos nuomos sutartys, dėl Skuodo r., Šačių k., Mokyklos g. 8 Savivaldybės administracijos su E. Timošenka sudaryta nuomos sutartis.*
- 2 sutartys sudarytos neterminuotam laikotarpiui: *dėl Skuodas, Gedimino g. 4 esančių patalpų Skuodo meno mokykla sudarė 2 neterminuotas sutartis su fiziniais asmenimis dėl patalpų nuomos jogos ir dailės užsiėmimams.*

Savivaldybės nekilnojamasis turtas ne konkurso būdu išnuomotas subjektams, nurodytiems tarybos sprendimuose, vadovaujantis Savivaldybės materialiojo turto tvarkos aprašu, išskyrus *Skuodo r., Lenkimų mstl., S. Daukanto g. 59 išnuomotas patalpas odontologijos paslaugoms teikti.*

Konkurso būdu visais atvejais savivaldybės nekilnojamasis turtas išnuomotas už rinkos kainą, vadovaujantis nuompinigių už savivaldybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis, išskyrus Skuodo meno mokyklos nuomojamas patalpas – vienu atveju nustatytas simbolinis 2 Eur per mėn. nuomos mokestis, o kitu atveju taikomas trumpalaikės nuomos 9 Eur/val. įkainis²³, nors abiem atvejais sudarytos neterminuotos sutartys.

Vertinant nuomininkų atsiskaitymą, nustatyta, kad nuomininkai įsiskolinimų neturi, tačiau ne visada laikosi sutartyse nustatytos atsiskaitymo tvarkos.

Nekilnojamojo turto registre registruotos tik 9 iš visų tikrintų nuomos sutarčių.

Lengvatinėmis sąlygomis išnuomoto nekilnojamojo turto Savivaldybė neturi.

2.4.2. Savivaldybės būsto nuoma

Savivaldybės būsto fonde 2017-12-31 buvo 94 būstai, iš jų 36 socialiniai būstai ir 58 savivaldybės būstai, 2018-12-31 buvo 97 būstai, iš jų 42 socialiniai būstai ir 55 savivaldybės būstai, 2019-06-30 buvo 93 būstai, iš jų 43 socialiniai būstai ir 50 savivaldybės būstų. Teisės aktai nustato reikalavimus²⁴ savivaldybės būsto suteikimui, nuomos sutarčių sudarymui, nuomos kainos nustatymui.

Audito metu vertinome ar:

- nuomojamas socialinis būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintą socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašą;
- nuomojamas savivaldybės būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės būsto sąrašą;

²³ Skuodo rajono bendrojo lavinimo mokyklų atlygintinai teikiamų paslaugų įkainiai patvirtinti Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2014-11-27 sprendimu Nr. T9-192

²⁴ Paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019 09 01), 2 str.11 d., 12 d., 4str., 5 str., 9 str., 14 str., 16 str., 20 - 22 str., 29 str.; Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas; Civilinis kodeksas, 6.618 -6.622 str.; Vyriausybės 2002-03-05 nutarimu Nr. 320 patvirtintas Gyvenamųjų patalpų suteikimo nuomos pagrindais grįžtantiems į Lietuvą nuolat gyventi politiniams kaliniams ir tremtiniams bei jų šeimų nariams tvarkos aprašas; Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T2-172 patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas.

- visam savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys;
- savivaldybės būsto fondo socialinis būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti;
- savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus.

Audito metu tikrinta 100 proc. savivaldybės nuosavybės teise valdomų ir išnuomotų nekilnojamojo turto vienetų, kurie Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka yra priskirti savivaldybės būsto fondui. Nustatyta, kad nuomojamas socialinis būstas visas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintą²⁵ socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašą. O į Savivaldybės tarybos patvirtintą²⁶ savivaldybės būsto fondo sąrašą neįtraukti 5 būstai: Mosėdžio sen., Krakių k., Pušų g. 23, Skuodo sen., Didžiųjų Rūšupių k., Mokyklos g. 6, Skuodo sen., Luknių k., Mokyklos g. 4, Skuodo sen., Luknių k., Pasienio g. 11, Skuodo sen., Mažųjų Rūšupių k., Mokyklos g. 2, Skuodas, iš kurių 4 būstai negyvenamosios paskirties pastatai–mokyklos, kuriuose įrengti savivaldybės būstai ir 1 būstas, kuris nuomojamas ir remontuojamas kaip savivaldybės būstas, tačiau nėra Skuodo rajono savivaldybės nuosavybė (Skuodo sen., Luknių k., Pasienio g. 11).

Skuodo sen., Luknių k., Pasienio g. 11 esantis savivaldybės būstas nėra Skuodo rajono savivaldybės nuosavybė, tačiau nuomojamas ir remontuojamas kaip savivaldybės būstas nuo 2018 m., nuomojama 30 kv.m., nors bendras plotas yra 33,56 kv.m. 2018 m. pradžioje atliktas remontas už 6813,15 Eur, sąskaita už darbus išrašyta 2018-04-04 (sąskaitoje nenurodyta, koks būstas remontuotas), tiekėjų apklausos pažyma 2018-04-30, kurioje nurodyta, kad bus remontuojamas socialinis būstas Luknių k., Pasienio g. 11, pirkimo paraiška 2018-05-10, kurioje nurodyta, kad remontas Luknių k., Mokyklos 4. Visų pirma atliktas remontas, paskui pateiktas prašymas (taip pat be būsto adreso, nurodytas tik Luknių k.) Savivaldybės administracijai skirti lėšų remontui. Nors remonto darbai atlikti 2018 m. ir jau 2 metus nuomojamas kaip savivaldybės būstas, tačiau buto pripažinimo šešėlininkiu procedūras dar tik planuojama pradėti. Patvirtintame Savivaldybės būsto fondo sąrašė Skuodo seniūnijai priklauso tik vienas savivaldybės būstas - Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28. 2018 m. Skuodo seniūnijos savivaldybės būstuose atlikta remonto darbų už 11785,37 Eur, iš jų tik 711,48 Eur būstui Kernų kaime. 2019 m.- 8976,23 Eur, iš kurių tik 1072,35 eur Savivaldybės būsto fondo sąrašė esančiam būstui Kernų kaime.

Ne visas savivaldybės būsto fonde esantis būstas išnuomotas. Audituojamo laikotarpio pabaigoje nuomos sutartys nebuvo sudarytos penkiems nekilnojamojo turto vienetams arba jų dalims: Barstyčių k., Žemaičių Kalvarijos g. 7-6, Pašilės k., Pušyno g. 5, Vižančių k., Mokyklos g. 1-4, Šliktinės k., Ežerėlio g. 9, Luknių k. Visi nustatyti neišnuomoto būsto atvejai yra pagrįsti.

Savivaldybės būsto fondo socialinis būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti.

Savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus, tačiau nuomos sutarčių vykdymo kontrolė seniūnijose yra nepakankama:

²⁵ Skuodo rajono savivaldybės socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies sąrašas, patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2019-02-28 sprendimu Nr. T9-14.

²⁶ Skuodo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašas, patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2019-02-28 sprendimu Nr. T9-14

Ylakių seniūnija – sutartys tęsiamos be Administracijos direktoriaus įsakymo, sutarčių pratęsimu įvardijamas visos sutarties perrašymas, pakeičiant sutarties datą, numerį ir galiojimą, perskaičiuojant mokestį, daromas naujas sutarties priedas, nors turėtų būti daromas sutarties pakeitimas;

Mosėdžio seniūnija – sudaromos Socialinio (savivaldybės) būsto nuomos sutartys, nors seniūnijose yra tik savivaldybės būstai, sutartys neperžiūrimos po keletą metų, mokestis neperskaičiuojamas, nevykdoma mokesčių mokėjimo kontrolė (Mosėdžio mstl., Salantų g. 3A-5 nuomos mokestis nemokėtas nuo 2016-07, Mosėdžio sen., Šatraminių k., Kopylčios g. 2 pastate–mokykloje gyvenantys 2 nuomininkai nuomos mokesčių nemoka nuo 2018-08 ir nuo 2018-11), sutartyse seniūnija įsipareigojusi įregistruoti sutartis NTR;

Lenkimų seniūnija – turi vieną savivaldybės būstą, kurio nuomos sutartis neperžiūrėta 10 metų;

Skuodo seniūnija – neatliekama skolininkų kontrolė (Luknių k., Mokyklos g. 4 (1) nuomos mokestis nemokėtas nuo 2018-11);

Skuodo miesto seniūnija – sutarčių pratęsimai daromi suteikiant naują sutarties numerį, nevykdoma skolininkų kontrolė (Skuodas, Šatrijos g. 3-10 nemoka nuo 2016-10, Skuodas, Laisvės g. 18 (2) nuo 2015 m., Skuodas, Basanavičiaus g. 34-9 nuo 2018-03, Skuodas, Laisvės g. 31-5 nuo 2018-05 ir kt.).

2018–2019 metais inventorizacija atlikta formaliai, net neapžiūrėjus būstų, nes inventorizacijos aprašuose nėra nei vienos pastabos, nors, pvz. Notėnų seniūnijoje, yra 4 įrašai „Gyvenamas namas ir ūkiniai pastatai“, Ylakių seniūnijoje taip pat – „Gyv. namas“, „2 kambarių butas“.

2.5. Panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimas

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme²⁷ reglamentuotas savivaldybių turto perdavimas panaudos pagrindais, nurodyti gavėjai, jų pareigos ir apribojimai. Savivaldybės taryba yra patvirtinusi Skuodo rajono savivaldybės turto, perduodamo valdyti ir naudoti pagal panaudos sutartis, tvarkos aprašą²⁸, kuriuo yra nustatę reikalavimus panaudos sutartims, turto naudojimui.

Audito metu vertinome ar:

- visos savivaldybės nekilnojamasis turtas panaudos pagrindais perduotas tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą;
- visos panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką;
- panaudos gavėjai nekilnojamąjį turtą naudoja pagal paskirtį;
- visi panaudos gavėjai nekilnojamąjį turtą apdraudė.

Įvertinus visas audituojamu laikotarpiu galiojusias panaudos sutartis (55 nekilnojamo turto objektai, 100 sutarčių), nenustatyta, kad savivaldybė būtų perdavusi turtą subjektams, neturintiems tokios teisės, išskyrus atvejus, kai patalpos panaudos pagrindais

²⁷ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-09-30), , 14 str. 1-3 d.

²⁸ Skuodo rajono savivaldybės turto, perduodamo valdyti ir naudoti pagal panaudos sutartis, tvarkos aprašas, patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2015-06-26 sprendimu Nr. T9-129.

perduotos Mosėdžio seniūnijai, kuri neveikia kaip atskiras juridinis vienetas ir vieną atvejį, kai panaudos sutartis nesudaryta, tačiau patalpomis naudojasi.

Apžiūros metu nustatyta, kad Garažas (trijų dalių, 51,51 kv.m.), esantis adresu Skuodas, Šatrijos g. 3, unikalus Nr. 4400-0236-4909, neperduotas panaudos pagrindais, tačiau juo naudojasi VŠĮ „Skuodo GMP“ ir VŠĮ „Skuodo PSPC“.

Ne visos sudarytos panaudos sutartys atitiko Savivaldybės tarybos nustatytą tvarką:

- nenurodoma atlikti kapitalinį remontą, apmokėti išlaikymo išlaidas, apdrausti;
- nustatomas ilgesnis negu 10 metų panaudos laikotarpis, sutarties galiojimo terminas nenurodomas arba sudaromos neterminuotos sutartys;
- ne visos sutartys registruojamos Nekilnojamojo turto registre, o pasibaigus sutarties laikotarpiui – neišregistruojamos;

Informacija apie sudarytas nuomos sutartis ne visada perduodama Buhalterinės apskaitos skyriui.

Visi turto pagal panaudą gavėjai nekilnojamąjį turtą naudoja pagal paskirtį, išskyrus vieną atvejį, kai mokykloje, adresu Didžiųjų Rūšupių k., Mokyklos g. 6, Laisvalaikio centrui „Jorema“ perduotos patalpos nenaudojamos ir panaudos sutartis nenutraukta.

Pagal panaudą gautą nekilnojamąjį turtą apdraudė tik 8 panaudos gavėjai.

2018 m. atlikome auditą dėl savivaldybės nekilnojamojo ir kilnojamojo turto, registruotino valstybės įmonių registruose ir perduoto kitiems subjektams pagal panaudos sutartis, naudojimo atitikties teisės aktams vertinimo (2018-12-03 Audito ataskaita Nr. KADV3-6). Buvo pateiktos 7 rekomendacijos, kurios pagal rekomendacijų įgyvendinimo planą iki 2019-12-31 turėjo būti visos įgyvendintos. Realiai įgyvendinta tik viena rekomendacija, kad ruošiant naujus įsakymus dėl turto perdavimo panaudos pagrindais visada atkreipiamas dėmesys į panaudos sutarties terminą ir būtinai nurodoma turto panaudojimo paskirtis. Po atlikto audito ir pateiktų rekomendacijų, neatlikta sudarytų panaudos sutarčių inventorizacija, neištaisytos nustatytos klaidos ir toliau neatliekama panaudos sutarčių vykdymo kontrolė.

2.6. Sprendimų priėmimas dėl bešeimininkio nekilnojamojo turto

Audito metu vertinome ar:

- visas savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis nekilnojamas turtas yra inventorizuotas²⁹;
- savivaldybė atliko teisės aktais nustatytus veiksmus su visu nustatytu bešeimininkiu turtu³⁰.

Savivaldybės Taryba nėra nustačiusi tvarkos dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar kurio savininkas nežinomas) nustatymo, apskaitymo ir pripažinimo bešeimininkiu, todėl atliekant šitas procedūras Savivaldybės administracija vadovaujasi

²⁹ Vyriausybės 1999-06-03 nutarimu Nr. 719 patvirtintos Inventorizacijos taisyklės, 8 ir 12 p.

³⁰ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-10-01), 5 str. 2 d.; Vyriausybės 2004-05-26 nutarimu Nr. 634 patvirtintos Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės.

Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklėmis³¹ (toliau – Taisyklės).

2007-02-12 teismo sprendimu bešeimininkiais pripažinti 103 statiniai, visų statinių būklė – griuvėsiai. 2011-01-13 teismo sprendimu bešeimininkiais pripažinti 3 statiniai, visų statinių būklė taip pat griuvėsiai. Visų bešeimininkių statinių sutvarkymui lėšų nepakanka, todėl neprieštaraujama, kad asmenys įsigytų žemės sklypus su juose esančiais statinių griuvėsiais su sąlyga, kad bus sutvarkyti teritorijoje esantys statinių griuvėsiai. 2018 m. pradžioje dar buvo nesutvarkyti 79 statinių griuvėsiai. 2019-06-26 parengus statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi), sąrašą Nr. VŪ4-1, pradėtos procedūros dėl 3 statinių pripažinimo bešeimininkiais, tačiau 2019 m. spalio mėn. šitas procesas tebebuvo pirminėje procedūrų stadijoje: 2 statiniai pripažinti nerealizuotiniais³², o dėl trečio statinio elektroniniu paštu gautas pranešimas, kad VĮ „Turto bankas“ pradės paveldėjimo valstybės vardu procedūras. Oficialių raštų negauta, nors centralizuotai valdomo turto valdytojas, t. y. VĮ „Turto bankas“, per 10 dienų turi kreiptis į savivaldybės vykdomąsias institucijas dėl statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi), apžiūros organizavimo ir apskaitos aktų surašymo³³.

Faktiškai procedūros dėl nekilnojamojo turto pripažinimo bešeimininkiu nėra vykdomos dėl ilgos jų trukmės.

2.7. Atsiskaitymas Tarybai už nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą ir turto ataskaitos duomenų naudojimas nekilnojamojo turto valdymo sprendimams priimti

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatyta, kad savivaldybių turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja savivaldybių tarybos įgyvendindamos turto savininko funkcijas³⁴, o savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą rengia savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka³⁵.

Audito metu vertinome ar:

- savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita parengta Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka;
- visi nekilnojamojo turto valdymo sprendimai priimti remiantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenimis.

³¹ Vyriausybės 2004-05-26 nutarimu Nr. 634 patvirtintos Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklės

³² Vyriausybės 2004-05-26 nutarimu Nr. 634 patvirtintų Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių 23¹.4. p.

³³ Vyriausybės 2004-05-26 nutarimu Nr. 634 patvirtintų Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių 23¹.3. p.

³⁴ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-10-01), 8 str. 1 p.

³⁵ Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (redakcija galiojusi iki 2019-10-01), 16 str. 3 p.

Audituojamu laikotarpiu galiojusio Skuodo rajono savivaldybės turto, perduodamo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, tvarkos aprašo³⁶ III dalyje „Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos rengimas“ nurodyta Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos rengimo tvarka. Tvarkos aprašo 2 priede pateikta ataskaitos forma, kurią turi parengti savivaldybės turto patikėtinis ir pateikti Savivaldybės administracijos Vietinio ūkio ir investicijų skyriui pasibaigus ataskaitiniams metams iki einamųjų metų gegužės 1 d. Turto patikėtinis kartu su turto ataskaita pateikia ir aiškinamąjį raštą. Suvestinę ataskaitą turi parengti Vietinio ūkio ir investicijų skyrius. Vienintelis ataskaitų rodiklis yra balansinė vertė ir jos pokytis metų eigoje.

Audito metu nustatyta, kad turto patikėtinių ataskaitas rengia (tik be aiškinamųjų raštų) biudžetinės įstaigos, kurių apskaita tvarkoma centralizuotai. Nuo 2017 metų nerengiamos suvestinės Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios turto ataskaitos ir neteikiamos svarstyti Savivaldybės tarybai, todėl ir nekilnojamojo turto valdymo sprendimai nepriimami remiantis ataskaitų duomenimis.

Po audito procedūrų pakeistame Skuodo rajono savivaldybės turto, perduodamo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, tvarkos apraše³⁷ savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaita prilyginta finansinėms ataskaitoms, kurios konsoliduojamos VSAKIS ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinys teikiamas tvirtinti Tarybai. Išlieka tas pats balansinės vertės (ir jos pokyčio metų eigoje) kriterijus.

Savivaldybės taryba, kaip nekilnojamojo turto savininkas, negauna tinkamos informacijos apie savivaldybės turto valdymą, nes balansinė vertė yra mažai informacijos teikiantis kriterijus. Tikslinga rengti informatyvesnę turto ataskaitą, papildant ją informacija, pavyzdžiui, apie savivaldybės funkcijoms nenaudojamą nekilnojamąjį turtą ir jo eksploatacijos išlaidas, apie išnuomotą turtą ir iš nuomos gautas pajamas ir pan., kuri būtų naudinga Savivaldybės tarybai priimant sprendimus, susijusius su turto valdymu.

3. AR SAVIVALDYBĖ TURI INFORMACIJĄ APIE VALDOMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ

Siekiant kryptingai valdyti, naudoti ir disponuoti nekilnojamuoju turtu, savivaldybė turi turėti patikimą informaciją apie šį turtą.

Audito metu vertinome ar:

- visas savivaldybei patikėjimo ir nuosavybės teise priklausančias nekilnojamasis turtas apskaitomas savivaldybės apskaitoje;
- visas savivaldybei priklausančias nekilnojamasis turtas teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose;
- savivaldybės apskaitoje apskaitytos faktiškai patirtos kiekvieno nenaudojamo nekilnojamojo turto objekto sąnaudos.

³⁶ Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2015-06-26 sprendimu Nr. T9-130 patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės turto, perduodamo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, tvarkos aprašas.

³⁷ Skuodo rajono savivaldybės turto, perduodamo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise, tvarkos aprašas patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2020-02-27 sprendimu Nr. T9-47.

Įvertinus atrinktų nekilnojamojo turto vienetų (102 negyvenamųjų (iš 205 vnt.) ir 93 gyvenamųjų pastatų/ patalpų) registravimą apskaitos registruose bei apskaitymą tinkamoje sąskaitoje, buvo nustatyta 13 netinkamos apskaitos atvejų, kai nekilnojamasis turtas neapskaitytas (12) ir apskaitytas ne toje sąskaitoje (1).

- 1) *Garažas –Barstyčių mstl., Žemaičių Kalvarijos g. 3, unikalus Nr. 37599-0005-1030*
- 2) *Garažas – Ylakių mstl., Sedos g. 3, unikalus Nr. 7590-8001-0038*
- 3) *Daržinė – Ylakių sen., Stripinių k., unikalus Nr. 7598-4011-8014*
- 4) *Daržinė – Mosėdžio sen., Šatraminių k., Kopyčios g. 8, unikalus Nr. 7596-6002-0117*
- 5) *Katilinė – Notėnų k., unikalus Nr. 7597-8011-7010*
- 6) *Mokykla – Skuodo sen., Luknių k., unikalus Nr. 7594-5003-8012 (nugriauta, nurašyta, liko NTR)*
- 7) *Sandėlis – Skuodo sen., Luknių k., unikalus Nr. 7594-5003-8045 (nugriauta, nurašyta, liko NTR)*
- 8) *Sandėlis – Skuodas, Vytauto g. 14, unikalus Nr. 7593-6000-3049*
- 9) *Garažas – Skuodas, Vytauto g. 14-1, unikalus Nr.7598-7000-8014:0001*
- 10) *Sandėlis – Skuodo m. Šatrijos g. 1B, unikalus Nr. 4400-0364-9870*
- 11) *Buitinis pastatas – Skuodas Statybininkų g. 15A, unikalus Nr. 7595-7000-3028*
- 12) *Siurblinė – Skuodas, Stoties skg., unikalus Nr. 7596-9004-1010*
- 13) *Katilinė – Ylakių mstl., Dariaus ir Girėno g. 71 užregistruota į sąskaitą 12021 Gyvenamieji pastatai*

Atkreiptinas dėmesys, kad nors netinkamos apskaitos atvejai yra pavieniai ir ištaisomi tik nurodyti atvejai, kurie patenka į audito atranką, tačiau jie rodo neefektyvios inventorizacijos atlikimą, t. y. jei nekilnojamojo turto inventorizacija būtų atlikta tinkamai, tai šie atvejai būtų buvę identifikuoti ir ištaisyti inventorizacijos metu.

Atvejų, kad savivaldybei priklausantis nekilnojamasis turtas teisės aktų nustatyta tvarka nebūtų užregistruotas viešuosiuose registruose, nenustatyta, tačiau Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka NTR įregistruojami ne visi su daiktinėmis teisėmis susiję juridiniai faktai (patikėjimo, nuomos, panaudos sutartys, jų pasikeitimai ar pasibaigimas). Nustatyta atvejų, kai NTR esantis nekilnojamojo turto adresas neatitinka adresų registre esančio adreso.

Savivaldybės apskaitoje nėra registruojamos kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto sąnaudos ir buhalterinę apskaitą viešajame sektoriuje reglamentuojantys teisės aktai tokio reikalavimo nenustato, tačiau siekiant priimti pagrįstus sprendimus dėl nenaudojamo ar netinkamo naudoti turto būtų tikslinga žinoti tokio turto eksploatavimo sąnaudas.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Rekomendacijos įgyvendinimo priemonės*	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)*
1.	Nustatyti ir patvirtinti Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptis, o strateginio planavimo dokumentuose formuluoti tikslus ir uždavinius atitinkančius minėtas kryptis.	Savivaldybės administracija	Bus nustatytos ir patvirtintos Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys, o strateginio planavimo dokumentuose suformuluoti tikslai ir uždaviniai, atitinkantys minėtas kryptis	2022-12-31
2.	Priimti sprendimus dėl nenaudojamo Skuodo rajono savivaldybės administracijos veikloje nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, siekiant jį perduoti kitiems asmenims arba likviduoti.	Savivaldybės administracija	Bus parengti du savivaldybės nekilnojamojo turto sąrašai, iš jų: - nenaudojamo ir nereikalingo savivaldybės funkcijoms vykdyti (realizuotinų) statinių sąrašas; - nusidėvėjusių ir likviduojamų statinių sąrašas.	2022-12-31
3.	Nurašyti, likviduoti ir išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro nekilnojamojo turto vienetus dėl kurių nurašymo sprendimai jau priimti.	Savivaldybės administracija	Bus likviduojami nurašyti 3 statiniai: Skuodo miesto seniūnijoje du statiniai, sutvarkyta teritorija po jais bei atlikti kadastriniai matavimai. Aleksandrijos k. Liepų g. 9 bus atlikti statinių kadastriniai matavimai dėl vieno nugriauto statinio. Po to statiniai bus išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.	2022-12-31
4.	Siekiant, kad visos valstybinės žemės, reikalingos savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam turtui eksploatuoti, naudojimas būtų įformintas ir įregistruotas apskaitoje, išanalizuoti vidaus kontrolės trūkumus dėl valstybinės žemės naudojimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam turtui eksploatuoti įforminimo ir priimti atitinkamus sprendimus, kad valstybinės žemės naudojimas būtų įforminamas teisės aktų nustatyta tvarka.	Savivaldybės administracija	Bus išanalizuoti vidaus kontrolės trūkumai dėl valstybinės žemės naudojimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam turtui eksploatuoti įforminimo ir priimti atitinkami sprendimai, kad valstybinės žemės naudojimas būtų įforminamas teisės aktų nustatyta tvarka.	2021-12-31
5.	Nuomos sutartis sudaryti vadovaujantis Savivaldybės tarybos patvirtintu nuomos tvarkos aprašu (ne konkurso	Savivaldybės administracija	Bus užtikrinta nuomos sutarčių kontrolė.	Nuolat

	būdu nekilnojamąjį turtą išnuomoti tik pagal aprašą galimiems subjektams ir kt.), užtikrinti nuomos sutarčių vykdymo kontrolę (naudojimas pagal paskirtį, nuomos laikotarpis ir kt.).			
6.	Kaip savivaldybės būstus nuomojamas kitos paskirties patalpas, įtraukti į savivaldybės būsto fondo sąrašą, pakeičiant patalpų paskirtį į gyvenamąją.	Savivaldybės administracija	Bus pakeista negyvenamųjų patalpų ir statinių paskirtis į gyvenamąją ir bus įtraukti į savivaldybės būsto fondo sąrašą.	2023-12-31
7.	Pradėti būsto Luknių k., Pasienio g. 11 pripažinimo Skuodo rajono savivaldybės nuosavybe procedūras.	Savivaldybės administracija	Bus svarstoma galimybė dėl būsto pripažinimo bešeimininkiu.	2022-12-31
8.	Parengti pavyzdinę savivaldybės būsto nuomos sutarties formą, kurią naudotų visos seniūnijos.	Savivaldybės administracija	Bus parengta pavyzdinė savivaldybės būsto nuomos sutarties forma.	2021-12-31
9.	Nuomos sutartis pratęsti tik esant Administracijos direktoriaus įsakymui.	Savivaldybės administracija	Savivaldybės būsto nuomos sutartys bus pratęsimos tik esant Administracijos direktoriaus įsakymui.	Nuolat
10.	Peržiūrėti būsto nuomos skolininkų sąrašus ir imtis atitinkamų priemonių, kad skolos būtų apmokėtos arba nutrauktos nuomos sutartys, nuolat atlikti skolininkų kontrolę.	Savivaldybės administracija	Būstų nuomos skolininkų sąrašai bus peržiūrimi ne rečiau kaip 2 kartus per metus.	Nuolat
11.	Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše nusimatyti kas kiek laiko perskaičiuojamas nuomos mokestis.	Savivaldybės administracija	Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše bus nustatyta perskaičiuoti nuomos mokestį ne rečiau kas 2 metus.	2021-12-31
12.	Atlikti sudarytų panaudos sutarčių inventorizaciją, ištaisyti 2018 m. atlikto audito metu nustatytas klaidas ir įgyvendinti rekomendacijas, kurių įgyvendinimo laikas pagal nusistatytus terminus jau pasibaigė.	Savivaldybės administracija	Bus ištaisytos 2018 m. atlikto audito metu nustatytos klaidos ir įgyvendintos rekomendacijos.	2021-12-31
13.	Nuolat vykdyti panaudos sutarčių kontrolę.	Savivaldybės administracija	Bus vykdoma panaudos sutarčių kontrolė	Nuolat
14.	Svarstyti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto ataskaitos tobulinimo galimybes, įtraukiant informaciją, kurią Savivaldybė taryba galėtų naudoti sprendimų dėl nekilnojamojo turto valdymo priėmimui.	Savivaldybės administracija	Bus svarstoma galimybė ir resursai dėl ataskaitos tobulinimo.	2023-05-31
15.	Inventorizuoti visus nekilnojamojo turto vienetų ir suderinti Nekilnojamojo turto registre ir apskaitoje esančią nekilnojamojo turto vienetų informaciją.	Savivaldybės administracija	Bus inventorizuoti visi nekilnojamojo turto vienetai.	2022-12-31

16.	Įtraukti į apskaitą neįtrauktus nekilnojamojo turto vienetus ir perkelti į teisingą buhalterinę sąskaitą.	Savivaldybės administracija	Nekilnojamojo turto vienetai įtraukti į apskaitą ir perkelti į teisingą buhalterinę sąskaitą.	Įgyvendinta
17.	Sudarant ilgalaikės nuomos sutartis, vadovautis Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintu Skuodo rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarkos aprašu ir Nuompinigių už savivaldybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis.	Skuodo meno mokykla	<ol style="list-style-type: none"> 1. Išanalizuoti Skuodo rajono Savivaldybės materialiojo turto nuomos tvarkos aprašą bei Nuompinigių už savivaldybės materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisykles. 2. Parengti tinkamas sutartis su pageidaujančiais nuomoti patalpas subjektams, vadovaujantis Savivaldybės parengtais dokumentais. 	<p>Iki 2021-02-15</p> <p>Atsiradus poreikiui</p>

*Rekomendacijos įgyvendinimo priemonės, komentarus ir įgyvendinimo terminus pateikė Skuodo rajono savivaldybės administracija ir Skuodo meno mokykla

Savivaldybės kontrolierė

Neringa Stasiūtė

PRIEDAI

Audito ataskaitos „Skuodo rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“
1 priedas

Santrumpos ir sąvokos

Savivaldybė – Skuodo rajono savivaldybė

Savivaldybės administracija – Skuodo rajono savivaldybės administracija

Savivaldybės taryba – Skuodo rajono savivaldybės taryba

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

NTR – Nekilnojamojo turto registras

Nuoma – pagal nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokestį, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokesčių

Panauda – neatlygintinio naudojimosi daiktu (panaudos) sutartimi viena šalis (panaudos davėjas) perduoda kitai šaliai (panaudos gavėjui) nesunaudojamą daiktą laikinai ir neatlygintinai valdyti ir juo naudotis, o panaudos gavėjas įsipareigoja grąžinti tą daiktą tokios būklės, kokios jis jam buvo perduotas atsižvelgiant į normalų susidėvėjimą arba sutartyje numatytos būklės

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 – savivaldybės nekilnojamojo turto 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 aktu, reglamentuojančių disponavimą savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais) principais

Trumpalaikė nuoma – turto nuoma ne ilgiau nei 30 kalendorinių dienų; trumpalaikės nuomos objektai – sporto salė, aktų salė, fojė, kabinetas ir pan.

Turto patikėjimo teisė – tai patikėtinio teisė patikėtojo nustatyta tvarka ir sąlygomis valdyti, naudoti perduotą turtą bei juo disponuoti

Audito ataskaitos „Skuodo rajono
savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“
2 priedas

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

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

Pagrindiniai audito klausimai:

- Ar Savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus;
- Ar Savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų;
- Ar Savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turta.

Audituojamieji subjektai – Skuodo rajono savivaldybė, jos institucijos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, valdančios Savivaldybės nekilnojamąjį turta,

Audituojamasis laikotarpis – 2017–2019 m. I pusmetis. Inventorizacijos vertinimui naudoti 2018–2019 metų duomenys.

Auditas atliktas pagal bendradarbiavimo susitarimą³⁸ su LR Valstybės kontrole ir visos šalies mastu suderintą audito planą.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi pateikti duomenys yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o dokumentų kopijos atitinka originalus.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
1. Ar savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus	Dokumentų peržiūra: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Skuodo rajono savivaldybės 2017–2019 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas 2017-02-23 Tarybos sprendimu Nr.T9-18; ▪ Skuodo rajono savivaldybės 2018–2020 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas 2018-02-22 Tarybos sprendimu Nr. T9-18. ▪ Skuodo rajono savivaldybės 2019–2021 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas 2019-02-28 Tarybos sprendimu Nr. T9-20. ▪ Skuodo rajono savivaldybės strateginis plėtros 2014–2020 metų 	Įvertinti ar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ savivaldybė turi patvirtintas nekilnojamojo turto valdymo savivaldybės teritorijoje kryptis, jos apima visus turto valdytojus ir yra nukreiptos į paslaugų visuomenei teikimą; ▪ visi strateginio planavimo dokumentuose formuluojami tikslai ir uždaviniai atitinka nekilnojamojo turto valdymo kryptis; ▪ nustatyti tikslų įgyvendinimo vertinimo kriterijai, jie leidžia įvertinti tikslų pasiekimą; ▪ nustatyti uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai, jie leidžia įvertinti uždavinių pasiekimą;

³⁸ 2019-09-12 Valstybės kontrolės ir Skuodo rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos bendradarbiavimo susitarimas Nr. BS-34.

	<p>planas, patvirtintas 2013-05-30 Tarybos sprendimu Nr. T9-140.</p> <ul style="list-style-type: none"> Savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie nekilnojamąjį turtą. <p>Pokalbis su Vietinio ūkio ir investicijų skyriaus specialiste atsakinga už turtą.</p>	<ul style="list-style-type: none"> savivaldybė kasmet konsultuojasi su vietos bendruomene dėl nekilnojamojo turto valdymo galimybių; savivaldybės interneto svetainėje skelbiama informacija apie nekilnojamojo turto valdymo kryptis.
2.1. Savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto naudojimas savivaldybės funkcijoms vykdyti	<p>Duomenų analizė, dokumentų peržiūra:</p> <ul style="list-style-type: none"> Surinkti duomenys apie valdomus 367 NT objektus, bendrą jų plotą, užimtumą, naudojimą, panaudą ir nuomą, pardavimą; atlikta audito pavyzdžių atranka; Įvertintas NT objektų perdavimas įstaigoms ir organizacijoms patikėjimo teise valdyti, jų panaudojimas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, įregistravimas NTR; 2018-2019 m. inventorizacijos aprašai-sutikrinimo žiniaraščiai; Savivaldybės administracijos ir seniūnijų pateikti užpildyti klausimynai; <p>Pokalbis su seniūnijų specialistais ir Vietinio ūkio ir investicijų skyriaus specialiste atsakinga už turtą. Turto vienetų apžiūra.</p>	<p>Įvertinti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> visas savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas yra naudojamas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti; visos savivaldybės institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, gavusios patikėjimo teise nekilnojamąjį turtą iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti; visi kiti juridiniai asmenys, gavę patikėjimo teise nekilnojamąjį turtą iš savivaldybės, naudoja jį tik savivaldybės funkcijoms įgyvendinti; visas savivaldybės valdomas nekilnojamas turtas yra inventorizuotas.
2.2. Sprendimų dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo nekilnojamojo turto priėmimas	<p>Dokumentų peržiūra:</p> <ul style="list-style-type: none"> Savivaldybės tarybos sprendimai, kiti dokumentai dėl turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu, negalimu naudoti, jo nurašymo; NTR išrašai 2018-2019 m. inventorizacijos aprašai-sutikrinimo žiniaraščiai; 	<p>Įvertinti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> nereikalingas savivaldybės nuosavybės teise valdomas nekilnojamas turtas yra perduotas teisės aktų nustatyta tvarka; visam netinkamam (negalimam) naudoti savivaldybės nuosavybės teise valdomam nekilnojamajam turtui yra pasirašyti nurašymo aktai; visas nurašytas turtas yra išardytas teisės aktų nustatyta tvarka; visas nereikalingas nekilnojamas turtas yra inventorizuotas.
2.3. Pastatams/ patalpoms eksploatuoti reikalingų žemės sklypų valdymas	<p>Dokumentų peržiūra:</p> <ul style="list-style-type: none"> Savivaldybės pateikta informacija apie žemės sklypus; NTR išrašai. <p>Pokalbis su Vietinio ūkio ir investicijų skyriaus specialiste atsakinga už žemės sklypus, su NŽT specialistais.</p>	<p>Įvertinti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> visiems žemės sklypams, kurie yra reikalingi eksploatuoti nekilnojamąjį turtą, yra sudarytos panaudos ar nuomos sutartys; visų žemės sklypų, ant kurių stovi pastatai, ribos yra apibrėžtos; valstybinės žemės patikėtiniui pateiktas prašymas perduoti neatlygintinai (panaudos atveju) ar atlygintinai (nuomos atveju) naudotis visais valstybinės žemės sklypais.

<p>2.4.1. Savivaldybės negyvenamųjų patalpų nuoma</p>	<p>Dokumentų peržiūra, duomenų analizė:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Savivaldybės turto nuomą reglamentuojantys teisės aktai; ▪ Savivaldybės tarybos sprendimai dėl savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos; ▪ Nuomos sutartys; ▪ NTR išrašai; ▪ Gautinų sumų žiniaraščiai; ▪ Savivaldybės interneto svetainėje pateikta turto nuomos informacija. 	<p>Įvertinti, ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ visas išnuomotas savivaldybės nekilnojamas turtas naudojamas pagal paskirtį Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka; ▪ visas išsinuomotas savivaldybės nekilnojamas turtas naudojamas pagal paskirtį Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka; ▪ savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos sutartyse nustatytas turto nuomos terminas; ▪ sprendimai išnuomoti nekilnojamąjį turtą ne konkurso būdu yra pagrįsti, t.y. ne konkurso būdu turtas išnuomotas subjektams, nurodytiems Savivaldybės tarybos sprendimuose; ▪ sprendimai išnuomoti nekilnojamąjį turtą lengvatinėmis sąlygomis yra pagrįsti, t.y. išnuomota tik lengvatinės nuomos gavėjams;
<p>2.4.2. Savivaldybės būsto nuoma</p>	<p>Dokumentų peržiūra, duomenų analizė:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Savivaldybės būsto fondo sąrašas, jo pakeitimai 2017-2019 m. I pusr.; ▪ Tarybos sprendimai, susiję su savivaldybės būsto fondo pakeitimais, būstų nuoma; ▪ NTR išrašai; ▪ Būstų nuomos sutartys; ▪ Ilgalaikio turto apyvartiniai žiniaraščiai 2017-2019 m. I pusr.; ▪ 2018-2019 m. inventorizacijos aprašai-sutikrinimo žiniaraščiai. 	<p>Įvertinti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nuomojamas socialinis būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintą socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašą; ▪ nuomojamas savivaldybės būstas įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės būsto sąrašą; ▪ visam savivaldybės būsto fonde esančiam būstui sudarytos nuomos sutartys; ▪ savivaldybės būsto fondo socialinis būstas nuomojamas asmenims turintiems teisę jį gauti; ▪ savivaldybės būsto fonde esančio būsto nuomos mokesčio dydis atitinka teisės aktų reikalavimus.
<p>2.5. Panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamo turto naudojimas</p>	<p>Dokumentų peržiūra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Panaudos sutartys; ▪ NTR išrašai; ▪ Ilgalaikio turto apyvartiniai žiniaraščiai; <p>Pokalbis su Vietinio ūkio ir investicijų skyriaus specialiste atsakinga už turtą.</p>	<p>Įvertinti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ visas panaudos pagrindais perduotas savivaldybės nekilnojamas turtas tik tiems asmenims, kurie turi teisę tokiu būdu gauti turtą; ▪ visos panaudos sutartys atitinka savivaldybės tarybos nustatytą tvarką; ▪ panaudos gavėjai nekilnojamąjį turtą naudoja pagal paskirtį; ▪ visi panaudos gavėjai nekilnojamąjį turtą apdraudė.
<p>2.6. Sprendimų priėmimas bešeimininkio nekilnojamojo turto</p>	<p>Dokumentų peržiūra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Teismo sprendimai ir kiti dokumentai dėl turto pripažinimo bešeimininkiu; 	<p>Įvertinti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ visas savivaldybės teritorijoje esantis bešeimininkis nekilnojamas turtas yra inventorizuotas;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2018-2019 m. inventorizacijos aprašai-sutikrinimo žiniaraščiai. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ savivaldybė atliko teisės aktais nustatytus veiksmus su visu nustatytu bešeimininkiu turtu.
2.7. Atsiskaitymas Savivaldybės tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą ir turto ataskaitos duomenų naudojimas turto NT valdymo sprendimams priimti	<p>Savivaldybės tarybos sprendimų, susijusių su turto ataskaita, peržiūra. Pokalbis su Vietinio ūkio ir investicijų skyriaus specialiste atsakinga už turta.</p>	<p>Įvertinti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita parengta Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka; ▪ visi nekilnojamojo turto valdymo sprendimai priimti remiantis savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenimis.
3. Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turta	<p>Dokumentų peržiūra, duomenų analizė:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buhalterinės apskaitos skyriaus užpildytas klausimynas; ▪ Apskaitos registrai; ▪ Įrašai kultūros vertybių registre; ▪ NTR išrašai. <p>Pokalbis su Buhalterinės apskaitos skyriaus vedėja ir specialistais.</p>	<p>Įvertinti ar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ visas savivaldybei patikėjimo ir nuosavybės teise priklausančias nekilnojamąs turtas apskaitomas savivaldybės apskaitoje; ▪ visas savivaldybei priklausančias nekilnojamąs turtas teisės aktų nustatyta tvarka užregistruotas viešuosiuose registruose; ▪ savivaldybės apskaitoje apskaitytos faktiškai patirtos kiekvieno nenaudojamo nekilnojamojo turto objekto sąnaudos.

Audito ataskaitos „Skuodo rajono
savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas“
3 priedas

Pastatų, kuriems nesuformuoti žemės sklypai ir neapibrėžtos ribos, sąrašas

Eil. Nr.	Adresas	Unikalus numeris
1.	Ylakių sen., Vižančių k., Mokyklos g. 2	7596-8015-1022
2.	Ylakių mstl.	7500-2001-2016
3.	Ylakių sen., Vižančių k., Žalioji g. 4A	4400-1089-9097
4.	Mosėdžio sen., Šauklių k.	7598-5015-8015
5.	Mosėdžio sen., Udralių k.	7596-7003-0018
6.	Mosėdžio sen., Udralių k.	7596-7003-0072
7.	Mosėdžio sen., Šerkšnių k., Sakalų g. 12	7596-5009-5017
8.	Mosėdžio sen., Šauklių k.	7596-5009-6025
9.	Mosėdžio sen., Šauklių k.	7596-5009-6047
10.	Notėnų sen., Notėnų k., Notės g. 75	7598-3013-9021
11.	Skuodo sen., Kernų k.	7595-9003-6029
12.	Skuodo sen., Kernų k.	7595-9003-6046
13.	Skuodo sen., Kernų k.	7595-9003-6061
14.	Skuodo sen., Kernų k.	7595-9003-6083
15.	Šačių sen., Šačių k.	7598-2013-0014
16.	Skuodas, Vytauto g. 10	7596-8003-4011
17.	Skuodas, Sportininkų 3A	4400-2298-9186
18.	Skuodas, Vytauto g. 1	7591-9000-2014
19.	Skuodas, Birutės g. 8A	7597-4017-4010
20.	Skuodas, Dariaus ir Girėno g. 50	7597-7001-9091
21.	Skuodas, Statybininkų g. 4B	7595-7000-3039
22.	Skuodas, Apuolės g. 38	7596-4001-0011
23.	Skuodas, Mokyklos g. 3	7597-5023-6022