



SKUODO RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

AUDITO ATASKAITA DĖL BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO IR PRIEŽIŪROS KONTROLĖS

2016 m. vasario 17 d. Nr. KADV3-2
Skuodas

Auditas atliktas vykdant
Savivaldybės kontrolieriaus
2016 m. sausio 6 d. pavedimą Nr. KA1-1

Auditą atliko
Savivaldybės kontrolierė Kristina Nikartienė

Auditas pradėtas 2016-01-06
Auditas baigtas 2016-02-17

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

IŽANGA

Bendro naudojimo objektų valdymo ir priežiūros kontrolės auditą atliko Savivaldybės kontrolierė Kristina Nikartienė ir Savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja Neringa Stasiūtė. Ribotos apimties teisėtumo auditas atliktas vadovaujantis Kontrolės ir audito tarnybos 2016 metų veiklos planu¹ bei Savivaldybės kontrolieriaus 2016 m. sausio 6 d. pavedimu Nr. KA1-1.

Audito tikslas – įvertinti, ar Skuodo rajono savivaldybės administracija užtikrina bendro naudojimo objektų rajone valdymo ir priežiūros kontrolę.

Audituojamas subjektas – Skuodo rajono savivaldybės administracija, adresas Vilniaus g. 13, Skuodas, kodas 188751834. Audituojamu laikotarpiu Skuodo rajono savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybės administracija) direktoriaus pareigas ėjo Pranas Vaškys, Savivaldybės administracijos Centralizuotos buhalterijos skyriaus vedėjos – Kristina Simaitienė, Vietinio ūkio ir investicijų skyriaus vedėjos – Juzefa Joskaudienė.

Audito ataskaitoje pateikiami tik audito metu atlikti ir nustatyti dalykai.

AUDITO APIMTIS IR METODAI

Viena iš Vietos savivaldos įstatymo² 6 straipsnyje išdėstytų savarankiškųjų savivaldybių funkcijų – butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Skuode yra 64 daugiabučiai namai. Kaip nurodyta Civilinio kodekso 4.82 straipsnyje, butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. Audito metu buvo aiškinamasi, ar Savivaldybės administracija, kaip vykdančioji institucija, užtikrina minėtos savivaldybės savarankiškosios funkcijos vykdymą, t. y. ar vykdo bendro naudojimo objektų valdymo ir priežiūros kontrolę.

Ribotos apimties teisėtumo auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus³. Audito metu atliktos suplanuotos audito procedūros, atlikta išsami rizikos analizė (audito planavimo etape), įstatymų, taisyklių, įsakymų ir kitų dokumentų peržiūra, pateiktų duomenų ir informacijos analizė.

Audito įrodymai buvo renkami taikant patikrinimo (įrašų, dokumentų tikriniamis), paklausimo (pokalbis su įstaigos darbuotojais) ir anketinės apklausos audito procedūras. Vadovautasi nuostata, kad audituojamas subjektas pateikė išsamią ir objektyvią informaciją, o pateiktų dokumentų kopijos atitinka originalus.

PASTEBĖJIMAI, IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Pagal Civilinio kodekso 4.83 straipsnio nuostatas, butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai turi steigti butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį. Audito

¹ 2016 metų veiklos planas, patvirtintas kontrolieriaus 2015 m. lapkričio 4 d. įsakymu Nr. KA1-23.

² Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas (Žinios, 1994-07-20, Nr. 55-1049).

³ Valstybinio audito reikalavimai, patvirtinti valstybės kontrolieriaus 2002 m. vasario 21 d. įsakymu Nr. V-26 (su vėlesniais pakeitimais).

metu paaiškėjo, kad visų daugiabučių namų savininkai yra sudarę jungtinės veiklos sutartis, tačiau jos sudarytos tik iš dalies vadovaujantis Civilinio kodekso nuostatomis ir nėra registruotos Nekilnojamojo turto registre. Tik 50 daugiabučių namų (iš 64) turi įgaliotus asmenis. Įgalioti asmenys neužtikrina tinkamo daugiabučių namų atstovavimo. Savivaldybės administracija neatlieka nuolatinės daugiabučių namų valdymo ir priežiūros kontrolės.

Audito metu nustatyta, kad vykdoma bendro naudojimo objektų Skuodo rajone valdymo ir priežiūros kontrolė nėra pakankama, nes:

1. Neatliekama daugiabučių namų savininkų jungtinės veiklos sutarčių sudarymo, galiojimo, tinkamumo kontrolė (sutarčys sudarytos tik iš dalies vadovaujantis Civiliniu kodeksu ir nėra įregistruotos Nekilnojamojo turto registre, sutarčių kopijos nėra saugomos Savivaldybės administracijoje).

2. Ne visų daugiabučių namų gyventojai yra paskyrę įgaliotus asmenis.

Dėl nepakankamos bendro naudojimo objektų valdymo ir priežiūros kontrolės, neužtikrinamas Civilinio kodekso nuostatomis pagrįstas butų ir kitų patalpų savininkų naudojimas bendrąja daline nuosavybe.

Vadovaujantis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatomis, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, **skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius**.

Administratorius administruoja turtą Civilinio kodekso 4.24 straipsnio pagrindu ir veikia pagal Savivaldybės tarybos patvirtintus nuostatus.

Savivaldybės administracijai rekomenduota imtis veiksmų ir užtikrinti, kad bendro naudojimo objektai Skuodo rajone būtų valdomi teisėtai.

Buvome informuoti, kad Savivaldybės administracija sudarė veiksmų planą:

Eil. Nr.	Bendrojo naudojimo objektų valdymo funkcijos vykdymo veiksmai	Atlikimo terminas
1.	Asmens, atsakingo už bendrojo naudojimo objektų valdymo funkcijos vykdymo koordinavimą, paskyrimas	Iki 2016-03-01
2.	Informacijos apie padėtį Skuodo rajone valdant bendrojo naudojimo objektus rinkimas	Iki 2016-03-10
3.	Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, vykdymas	Iki 2016-06-01
4.	Administratoriaus skyrimas	Iki 2016-10-01

Pažymėtina, kad Savivaldybės taryba turi patvirtinti maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką, nes vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu tai yra išimtinė Savivaldybės tarybos kompetencija.

Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567. Pagal minėto aprašo nuostatas, bendrojo naudojimo objektų administratorius – tai aprašo nustatyta tvarka atrinktas, butų ir kitų patalpų savininkų pasirinktas ir (ar) savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtas asmuo bendrojo naudojimo objektams administruoti.

Savivaldybės kontrolierė

Kristina Nikartienė

Kontrolieriaus pavaduotoja

Neringa Stasiūtė