

ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS
NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO VEIKLOS ATASKAITA
2020-07-15 Nr.KA-3

TURINYS

SANTRAUKA	2
ĮŽANGA	6
AUDITO REZULTATAI	9
1. Nėra ilgalaikių gairių, kaip bus valdomas savivaldybės nekilnojamasis turtas	9
2. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymas	10
2.1. Savivaldybės negyvenamųjų pastatų struktūroje – 20 proc. objektų menkaverčiai pastatai	10
2.2. Dėl gyvenamojo fondo, kurio reikalingumas funkcijoms atlikti yra abejotinas	11
2.3. Apie 21 proc. savivaldybės nekilnojamojo turto perduota naudotis neatlygintinai	12
2.4. Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma	15
2.5. Ne visiems pastatams eksploatuoti suformuoti žemės sklypai	23
2.6. Bešeimininkis nekilnojamasis turtas	24
2.7. Ne visi Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo 2017-2018 metais ataskaitoje pateikti duomenys yra išsamūs	25
3. Savivaldybės nekilnojamojo turto apskaita	26
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	28
PRIEDŲ SĄRAŠAS	32
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos	32
2 priedas. Audito apimtis ir metodai	33

SANTRAUKA

Audito svarba

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti. 2018 m. pabaigoje Šalčininkų rajono savivaldybėje buvo¹ 560 nekilnojamojo turto objektų (iš kurių 314 būsto fondas), kuriuos valdė 40 turto valdytojų. Šių objektų plotas – 162,8 tūkst. kv. m, likutinė vertė – 35715,7 tūkst. Eur. Apie 20 proc. NT sudaro pagalbinio ūkio statiniai (be būsto fondo), tačiau jų likutinė vertė nedidelė. Didžiausią dalį pagal vertę sudaro mokslo, kultūros ir administracinės paskirties objektai.

Šis turtas nėra savitiksliis, jis turi duoti naudą visuomenei ir turi būti racionaliai tvarkomas. Turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais².

Savivaldybės turto valdytojai ne visada suinteresuoti turta valdyti efektyviai: nevertinama, kiek jo reikia funkcijoms atlikti, kiek jis naudojamas ne šioms funkcijoms atlikti ir kt. Be to, ne visada paskaičiuojamos šio turto, o ypač – nereikalingo funkcijoms vykdyti, išlaikymo sąnaudos, nevertinamas jo racionalumas.

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas - įvertinti, ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas efektyviai.

Auditą atlikome Šalčininkų rajono savivaldybėje, jos institucijose, įmonėse, įstaigose ir organizacijose, valdančiose SNT. Duomenis rinkome iš savivaldybės administracijos ir kitų 39-nių įstaigų, įmonių, organizacijų, valdančių savivaldybės nekilnojamąjį turta.

Audituojamas laikotarpis – 2017-2019 m. I pusmetis. Analizuodami tam tikrus pokyčius naudojome ir kitų laikotarpių duomenis.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Audito apimtis ir taikyti metodai 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.

Išvados

1. Savivaldybė neturi nusistačiusi NT valdymo kryptį, nevykdo konsultacijų su vietos bendruomene dėl Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo (1 poskyris).
2. Nėra ilgalaikių gairių, t.y. neįvertinta, kiek turto reikia savivaldybės bei valstybės (perduotoms savivaldybėms) funkcijoms atlikti, kiek jo galima perduoti panaudos pagrindais ar išnuomoti, ateityje plėtoti ar perduoti, nepriimta sisteminių sprendimų dėl mokslo, gyvenamosios ir kitų paskirčių turto tolesnio valdymo.

¹ Remiantis surinktais 2019 m. liepos 1 d. duomenimis.

² LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 9 str.

- 2.1. Apie 20 proc. nekilnojamojo turto objektų sudaro menkaverčiai pastai (pavėsinės, tvartai, malkinės ir panašiai). Dalis šio turto savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingas ir nenaudojamas (2.1 poskyris);
- 2.2. Yra 314 butų ir namų. 17 (iš analizuotų 196 vnt.) būsto fondo vienetai reikalauja kapitalinio remonto arba remontas netikslingas (sudegė). Ne visi jų naudojami ir reikalingi funkcijoms atlikti (2.2 poskyris).
3. Šalčininkų rajono savivaldybė 2019 m. liepos 1 d. buvo išnuomavusi 44 savivaldybės nekilnojamojo turto pastus ar patalpas, sudarytos 33 nuomos sutartys. Viešojo įstaiga Eišiškių asmens sveikatos priežiūros centras nesilaikė teisės aktų, be Savivaldybės tarybos leidimo sudarė nuomos sutartį ir išnuomojo ligoninės pastato patalpą (2.4 poskyris).
4. Nesilaikant teisės aktų nuostatų iš 33-jų nuomos sutarčių tik septynios sutartys užregistruotos Neliknojamojo turto registre. Savivaldybės administracija sutarčių kontrolę vykdo nepakankamai, nes tik 21,2 proc. juridinių faktų, susijusių su negyvenamųjų NT nuoma, užregistruoti Neliknojamojo turto registre (2.4 poskyris).
5. 15 (iš analizuotų 196) gyvenamojo būsto vnt. neišnuomoti, daugiausia dėl būsto prastos būklės. Išnuomuotiems būstams sudaryta 178 nuomos sutartys, 3 būsto vnt. išnuomoti be nuomos sutarčių arba jos nerastos (2.4 poskyris), pvz: Savivaldybės būste, esančiame Spalio 25-osios g. 8-4, Šalčininkų m., mirus nuomininkui neteisėtai gyvena žmona, nuomos sutarties nėra, būstas neišnuomotas. Yra teismo sprendimas dėl priverstinio iškeldinimo (2.4 poskyris).
6. Savivaldybės administracija nepakankamai vykde socialinio būsto patikras bei nuomos sutarčių pažeidimų apskaitą (2.4 poskyris).
7. Ne visi nuomininkai moka nuomos mokesčius. 2019 m. gruodžio 31 d. būsto fondo nuomininkai yra skolingi 44939,88 Eur. Vienas nuomininkas už negyvenamųjų pastatų, patalpų (Norviliškių vienuolynas) nuomą skolingas už 9 mėnesius. Savivaldybės administracija ėmėsi veiksmų įsiskolinimams mažinti, bet priemonių nepakanka (2.4 poskyris).
8. 107 nekilnojamojo turto objektai (patalpų, pastatų) perduota panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis 36 įstaigoms. Viešojo įstaiga Šalčininkų rajono savivaldybės ligoninė be Tarybos leidimo sudarė panaudos sutartį ir perdavė neatlygintinai naudotis patalpomis, esančiomis Nepriklausomybės g. 38, Šalčininkų m., UAB „Idemus“. Sudaryta sutartis netitinka Tvarkoje nustatytus reikalavimus (2.5 poskyris).
9. Panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo kontrolė turi trūkumų, nes 76 panaudos sutartyse (iš 78 analizuotų) nurodyti 105 turto objektai nebuvo apdrausti (2.5 poskyris).
10. Savivaldybės administracija nesilaiko teisės aktų reikalavimų dėl žemės sklypų suformavimo ir nesikreipė, kad sklypai būtų suformuoti po jos 26 valdomais pastatais, po 6-iais pastatais žemės sklypai suformuoti, tačiau nepateikti prašymai NŽT perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais (2.3 poskyris).

11. Savivaldybė neturi patvirtintos tvarkos dėl NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais (2.6 poskyris).
12. Nuo 2009 m. gegužės 4 d. savivaldybėje registruojamas savivaldybės teritorijoje esantis NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas). Šis turtas neapskaitytas savivaldybės turto apskaitos registruose, neregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Savivaldybė nesiima veiksmų įteisinti šį NT, nesikreipė į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu ir perdavimo savivaldybės nuosavybėn (2.6 poskyris).
13. Tarybos patvirtintoje tvarkoje dėl savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo numatyta teikti tik finansinius duomenis pagal Turto straipsnius, tačiau nenumatyta, koku būdu savivaldybė privalo skelbti ataskaitą (2.7 poskyris).
14. Savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitoje nėra duomenų apie Savivaldybės funkcijoms vykdyti nenaudojamo NT apimtį, nuomojamo NT ir išsinuomoto turto apimtį. Nenurodomos pajamos, gaunamos iš NT nuomos, bei kokias išlaidas patiria savivaldybė nuomodama turtą (2.7 poskyris).
15. Savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita neinformatyvi ir negali būti naudojama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo sprendimams priimti (2.7 poskyris).
16. Dalis nekilnojamojo turto buhalterinėje apskaitoje apskaityta netinkamai:
 - 18.1. Dainavos seniūnijos administracinio pastato katilinė, kuri įrengta Dainavos seniūnijos pastate, neteisingai apskaityta administracijos buhalterinėje apskaitoje kaip atskiras pastatas, šiam objektui kadastrinės bylos nėra. Kadastriniai matavimai atlikti Dainavos seniūnijos administraciniam pastatui, kuris įregistruotas Nekilnojamojo turto registre (3 poskyris);
 - 18.2. Būstas, esantis J. Sniadeckio g. 13-2, Jašiūnų mst., gyvenamasis namas, esantis Žalioji g. 1A, Šalčininkų m., kuriame yra 8 savivaldybės butai, neteisingai registruoti sąskaitoje „Gyvenamieji pastatai“, minėti pastatai yra įtraukti į kultūros vertybių sąrašus (3 poskyris);
 - 18.3. Savivaldybės administracijos apskaitoje neapskaityti 7 butai, esantys gyvenamajame name Plento g. 6, Šalčininkų m. (3 poskyris);
 - 18.4. Yra atvejų, kai Savivaldybės administracijos apskaitos registruose daugiabučiai gyvenamieji namai apskaitomi ne pagal butus ir Registrų centre registruojami vienu registro numeriu (3 poskyris).
19. Ne visas Savivaldybės nuosavybei priklausantis turtas užregistruotas Nekilnojamojo turto registre:
 - 19.1. Gaisrinės pastatas (Geležinkelio g. 31 A, B. Vokės mst.) užpajamuotas Priešgaisrinės tarnybos buhalterinėje apskaitoje, Nekilnojamojo turto registre neužregistruotas, atlikti kadastriniai matavimai pasenę (3 poskyris);

19.2. Bendruomenės slaugytojo kabineto patalpa (Zavišonių k. Šalčininkų sen.) užpajamuota administracijos apskaitoje, Nekilnojamojo turto registre neužregistruota, atlikti kadastriniai matavimai pasenę (3 poskyris);

19.3. Trys savivaldybės būsto vnt. neregistruoti Nekilnojamojo turto registre, tai būstas Mokyklos g. 8-1, Čiužiakampio k., Gerviškių sen.; būstas Naujoji g. 4-1A, Šalčininkų m.; būstas Mokyklos g. 8-2, Čiužiakampio k., Gerviškių sen. (3 poskyris);

19.4. Nustatyta 15 atvejų, kai Nekilnojamojo turto registro centro duomenų bazėje nenurodytas gyvenamųjų butų savininkas (3 poskyris).

Rekomendacijos

Siekiant optimizuoti savivaldybės nekilnojamojo turto apimtį, spręsti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo problemas:

1. Parengti NT valdymo kryptis, vykdyti konsultacijas su vietos bendruomene dėl Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo (1 išvada).

2. Parengti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo gaires: numatyti, kiek ir kokio turto ilgalaikėje perspektyvoje reikės funkcijoms atlikti, o kiek jo, siekiant didžiausios naudos, pagal nustatytus kriterijus galima išnuomoti, remontuoti, ateityje plėtoti ar parduoti. (1 ir 2 išvados).

3. NT nuomoti vadovaujantis nustatytais teisės aktų nuostatomis (3 išvados).

4. Priimti sprendimus dėl avarinės būklės būstų, t.y. remonto ar likvidavimo. Peržiūrėti savivaldybės būsto fondo sąrašus, atnaujinti nuomos sutartis, imtis priemonių, kad visas savivaldybės būstas ir savivaldybės socialinis būstas būtų išnuomotas pagal galiojančius teisės aktus (2 ir 6 išvados).

5. Atlikti Savivaldybės administracija socialinio būsto patikras bei nuomos sutarčių pažeidimų apskaitą (7 išvada).

6. Imtis papildomų priemonių, mažinančių įsiskolinimą už būsto nuomą (8 išvada).

7. Panaudos sutartis sudaryti tik turint Savivaldybės tarybos leidimą. Nutraukti 2012 m. gegužės 22 d. ligoninės patalpų panaudos sutartį Nr. 120522/01 su UAB „Idemus“ (9 išvada).

8. Kontroliuoti nekilnojamojo turto nuomos ir panaudos sutarčių vykdymą, imtis veiksmų, kad būtų vykdomi sutarčių įsipareigojimai, sumažinti įsiskolinimai už turto nuomą (5, 8 ir 10 išvados).

9. Remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimo Nr.1428 „Dėl Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais, įteisinti valstybinės žemės sklypų, reikalingų pastatams eksploatuoti, naudojimą (11 išvada).

10. Atlikti teisės aktais nustatytus veiksmus su visu nustatytu bešeimininkiu NT (12 ir 13 išvados):

10.1. Patvirtinti tvarką dėl NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais;

10.2. Kreiptis į teismą dėl NT pripažinimo šeimininkiu ir perdavimo savivaldybės nuosavybėn;

10.3. Pripažinus NT šeimininkiu ir perdavus savivaldybės nuosavybėn, registruoti nekilnojamojo turto registre bei apskaityti savivaldybės turto apskaitos registruose ir inventorizuoti;

10.4. Imtis priemonių, kad šeimininkis NT būtų parduotas, perduotas, išnuomotas ir kt. Jei šeimininkis NT ekonomiškai yra nenaudingas ir netikslinga atstatyti, rekonstruoti ar remontuoti, teisės aktų tvarka nugriauti.

11. Paruošti ir patvirtinti savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką, kurioje būtų numatyta informacija ir duomenys apie savivaldybės nekilnojamojo turto apimtį, jo išlaikymo sąnaudas, turto valdymo efektyvumo rodiklius ir jų palyginimą tarp atitinkamų įstaigų, taip pat informaciją apie NT sandorius ir jų būklę bei nekilnojamojo turto panaudojimą bei pokyčius per ataskaitinius metus (14, 15 ir 16 išvados).

12. Spręsti klausimą dėl nekilnojamojo turto buhalterinės apskaitos bei registruoti turtą ir juridinius faktus, susijusius su turtu, Nekilnojamojo turto registre (17 ir 18 išvados):

12.1. Priimti sprendimą dėl buhalterinės apskaitos Dainavos seniūnijos administracinio pastato katilinės;

12.2. Apskaityti buhalterinėje apskaitoje savivaldybės būsto fonde esantį būstą (7 butai Plento g.6, Šalčininkų m.);

12.3. Visą savivaldybės būsto fonde esantį būstą registruoti Nekilnojamojo turto registre, nurodyti savininką bei registruoti buhalterinėje apskaitoje pagal turo vienetą (butą);

12.4. Perkelti iš sąskaitos „Gyvenamieji pastatai“ į sąskaitą „Kultūros vertybės“ gyvenamuosius pastatus ar patalpas, kurie registruoti kultūros vertybių sąrašė;

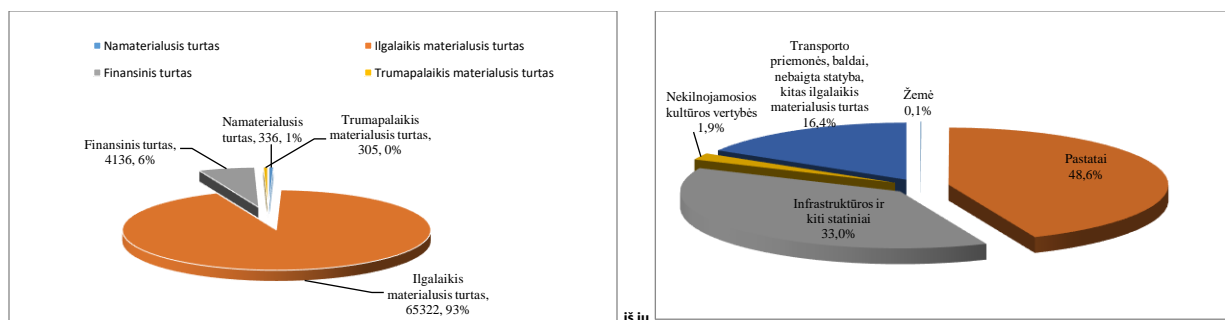
12.5. Atlikti kadastrinius matavimus ir užregistruoti Nekilnojamojo turto registre gaisrinės pastatą Geležinkelio g. 31 A, B. Vokės mst. ir bendruomenės slaugytojo kabineto patalpą Zavišonių k. Šalčininkų sen.;

12.6. Registruoti Nekilnojamojo turto registre visus juridinius faktus, susijusius su nekilnojamoju turtu.

IŽANGA

Savivaldybės turtą sudaro: ilgalaikis materialusis, nematerialusis, finansinis, trumpalaikis materialusis turtas. 2018 m. pabaigoje jo balansinė vertė sudarė 70099 tūkst. Eur. Savivaldybės turto struktūroje didžiausią dalį pagal vertę (93,2 proc.) sudaro ilgalaikis materialusis turtas. Iš jo atėmus žemę, didžiausia dalis tenka likusiam savivaldybės nekilnojamajam turtui: statiniams, pastatams ir nekilnojamosioms kultūros vertybėms. Pastatai ilgalaikio turto struktūroje užima 48,6 proc. (žr. 1 pav.).

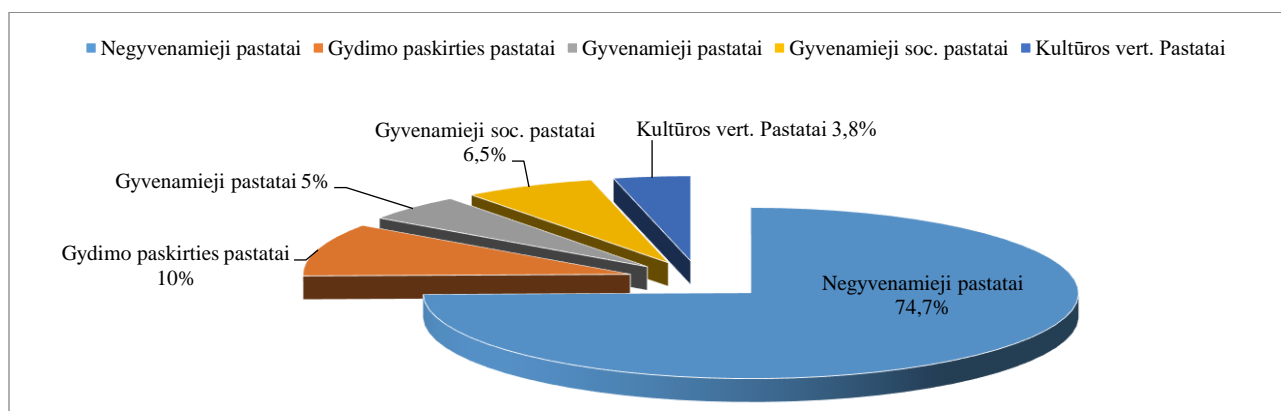
1 pav. Savivaldybės turto sandara ir jo balansinė vertė (tūkst. Eur, %)



Šaltinis- Kontrolės ir audito tarnyba pagal konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinio 2018-12-31 duomenis.

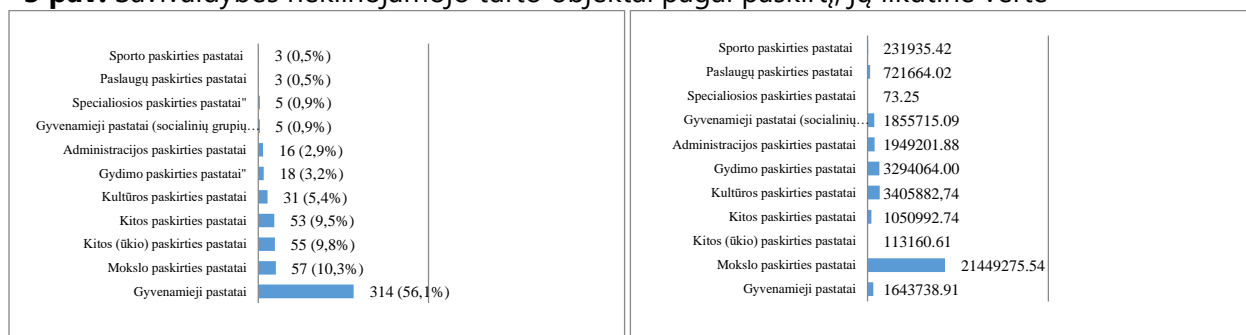
Pastatų struktūroje negyvenamieji pastatai užima 74,7 proc., gyvenamieji -5,6 proc., gyvenamieji socialinės paskirties – 6,5 proc., gydymo – 10 proc. bei nekilnojamosios kultūros vertybės – 3,8 proc. (žr. 2 pav.).

2 pav. Savivaldybės pastatų struktūra (proc.)



Remiantis pateiktais (surinktais) 2019 m. liepos 1 d. duomenimis, Šalčininkų rajono savivaldybėje buvo 246 nekilnojamojo turto objektai (negyvenamųjų -209, gydymo -18, gyvenamųjų (socialinių grupių asmenims) -5 bei kultūros vertybės objektų-15, kuriuos valdė 40 turto valdytojų. Gyvenamojo būsto fonde yra 314 vienetų gyvenamųjų pastatų ar butų, iš jų: 96 vnt. socialinio būsto ir 218 vnt. savivaldybės būsto. Šių objektų plotas – 162,8 kv. m, likutinė vertė – 35620,7 tūkst. Eur. Yra objektų, kuriuos pagal paskirtį sudaro pagalbinio ūkio statiniai, bet jų likutinė vertė nedidelė. Didžiausi pagal vertę yra mokslo, gydymo, kultūros ir administracinės paskirties objektai (žr. 3 pav.).

3 pav. Savivaldybės nekilnojamojo turto objektai pagal paskirtį, jų likutinė vertė



Šaltinis- Kontrolės ir audito tarnyba pagal turto apskaitos duomenis.

Suskirstę visus esančius nekilnojamojo turto objektus nustatėme, kad daugiausia valstybės nekilnojamojo turto valdo savivaldybės administracija (50,0 proc. be būsto fondo, būsto fondo administracija valdo 100 proc.), Švietimo įstaigos 86 turto vienetus (35 proc.), Kultūros centras valdo 22 turto vienetus (8,9 proc. (žr. 1 lentelę)).

1 lentelė. Savivaldybės nekilnojamojo turto objektai ir jų likutinė vertė

Valdymo sritis	Turto valdytojai, vnt.	Objektų vnt.	Likutinė vertė, tūkst. Eur
Administracija	1	437	9040,8
iš jų. būsto fondas		314	1643,7
Švietimo įstaigos ,iš jų:	33	86	21887,1
mokyklos	19	58	18975,4
ikimokyklinis ugdymas	11	24	2615,0
neformalusis ugdymas	3	4	296,7
socialinės įstaigos	3	5	2029,8
Kultūros centras	1	22	2746,7
Viešoji biblioteka	1	5	11,2
Priešgaisrinė tarnyba	1	5	0,07
Iš viso	40	560	35715,7

Šaltinis- Kontrolės ir audito tarnyba pagal turto apskaitos duomenis

AUDITO REZULTATAI

Savivaldybės nekilnojamasis turtas yra viena iš priemonių valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti. Turtas nėra savitikslis, jis turi duoti naudą visuomenei ir turi būti racionaliai tvarkomas. Atlikdami auditą laikėmės nuostatos, kad viešojo sektoriaus institucijos privalo turėti tiek turto, kiek pakanka valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti, o turto, kuris nieko bendra neturi su vykdomomis funkcijomis, turėtų nelikti.

1. NĖRA ILGALAIKIŲ GAIRIŲ, KAIP BUS VALDOMAS SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMASIS TURTAS

Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo kryptys numatytos Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijose³, tačiau Savivaldybės strateginio planavimo dokumentuose nėra nustatyti konkretūs SNT valdymo tikslai bei nenumatyti uždaviniai jiems įgyvendinti, nenumatytos NT valdymo kryptys. Nerengiama atskira turto valdymo programa rodo, kad Savivaldybėje nepakankamas dėmesys skiriamas savivaldybės NT valdymo problemoms. Su NT valdymu susiję tikslai numatyti kitose strateginių veiklos planų programose kaip sudedamoji tos veiklos srities tikslo dalis, tačiau uždaviniai apima tik dalį Savivaldybės NT valdymo sričių. Savivaldybė neturi tikslios informacijos apie visą jos valdomą nekilnojamąjį turtą (toliau – NT), nes nustatyta Nekilnojamojo turto registre neregistruotų pastatų, patalpų. Dėl šios priežasties Savivaldybė nedisponuoja pilnos apimties informacija, reikalinga NT valdymo sprendimams priimti.

Siekiant, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis NT būtų valdomas efektyviai, pirmiausia reikia žinoti, kiek ir kokio NT Savivaldybė valdo, kiek jo reikia, kokioms funkcijoms vykdyti turto nepakanka, o kokioms yra per daug. Savivaldybė neturi tikslios informacijos apie visą Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą (pastatus/patalpas), taip pat – sąrašo pastatų (patalpų), kurie yra nenaudojami ir (ar) nebetinkami naudoti veikloje, neturi susistemintų duomenų apie NT, o ypač – nenaudojamo veikloje, išlaikymo kaštus. Nėra alternatyvų ir vertinimo, kiek turto galima išnuomoti ar parduoti, koku periodiškumu tai reikėtų daryti ir panašiai. Siekiant racionalaus ir kryptingo turto ir jam skirtų išteklių valdymo, būtina sukurti tinkamą NT valdymo (administravimo) sistemą, parengti turto valdymo strategiją, kuri leistų optimizuoti Savivaldybės poreikius atitinkantį turto kiekį, efektyviai valdyti viešąją nuosavybę, siekiant gauti maksimalią naudą mažiausiomis sąnaudomis ir padėtų įgyvendinti pagrindines Savivaldybės NT plėtros kryptis: finansinį stabilumą, vietos ir užsienio investicijų kryptingą panaudojimą, geresnį socialinių, sveikatos, švietimo ir kultūros paslaugų teikimą, geriau veikiantį

³ LR Vyriausybės nutarimas 2014-12-15 Nr. 1435 „Dėl Strateginio planavimo savivaldybėse rekomendacijos patvirtinimo“, 4.4-6, 13 p.

ir visus bendruomenės poreikius tenkinantį mokyklų, vaikų darželių bei visų socialinių įstaigų tinklą.

Savivaldybėje NT valdymas nėra planuojamas siekiant tenkinti visuomenės interesus, nes Savivaldybė nesikonsultuoja su bendruomene dėl NT valdymo, viešai nepaskelbta informacija apie turimą Savivaldybės turtą.

2. SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS

Šalčininkų rajono savivaldybės nuosavybės teise valdomas turtas perduotas patikėjimo teise savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo subjektams remiantis Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos sprendimais: 2006 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. T-1245, 2003-12-23 sprendimu Nr. T-233. Ilgalaikis materialusis turtas (iš jų ir NT) perduotas savivaldybės švietimo ir kultūros įstaigoms, su visomis įstaigomis pasirašyti perdavimo - priėmimo aktai. Tarybos 2006 m. liepos 12d. sprendimu Nr. T-1338 „Dėl turto perdavimo“ ilgalaikis materialusis turtas (iš jų ir NT) perduotas savivaldybės administracijai. Savivaldybės administracijai audituojamu laikotarpiu taip pat perduotas valdyti uždarytų (buvusių) švietimo įstaigų nekilnojamas turtas, tai: Akmenynės pagrindinės mokyklos pastatas (2013-09-26 Tarybos sprendimas Nr. T-898), Tabariškių pagrindinės mokyklos bei lopšelio –darželio pastatai (2017-09-28 Tarybos sprendimas Nr. T-849), Poškonių pagrindinės mokyklos pastatas (2018-11-27 Tarybos sprendimas Nr. T-1195). Iš valstybės gautas specialiosios mokyklos pastatas (2011-05-25 Tarybos sprendimas Nr. T-90).

Savivaldybės nekilnojamas turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms atlikti, nuomojamas, perduodamas valdyti panaudos pagrindais, parduodamas, tačiau nekilnojamojo turto struktūroje yra pastatų, kurių reikalingumas funkcijoms atlikti yra abejotinas.

2.1. Savivaldybės negyvenamųjų pastatų struktūroje 20 proc. objektų - menkaverčiai pastatai.

Pagalbinio ūkio objektų savivaldybės nekilnojamojo turto struktūroje sudaro apie 20 proc., tačiau jų likutinė vertė maža - sudaro 0,1 proc. visos savivaldybės nekilnojamojo turto vertės. Remiantis surinktais duomenimis, savivaldybė valdo daugiau kaip 49 vnt. pagalbinio ūkio objektų (pavėsinių, tvartų, malkinių ir kt.), jų likutinė vertė – 24,7 tūkst. Eur. Dalis šio turto yra prastos būklės, apleisti, nenaudojami savivaldybės veikloje, pvz. pirties pastatas Utos k., Šalčininkų sen., likutinė vertė- 0 Eur. Savivaldybė neturi parengto Savivaldybei nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto objektų (pastatų/patalpų) sąrašo, kurie yra nenaudojami veiklos tikslams. Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 26 str. 1 d. 8 p. numato, kad turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, kai nereikalingas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti ir (ar) nelieka kur jį pritaikyt; 27 str. 1 d. numatyta, kad panaudoti nereikalingą ar netinkamą (negalimą) turtą galima perduodant patikėjimo teise, pagal panaudos sutartį, parduodant viešame aukcione. Audito metu negavome informacijos apie

savivaldybės nuosavybe valdomą NT, kuris audito laikotarpiu (2017 m. - 2019 m. I pusmetis) buvo pripažintas netinkamu (negalimu) naudoti.

2.2. Dėl gyvenamojo fondo, kurio reikalingumas funkcijoms atlikti yra abejotinas.

Savivaldybės nekilnojamojo turto struktūroje yra 320 butų, gyvenamųjų namų ir kitų gyvenamosios paskirties objektų, jų bendras plotas - 22,5 tūkst. kv.m, likutinė vertė -3517,7 tūkst. Eur. Šios paskirties turtą valdo savivaldybės administracija ir 4 biudžetinės įstaigos (žr. 2 lentelę).

2 lentelė. Subjektai, valdantys butus, namus ir gyvenamosios paskirties objektus

Valdytojas	Skaičius, vnt./ dalis visų objektų, proc.	Plotas, tūkst. kv. m	Likutinė vertė tūkst. Eur
Savivaldybės administracija	314/98,2	16,2	1643,74
Senelių globos namai	3/0,9	2,1	1685,6
Specialioji mokykla	1/0,3	2,7	30,2
Vaikų globos namai	1/0,3	0,1	46,7
J. Sniadeckio gimnazija	1/0,3	1,4	139,9

Savivaldybės administracija valdo 98,2 proc. gyvenamosios paskirties objektų, tai 314 vnt. butų ir namų, iš jų 17 (iš analizuotų 196) būsto fondo pastatų ar patalpų, kuriems reikalingas kapitalinis remontas arba remontas netikslingas (sudegė). Iš 17 būsto vnt., kuriuos reikia remontuoti ar priimti kitą sprendimą, 9 yra socialiniai būstai. Audito metu atliekant patikrą vietoje nerastas gyvenamasis namas, kuriame buvo du butai (Utos k. 14, Šalčininkų sen.). Namas sudegė 2019 metų lapkričio mėn. (žr. 3 lentelę).

Savivaldybės balanse yra savivaldybės būstų, kurie nebuvo privatizuoti iki 1999 metų. Pagal galiojančius teisės aktus šie būstai gali būti parduodami juose gyvenantiems asmenims. Mūsų nuomone šiuos būstus reikia parduoti.

3 lentelė. Būsto fondo pastatai ar patalpos, kuriems reikia kapitalinio remonto

Objektas, objekto adresas	Skaičius, vnt.	Plotas, kv.m	Likutinė vertė, Eur	Pastabos
Geležinkelio stotyje Grybų g. 2-5, Jašiūnų sen.	1	22,98	0,91	Namas apdegė
Žalioji g. 1A-1, Šalčininkų m.	1	42,91	5284,36	
Plento g. 3B-2, Šalčininkų m., soc. būstas	1	16,2	1576,04	

Ūtos k. 9-4, Šalčininkų sen., soc. būstas	1	67,29	1696,46	
Ūtos k. 14-1, Šalčininkų sen.	1	111,01	3017,7	Namas sudegė
Ūtos k. 14-4, Šalčininkų sen.	1	54,69	1653,28	Namas sudegė
Bažnyčios g. 35-8 Eišiškių m., su 1/8 ūkinio pastato, soc. būstas	1	41,85	20,29	
Panezdilių k., Eišiškių sen., unikalus Nr. , soc. būstas	1	45,34	0,00	
Sodų g. 12-4, Skynimų I k., Turgelių sen., soc. būstas	1	37,41	0,00	
Mokyklos g. 8-2 Čiužakampio k., Gerviškių sen., Šalčininkų r. sav.	1	108,12	28429,43	
Plento g. 6-4, Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.	1	75,28	-	
Plento g. 6-5, Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.	1	103,51	-	
Plento g. 6-6, Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.	1	26,95	-	
Plento g. 6-7, Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.	1	29,6	-	
Plento g. 6-8, Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.	1	34,33	-	
Plento g. 6-9, Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.	1	45,72	-	
Plento g. 6-10, Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.	1	70,94	-	

2.3. Apie 21 proc. savivaldybės nekilnojamojo turto perduota naudotis neatlygintinai.

Savivaldybių turtas Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis viešosioms įstaigoms, asociacijoms, labdaros, paramos fondams ir kitiems subjektams⁴.

Remdamiesi surinktais duomenimis 2019 m. liepos 1 d. nustatėme, kad 107 objektai (patalpų, pastatų), kurie sudaro 20,5 proc. (33,3 tūkst. kv. m iš 162,8 tūkst. kv. m) viso savivaldybės nekilnojamojo turto ploto, buvo perduoti panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis 36 įstaigoms, organizacijoms ir kitiems subjektams. Panaudos gavėjus suskirstę pagal panaudos subjektų grupes nustatėme, kad daugiausia, t.y. 45,5 proc., savivaldybės nekilnojamojo turto perduota viešosioms įstaigoms (Šalčininkų PSP centrai, Šalčininkų ligoninei, Eišiškių ASP centrai) (žr. 4 lentelę), 44,1 proc. perduoti Šalčininkų rajono

⁴ Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2015-02-24 sprendimas Nr. T-1330 „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“, 1 d. 4 p.

savivaldybės biudžetinėms įstaigoms (9,5 proc. viso savivaldybės nekilnojamojo turto ploto), kitoms įstaigoms bei organizacijoms, t.y. 10,4 proc. (2,3 proc. viso savivaldybės nekilnojamojo turto ploto).

4 lentelė. Panaudos gavėjų grupės ir jiems perduoto nekilnojamojo turto plotas

Panaudos gavėjų grupė	Gavėjų skaičius	Perduotų objektų skaičius	Plotas	
			kv.m	proc.
Biudžetinės įstaigos(biblioteka, vaikų namai, mokyklos, kultūros namai)	14	41	14683,32	44,1
Viešosios įstaigos (PSP centras, ligoninė)	3	21	15167,38	45,5
Asociacijos (neįgaliųjų, kūno kultūros, vietos veiklos grupė)	5	9	400,74	1,2
Partijos	2	2	63,64	0,2
UAB („Šalčininkų šilumos tinklai“ „Eišiškių komunalinis ūkis“)	2	8	1656,24	4,9
Bendruomenės centrai	4	6	971,86	2,9
VšĮ „Plačiąjuostis internetas“	1	14	71,01	0,2
Ne sav. BĮ (NŽT, Policijos komisariatas, Vaikų teisių apsaugos tarnyba)	4	5	298,63	0,9
Kitos UAB	1	1	11,92	0,1
Iš viso	36	107	33324,74	100

Daugiausia turto panaudos pagrindais naudoja Savivaldybės administracija ir švietimo įstaigos. Pagal paskirtį daugiausia panaudos pagrindais turto turi gydymo (52,7 proc.), mokslo (10,3 proc.) įstaigos.

5 lentelė. Subjektai, daugiausia turto perdavę panaudos pagrindais

Valdytojas	Plotas, kv. m /proc.
Savivaldybės administracija	28768,52/86,3
Švietimo įstaigos	3420,94/10,3
Kultūros įstaigos	1135,28/3,4

Audito metu įvertinę, kokie nekilnojamojo turto objektai buvo perduoti panaudos pagrindais, nustatėme, kad didžioji dalis (daugiau kaip 90,5 proc.) panaudos pagrindais

perduodamo turto skiriama ligoninėms, mokykloms, įvairioms biudžetinėms įstaigoms, t. y. valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti.

Audito metu nustatėme, kad nekilnojamasis turtas perduotas subjektams, kurie turi teisę panaudos pagrindais gauti NT, išskyrus:

Viešoji įstaiga Šalčininkų rajono savivaldybės ligoninė (atstovaujama direktoriaus) sudarė 2012 m. gegužės 22 d. ligoninės patalpų panaudos sutartį Nr.120522/01 su UAB „Idemus“ (atstovaujama direktoriaus) ir perdavė 11,92 kv. m bendrojo ploto patalpas, esančias Nepriklausomybės g. 38, Šalčininkų m., UAB „Idemus“ veiklai vykdyti. VšĮ Šalčininkų ligoninė ligoninės pastatą valdo panaudos pagrindais. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 str. 6 d. nurodyta, kad subjektas, kuriam savivaldybių turtas perduotas neatlygintinai naudotis, negali jo išnuomoti ar kitaip perduoti naudotis tretiesiems asmenims. Ligoninės direktorius be Savivaldybės tarybos sprendimo sudarė panaudos sutartį. Be to, sudaryta sutartis netitinka tvarkoje⁵ nustatytus reikalavimus: panaudos gavėjas neatitinka tvarkoje nurodytus kriterijus, panaudos sutartis sudaryta neribotam laikotarpiui, nenurodytos panaudos gavėjo pareigos atlikti eilinį ir kapitalinį remontus, apdrausti turtą.

Problemų kyla ir dėl panaudos pagrindais perduoto savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo kontrolės, nes ji ne visuomet vykdoma tinkamai. Turto valdytojas privalo kontroliuoti, ar panaudos gavėjas naudoja gautą savivaldybės turtą pagal paskirtį, ar yra jį apdraudęs, ar verčiasi veikla, dėl kurios buvo perduotas turtas, ar vykdo visas panaudos sutarties sąlygas ir kt.⁶ Nuo 2017 m. panaudos gavėjai yra įpareigoti ne vėliau kaip per 4 mėn. nuo kiekvienų kalendorinių metų pabaigos teikti turto valdytojui ataskaitą ir joje nurodyti, kaip naudoja turtą, kokią veiklą vykdo, ar atliko remontą ir kt.⁷ Audito metu įvertinę, kaip turto valdytojai kontroliavo panaudos gavėjus, nustatėme, kad ši kontrolė turėjo trūkumų, t.y. 76 panaudos sutartyse (iš 78 tikrintų) nurodyti 105 turto objektai nebuvo apdrausti.

⁵ Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2015-02-24 sprendimas Nr. T-1330 „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“, III d.

⁶ Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2015-02-24 sprendimas Nr. T-1330 „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“, IV d. 17 p.

⁷ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 14 str. 9 d.

2.4. Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma:

2.4.1. Negyvenamųjų pastatų nuoma.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis materialusis turtas, kuris nenaudojamas savivaldybių bei valstybinėms (valstybės perduotos savivaldybėms) funkcijoms atlikti, išnuomojamas Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka⁸. Turtas išnuomojamas Savivaldybės turto viešojo nuomos konkurso būdu, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus, kai Savivaldybės turtas išnuomojamas be konkurso.

Remdamiesi surinktais duomenimis nustatėme, kad Šalčininkų rajono savivaldybė 2019 m. liepos 1 d. buvo išnuomavusi 44 savivaldybės nekilnojamojo turto pastus ar patalpas, išnuomotas plotas sudarė 3256,53 kv.m. Visam išnuomotam NT sudarytos 33 ilgalaikės nuomos sutartys. Daugiausia išnuomota mokslo paskirties pastatų – 34,1 proc., kultūros paskirties pastatų išnuomota 28,6 proc, administracinės paskirties- 16,1proc. (žr. 6 lentelė).

6. lentelė. Nekilnojamojo turto ilgalaikė nuoma

Išnuomotos <i>pataplos</i>	Nuomos sutarčių skaičius	Nuomos gavėjų skaičius	Plotas	
			kv.m.	proc.
Mokslo	11	11	1108,89	34,1
<i>valgyklos</i>	7	7	929,75	28,6
<i>kabinetai</i>	4	4	179,14	5,5
Administracinės	9	19	523,96	16,1
<i>kabinetai</i>	8	18	455,64	14,0
<i>salė</i>	1	1	68,32	2,1
Kultūros	4	5	933,81	28,6
<i>salė</i>	1	1	74,41	2,3
<i>kabinetai</i>	1	1	32,0	1,0
<i>kavinė</i>	1	1	144,75	4,4
<i>venuolynas</i>	1	2	682,65	20,9
Gydymo	9	9	689,87	21,2
<i>kabinetai</i>	6	6	391,79	12,0
<i>foje</i>	2	2	6,12	0,2
<i>pastatas</i>	1	1	291,96	9,0
Iš viso	33	44	3256,53	100

⁸ Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2015-11-17 sprendimas Nr. T-268 „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (paketimai 2016-11-26 Nr. T-571, 2017-10-30 Nr. T-867)

Audito metu įvertinę sudarytas nuomos sutartis nustatėme, kad Sutartys sudarytos remiantis Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2015-11-17 sprendimu Nr. T-268 nustatyta tvarka, išskyrus: viešoji įstaiga Eišiškių asmens sveikatos priežiūros centras (atstovaujamas direktoriaus) sudarė 2016 m. balandžio 29 d. patalpų nuomos sutartį Nr.3 su UAB IMCHOTEPAS (atstovaujama direktoriaus) ir išnuomavo 15,8 kv. m bendro ploto patalpas, esančias Ligoninės g. 2A, Eišiškės. VŠĮ Eišiškių ASP centras pastatą valdo panaudos pagrindais. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 str. 6 d. nurodyta, kad asmenys, kuriems savivaldybių turtas perduotas neatlygintinai naudotis, negali jo išnuomoti ar kitaip perduoti naudotis tretiesiems asmenims. VŠĮ Eišiškių ASP centro direktorius be Savivaldybės tarybos sprendimo sudarė nuomos sutartį.

2019 m. liepos 1 d. iš 33 nuomos sutarčių 9 mėnesių įsiskolinimą turėjo Norviliškių vienuolyno nuomininkas (pagal 2016-01-20 sutartį Nr. F4-16-3). Savivaldybės administracija su turto nuomininku kas ketvirtį derina skolas bei siunčia raginimus dėl įskolinimo apmokėjimo (žr. 7 lentelę).

7 lentelė. Įsiskolinimas už turto nuomą

Iš viso sutarčių	Sutarčių skaičius be įsiskolinimų	Sutarčių skaičius su vieno mėnesio skolomis	Sutarčių skaičius su didesne nei vieno mėnesio skola
33	18	14	1

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas⁹ reglamentuoja, kad valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis registruotinas turtas, su šiuo turto, daiktinėmis teisėmis į jį ir su šių teisių suvaržymais susiję juridiniai faktai teisės aktų nustatyta tvarka registruojami viešuosiuose registruose. Nuomininkai nesilaikė šios įstatymo nuostatos, be to, pasirašytose nuomos sutartyse numatyta, kad nuomos sutartys privalo būti įregistruotos Registrų centre. Iš visų 33 nuomos sutarčių tik 7 sutartys užregistruotos Neliknojamojo turto registre. Savivaldybės administracija sutarčių kontrolę vykdo nepakankamai, nes tik 21,2 proc. juridinių faktų, susijusių su turto nuoma, užregistruoti Neliknojamojo turto registre.

Savivaldybės pareiga (žemės sklypo panaudos gavėja) per 1 mėnesį nuo pastato perdavimo dienos nuomininkui kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą dėl žemės sklypo panaudos sutarties nutraukimo ar jos pakeitimo šalių susitarimu, o nuomininkui – dėl žemės sklypo, reikalingo tam pastatui eksploatuoti, nuomos sutarties sudarymo, kaip nurodyta Žemės įstatyme ir Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklėse¹⁰;

⁹ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 4 d.

Vadovaudamiesi nustatyta tvarka¹¹ turto valdytojai nuomoja nekilnojamąjį turtą sudarydami trumpalaikės nuomos sutartis. Šalčininkų rajono savivaldybės NT trumpalaikės nuomos paslaugų daugiausiai suteikė švietimo įstaigos, nuo visų surinktų pajamų 47,9 proc. sudarė už sporto salių nuomą; šokių, choreografijos, aerobikos salių - 18,8 proc. Kultūros įstaigų koncertų, pramogų ir laisvalaikio salių nuoma sudaro 16,9 proc. nuo visų surinktų pajamų (žr. 8 lentelė).

8 lentelė. Informacija apie NT trumpalaikę nuomą

JA pavadinimas	Kas audito laikotarpiu buvo NT trumpalaikės nuomos objektas	JA pajamos iš trumpalaikės nuomos		
		2017 m.	2018 m.	2019 m. I pusr.
Šalčininkų r. J. Sniadeckio gimnazija	klasė	332,5	465,0	364,0
	sporto salė	1300,84	1841,25	1114,3
	aktų salė	180,0	120,0	-
	choreografijos salė	1008,0	2240,0	1116,0
Šalčininkų r. M. Balinskio gimnazija	sporto salė	1409,66	3058	1495
	treniruoklių salė	1539,26	1398,0	810
Šalčininkų r. „Aušros“ gimnazija	aerobikos salė	1210,71	1273,98	1308,46
	kabinetas	579,16	366,72	183,36
Šalčininkų rajono savivaldybės kultūros centras	pramogų ir laisvalaikio salė	821,45	6013,86	3339,2
	fojė	-	-	240,0
	reprezentacinė salė	200,00	650,00	100,00
	koncertų salė	325,00	2779,85	1120,00
Šalčininkų r. S. Moniuškos menų mokykla	aktų salė	178,95	210,00	60,00
Šalčininkų r. „Santarvės“ gimnazija	sporto salė	1885,78	2400,75	929,50
Šalčininkų rajono savivaldybės vaikų globos namai	sporto salė	84	280	224
Šalčininkų r. Eišiškių I/d	aktų salė	216	425	338

¹¹ Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2015-11-17 sprendimas Nr. T-268 „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės materialiojo turto nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (paketimai 2016-11-26 Nr. T-571, 2017-10-30 Nr. T-867), 35,2 p.

„Žiburėlis“				
Šalčininkų r. Butrimonių Anos Krepščių gimnazija	sporto salė	157,00	588,00	818,00
Šalčininkų r. Baltosios Vokės E. Ožeškovo gimnazija	sporto salė	1829,55	2211,00	1031,00
Šalčininkų r. Eišiškių gimnazija	sporto salė	960,00	960,00	480,00
	šokių salė	1172,97	1172,97	781,98
	kabinetas	36,00	218,00	162,00

2.4.2. Savivaldybės būsto fondo nuoma.

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimas Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nustatyta tvarka – Savivaldybės savarankiška funkcija¹². Sprendimų dėl Savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sudarymo (statybos, pirkimo ir t. t.) tvarkos, būsto suteikimo tvarkos ir nuomos mokesčio dydžio priėmimas, kitų sprendimų, numatytų Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, priėmimas yra išimtinė Savivaldybės tarybos kompetencija¹³.

Šalčininkų rajono savivaldybės gyvenamojo būsto fonde yra 314 vienetų gyvenamųjų pastatų ar butų. Savivaldybės gyvenamojo būsto fondą sudaro socialinis bei savivaldybės būstas. Šalčininkų rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto sąrašai patvirtinti Tarybos 2019-03-27 sprendimu T-1284. Savivaldybėje patvirtinta 96 vnt. socialinio būsto bei 218 vnt. savivaldybės būsto. Sąrašai tikslinami ir tvirtinami kiekvienais metais.

Savivaldybė turi 96 vnt. socialinio būsto, eilėje socialiniam būstui gauti 2019 m. liepos 1 d. laukė 153 šeimos. Savivaldybė gavo 118,0 tūkst. Eur pajamų už parduotus Savivaldybės būstus, 2018 m. socialiniam būstui įsigyti panaudojo 28,0 tūkst. Eur. 2019 m. liepos 1 d. nepanaudotų lėšų likutis –90,0 tūkst. Eur (žr. 9 lentelę). Turto valdymo skyriaus vedėjos teigimu šiuo metu vyksta socialinio būsto pirkimas, kuris finansuojamas iš lėšų, gautų už Savivaldybės būstų pardavimą.

¹² Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 str. 15 p.

¹³ Ten pat, 16 str. 2 d. 31 p.

9 lentelė. Informacija apie savivaldybės ir socialinio būsto plėtrą

	2017 m.	2018 m.	2019 m. I pusm.
Asmenų/šeimų, laukiančių socialinio būsto	170	177	153
Asmenų/šeimų, laukiančių savivaldybės būsto	-	-	-
Perrašyta būstų iš Savivaldybės būsto fondo sąrašo į Savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, vnt.	3	3	0
Perrašyta būstų iš Savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašo į Savivaldybės būsto fondo sąrašą, vnt.	5	5	0
Nutrauktos socialinio būsto nuomos sutartys, išskiriant, kiek asmenys pažeidė būsto nuomos sutarties sąlygas, vnt.	3 -	0	0
Nutrauktos Savivaldybės būsto nuomos sutartys, vnt.	3	0	0
2017-01-01 sukauptų lėšų suma, gauta už Savivaldybės būsto pardavimą, tūkst. Eur	19,1		
Gautos pajamos už Savivaldybės būsto pardavimą, tūkst. Eur	58,0	40,9	0
Įsigytas socialinis būstas, vnt.	8	9	1
Už pajamas iš Savivaldybės būsto pardavimo, vnt.	-	2	-
Lėšos, panaudotos socialiniam būstui įsigyti, tūkst. Eur	137,4	173,9	25,6
Už pajamas iš Savivaldybės būsto pardavimo, tūkst. Eur	-	28,0	-

Nors 2019 metų pirmo pusmečio duomenimis eilė socialiniam būstui gauti, palyginti su 2018 metais, sumažėjo 24 šeimomis ar asmenimis, kuriems priklauso toks būstas, tačiau išlieka labai didelė. Per audituojamą laikotarpį įsigyta 18 vnt. socialinio būsto, jei savivaldybė ir toliau pirks ar pritaikys kitus pastatus socialiniam būstui tokiais tempais, tai laukiantys eilėje bus aprūpinti tik po 25 metų. Pagrindine to priežastimi atsakingi Savivaldybės darbuotojai nurodė nepakankamą NT, tinkančio socialiniam būstui, pasiūlą rajone. Socialinio būsto plėtra finansuojama iš valstybės biudžeto tikslinių asignavimų ir Savivaldybės lėšų. Savivaldybei turint ribotas galimybes ir finansinius išteklius socialinio būsto plėtrai, reikalinga vizija, kiek Savivaldybei tikslinga turėti savivaldybės būstų, kiek socialinių būstų, kokį jų skaičių bus pajėgi išlaikyti, nes jų priežiūra reikalauja papildomų Savivaldybės biudžeto lėšų (padengti remonto, rekonstrukcijos ir kitas priežiūros išlaidas). Savivaldybė turi apsvarstyti visas galimas alternatyvas ir ieškoti naujų būdų socialinio būsto plėtrai

Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2015-10-7 sprendimu Nr. T-214 patvirtinta Šalčininkų rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarka, tačiau joje nenustatyta būsto perrašymo iš savivaldybės į socialinį būstą ir iš socialinio į savivaldybės būstą tvarka; nenustatytos būsto nuomos sąlygos ir tvarka, jei Savivaldybė išsinuomotų būstą ir įtrauktų jį į Socialinio būsto sąrašą, nes tokia galimybė numatyta Įstatyme; nenurodytas Savivaldybės būsto fonde esančio būsto administratorius, būsto nuomos administratorius, neregamentuotos jų teisės ir pareigos, būsto administravimo ir būsto nuomos administravimo tvarka; Savivaldybei išnuomojus socialinį būstą, prie jo priklausantys ūkiniai pastatai yra atiduodami naudoti neatlygintinai, tačiau jokiame Savivaldybės teisės akte tai nėra aptarta.

Audito metu nustatėme, kad 15 (iš analizuotų 196) būsto vnt. (7 socialinės, 8 savivaldybės) neišnuomoti. Didžioji dalis šių būstų prastos būklės ar net avarinės būklės, apleisti, reikalingas remontas. Išnuomotiems būstams sudarytos 178 nuomos sutartys, 3 būstai (1 socialinės) išnuomoti be nuomos sutarčių arba jos nerastos (žr. 10 lentelę).

10 lentelė. Socialinio būsto ir Savivaldybės būsto nuoma

	Būsto vnt.	Atrinkta auditui būstų vnt.	Išnuomota būstų, vnt.	Neišnamuota būstų, vnt.	Sudarytų nuomos sutarčių skaičius	Be nuomos sutarčių išnuomotas būstas
Savivaldybės būsto fondas, iš jų:	314	196	181	15	178	3

socialinės	96	96	89	7	88	1
savivaldybės	218	100	92	8	90	2

Pagal 10 lentelės duomenis nesudarytos 3 nuomos sutartys, tai:

1. Mirus nuomininkui, gyvenančiam savivaldybės būste Vilniaus g. 25-401, Šalčininkų m., Savivaldybė nesudarė naujos nuomos sutarties su ten gyvenančiais nuomininkais;
2. Su Savivaldybės būste, esančiame Plento g. 6-8, Šalčininkų m., gyvenančiais nuomininkais nėra sutarties;
3. Su socialiniame būste, esančiame Panezdilių k., Eišiškių sen., gyvenančiais nuomininkais nėra sutarties.

Savivaldybės būste, esančiame Spalio 25-osios g. 8-4, Šalčininkų m., mirus nuomininkui, neteisėtai gyvena žmona, nuomos sutarties nėra, būstas neišnuomotas. Yra teismo sprendimas dėl priverstinio iškeldinimo.

Audito metu nustatėme, kad ne visi nuomininkai moka nuomos mokesčius. 2019 m. gruodžio 31 d. nuomininkai yra skolingi 44939,88 Eur, iš jų už socialinį būstą 2450,16 Eur, 2018 m. gruodžio 31 d. įsiskolinimas buvo 47884,31 Eur, iš jų už socialinį būstą 2459,28 Eur. Įsiskolinimas 2019 m. pabaigoje sumažėjo 2944,43 Eur arba 6,1 proc. Didžiausias įsiskolinimas pagal seniūnijas 28183,72 Eur Šalčininkų seniūnijos gyvenamojo fondo nuomininkų, kuri sudaro 62,7 proc. viso įsiskolinimo, kuris, palyginti su 2018 m., sumažėjo 11,0 proc. (žr. 11 lentelę).

11. lentelė. Įsiskolinimas už gyvenamojo fondo nuomą

Seniūnija	Įsiskolinimas		Įsiskolinimo sumažėjimas, padidėjimas
	2018-12-31	2019-12-31	
Akmenynės, t.t. soc. būstas	15,32 7,73	48,22 32,18	32,9 24,45
Baltosios Vokės, t.t. soc. būstas	551,81 334,48	527,69 317,33	-24,12 -17,15
Butrimonių, t.t. soc. būstas	0	0	-

Dainavos, t.t. soc. būstas	37,07 37,07	27,25 27,25	-9,82 -9,82
Dieveniškių t.t. soc. būstas	183,33 33,67	51,19 0	-132,14 -33,67
Eišiškių, t.t. soc. būstas	4445,75 114,13	4688,74 325,84	242,99 211,71
Jašiūnų, t.t. soc. būstas	9625,95 0	9781,17 0	155,22 -
Gerviškių, t.t. soc. būstas	57,64 57,64	30,23 29,93	-27,41 -28,31
Kalesninkų, t.t. soc. būstas	0	0	-
Pabarės, t.t. soc. būstas	228,92 228,92	181,14 181,14	-47,78 -47,78
Poškonių, t.t. soc. būstas	49,05 49,05	100,31 100,31	51,26 51,26
Šalčininkų, t.t. soc. būstas	31655,22 1573,59	28183,72 1425,26	-3471,5 -148,33
Turgelių soc. būstas	1034,25 23,0	1320,2 10,92	285,95 -12,08
Iš viso : soc. būstas	47884,31 2459,28	44939,88 2450,16	-2944,43 -9,12

Atkreipiame dėmesį, kad turto valdytojai turi turtą prižiūrėti, tikrinti jo būklę, kontroliuoti, kaip mokami nuomos, komunaliniai mokesčiai ir kt. Savivaldybės administracija atlieka socialinio būsto patikras vietoje, tačiau dokumentuoja tik tas patikras, kur planuojama atlikti remonto darbus. Savivaldybės būsto patikros atliekamos, kai nuomininkas kreipiasi norėdamas atlikti remonto darbus, patikros dokumentuojamos, tačiau Savivaldybės administracija nevykdo patikrų bei nuomos sutarčių pažeidimų apskaitos.

Įstatymas¹⁴ įpareigoja Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka informaciją apie socialinius būstus ir savivaldybės būstus, kurie nuomojami asmenims ir šeimoms, skelbti savivaldybės interneto svetainėje. LR Specialiųjų tyrimų tarnyba taip pat atkreipė dėmesį,

¹⁴Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, Nr. XII-1215, 2014 m. (su vėlesniais pakeitimais) 14 str. 2 d.

kad informacija apie savivaldybės būstą bei jo nuomininkus nėra skelbiama viešai savivaldybių interneto tinklalapiuose, kaip tai nustatyta Įstatymo 14 straipsnio 2 dalyje¹⁵. Savivaldybės internetinėje svetainėje ši informacija neskelbiama.

2.5 Ne visiems pastatams eksploatuoti suformuoti žemės sklypai.

Žemės įstatymas nustato, kad valstybinė žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms, savivaldybėms, miškų urėdijoms, valstybinių rezervatų ir parkų direkcijoms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms ir kt.¹⁶ Asmenys, kuriems statiniai ar įrenginiai (jų dalys) perduoti patikėjimo teise, panaudos ar nuomos pagrindais ar jų įsigyti nuosavybėn, privalo per 3 mėn. nuo minėto turto perdavimo ar įsigijimo nuosavybėn dienos valstybinės žemės patikėtiniui pateikti prašymą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą, kurio reikia šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Valstybinės žemės sklypai perduodami neatlygintinai naudotis tik valstybės ar savivaldybių funkcijoms atlikti¹⁷. Atlikdami auditą laikėmės nuomonės, kad visi žemės sklypai yra suformuoti arba jų formavimo procedūros pradėtos.

Audito metu vertinome, ar atrinktiems 121 savivaldybės valdomam nekilnojamojo turto pastatui (be būsto fondo) eksploatuoti yra suformuoti žemės sklypai. Nustatėme, kad iš jų 26 (21,5 proc.) pastatams eksploatuoti žemės sklypai nesuformuoti ir Nekilnojamojo turto registre neregistruoti, po 6-iais pastatais žemės sklypai suformuoti, tačiau nepateikti prašymai NŽT perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypais, reikalingais pastatams eksploatuoti. Iš visos tiriamosios būsto fondo visumos (atrinktiems 196 vnt.) po 3 –imis gyvenamaisiais pastatais suformuoti žemės sklypai ir pasirašytos panaudos sutartys, po 39-iais vnt. žemės sklypai suformuoti, tačiau panaudos sutartys nepasirašytos..

12. lentelė. Pastatų paskirtis, kuriems nesuformuoti žemės sklypai

Pastatų paskirtis	Pastatai, vnt.
Mokslo paskirties pastatai	3
Administracinės paskirties pastatai	4
Kultūros paskirties pastatai	4

¹⁵ <https://www.stt.lt/doclib/khuo3x6nnedcwn85xbybdg9u4vhfvqwn>, 7 psl., 2.4 p.

¹⁶ LR žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 8 str. 1 d.

¹⁷ Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklės, patvirtintos LR Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 (2009-06-10 nutarimo Nr. 629 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 5 ir 10 p.

Gydymo paskirties pastatai	9
Kitos (ūkio) paskirties pastatai	4
Specialiosios paskirties pastatai	1
Kitos paskirties pastatai	1
Iš viso	26

Iš 26 pastatų 9 (35 proc.) yra gydymo įstaigų pastatai, 4 (15 proc.) - administracinės, 4 (15 proc.) – kultūros, 3 (12 proc.) - mokslo paskirties pastatai.

Nesuformuotų žemės sklypų pavyzdžiai:

-Mokslo paskirties pastatui Mokyklos g. 18, Jurgelionių k. Dieveniškių sen.

-Administracinės paskirties pastatui Vilniaus g. 17, Baltoji Vokė mstl., Baltosios Vokės sen.

Dažniausiai savivaldybė nurodo žemės sklypų nesuformavimo priežastį - lėšų trūkumas. Tačiau sklypus formuoti būtina, nes:

■ jeigu žemės sklypas nėra suformuotas, tai jam nėra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl sklype esančių inžinerinių tinklų naudojimo, gamtos, kultūros paveldo apsaugos apribojimų ir kt.¹⁸;

■ jei naudojami sklypai nesuformuoti, tai nesudarytos valstybinės žemės panaudos sutartys. Todėl duomenų apie šią panaudą Nekilnojamojo turto registre nėra. Taip iškreipiami valstybinės žemės duomenys.

Šalčininkų rajono savivaldybės administracija, būdama atsakinga už žemės sklypų suformavimą, savo pareigą atliko nepakankamai.

2.6. Bešeimininkis nekilnojamas turtas.

Savivaldybė nesivadovavo Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu¹⁹, Vyriausybės 2004-05-26 nutarimu Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įtodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“, neturi patvirtintos tvarkos, kuria vadovautųsi dėl NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti

¹⁸ LR žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446 (2004-01-27 įstatymo Nr. IX-1983 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 2 str. 4 ir 16 d.

¹⁹ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (2014-03-25 įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 5 str. 2 d.

statinius bešeimininkiais.

Nuo 2009 m. gegužės 4 d. savivaldybėje registruojamas savivaldybės teritorijoje esantis NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), surašomi NT apskaitos aktai, tačiau savivaldybė nesiima tolimesnių veiksmų įteisinti šį NT, kaip reikalauja nutarimo²⁰ nuostatos. Savivaldybė audituojamu laikotarpiu bei ankstesniais metais nesikreipė į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu ir perdavimo savivaldybės nuosavybėn, neregistravo Nekilnojamojo turto registre bei neapskaitė savivaldybės turto apskaitos registruose.

2.7. Ne visi Savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo 2017-2018 metais ataskaitoje pateikti duomenys yra išsamūs.

Rajono savivaldybės administracija yra parengusi ir 2015 m. vasario 19 d. Taryba sprendimu Nr. T-1342 patvirtinusi Savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką, tačiau joje numatyta teikti tik finansinius duomenis pagal Turto straipsnius. Taip pat minėtoje Tvarkoje nenumatyta, kokių būdu savivaldybė privalo skelbti ataskaitą.

Savivaldybės administracija kiekvienais metais ruošia ir teikia Tarybai tvirtinti savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą. Pagal galiojančią Tvarką paruošta ataskaita yra neinformatyvi, ataskaitoje pateikiami tik finansiniai duomenys pagal turto grupes, kurie yra metinėse konsoliduotose ataskaitose. Ataskaitoje nepateikiama NT valdymui reikalinga informacija – Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių statinių, patalpų ar jų dalių valdymo, naudojimo ir disponavimo jais apžvalga, panaudojimo efektyvumo rodiklių analizė, neanalizuojami duomenys apie Savivaldybės funkcijoms vykdyti nereikalingo, nenaudojamo NT apimtis ir jo išlaikymo kaštus, nuomojamo ir išsinuomoto NT apimtis, pajamas, gaunamas iš NT nuomos ir išlaidas NT nuomai, nes tokios informacijos atskleidimo nenumato Savivaldybės tarybos patvirtinta Tvarka.

Savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita neinformatyvi ir negali būti naudojama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sprendimams priimti.

²⁰ LR Vyriausybės 2004-05-26 nutarimu Nr. 634 „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įtodymų, lobijų ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, gražinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“.

3. SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO APSKAITA

Audito metu nustatyta, kad 22 (iš analizuotų 317 vnt., iš jų 96 būsto fondo vnt.) nekilnojamojo turto vnt. netinkamai apskaityti buhalterinės apskaitos registruose arba neregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Dainavos seniūnijos administracinio pastato katilinė buvo įrengta Dainavos seniūnijos pastate (2005-12-15 Aktas pripažinti tinkamu naudoti Nr. 3). Šio akto pagrindu įrengta katilinė (48471.0 Lt) buvo apskaityta administracijos buhalterinėje apskaitoje kaip atskiras pastatas, šiam objektui kadastrinės bylos nėra. Kadastriniai matavimai atlikti Dainavos seniūnijos administraciniam pastatui, kuris įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

Gaisrinės pastatas (Geležinkelio g. 31 A, B. Vokės mst.) užpajamuotas Priešgaisrinės tarnybos buhalterinėje apskaitoje, Nekilnojamojo turto registre neužregistruotas (atlikti kadastriniai matavimai pasenę).

Bendruomenės slaugytojo kabineto patalpa (Zavišonių k., Šalčininkų sen.) užpajamuota administracijos apskaitoje, Nekilnojamojo turto registre neužregistruota, atlikti kadastriniai matavimai pasenę.

Trys savivaldybės būsto vnt. neregistruoti Nekilnojamojo turto registre, tai: būstas Mokyklos g. 8-1, Čiužiakampio k., Gerviškių sen., būstas Naujoji g. 4-1A, Šalčininkų m., būstas Mokyklos g. 8-2, Čiužiakampio k., Gerviškių sen.

Būstas, esantis J. Sniadeckio g. 13-2, Jašiūnų mst., gyvenamasis namas, esantis Žalioji g. 1A, Šalčininkų m., kuriame yra 8 savivaldybės butai, neteisingai registruoti sąskaitoje „Gyvenamieji pastatai“, minėti pastatai yra įtraukti į kultūros vertybių sąrašus.

Savivaldybės būsto fonde esantis būstas apskaitytas Savivaldybės administracijos apskaitos registruose. Apskaitoje apskaityti gyvenamosios paskirties NT objektai ne visais atvejais sutampa su Savivaldybės tarybos patvirtintais sąrašais .

7 butai, esantys gyvenamajame name Plento g. 6, Šalčininkų m., neapskaityti savivaldybės administracijos apskaitoje. Nekilnojamojo turto registro centro duomenų bazėje nurodytas butų savininkas, be to, minėtas namas yra įtrauktas į kultūros vertybių sąrašus.

Yra atvejų, kai Savivaldybės administracijos apskaitos registruose daugiabučiai gyvenamieji namai apskaitomi ne pagal butus ir registru centre registruojami vienu registro numeriu, pvz. namas Jono Pauliaus II g. 34, Eišiškės, inventorinis Nr. RSA10241, balansinė vertė 213352,64 Eur (12 butų); namas J. Sniadeckio g. 13, Jašiūnai, inventorins Nr. RSA10216-12, balansinė vertė 21444,0 Eur (7 butai).

Nustatyta 15 atvejų, kai Nekilnojamojo turto registro centro duomenų bazėje nurodytas gyvenamųjų butų savininkas, pvz. 3 butai gyvenamajame name Pasienio g. 4, Sakalinės k., Šalčininkų sen.

Dalis apskaitoje apskaitytų būstų plotų skiriasi nuo nurodytų Savivaldybės būsto fondo sąrašuose, nesutampa būstus identifikuojantys butų numeriai.

Yra atvejų, kai Savivaldybės NT objektams Nekilnojamojo turto registre nurodyta neteisinga objekto paskirtis, pvz. pastatui (Plento g. 7, Šalčininkai, unikalūs Nr. 8500-3000-5017.) Nekilnojamojo turto registre nurodyta paskirtis –vaikų darželis, nors faktinė paskirtis – viešasis administravimas.

Įstatymai numato²¹, kad NT panaudos ir nuomos sutartys registruojamos Nekilnojamojo turto registre. Savivaldybėje tik maža dalis NT panaudos ir nuomos sutarčių registruojama Nekilnojamojo turto registre.

Visas atrinktas savivaldybės valdomas NT inventorizuotas pagal kiekvieną turto vienetą bei turto buvimo vietą.

²¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimo įstatymas, Nr. IX-391, 2001 m. (su vėlesniais pakeitimais), 15 str. 2 d. 4 ir 5 p.

Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, Nr. XII-1215, 2014 m. (su vėlesniais pakeitimais) 17 str. 1 d.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris ataskaitoje	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data*
1.	Parengti NT valdymo kryptis, vykdyti konsultacijas su vietos bendruomene dėl Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo	Savivaldybės administracijai		
2.	Parengti savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo gaires: numatyti, kiek ir kokio turto ilgalaikėje perspektyvoje reikės funkcijoms atlikti, o kiek jo, siekiant didžiausios naudos, pagal nustatytus kriterijus galima išnuomoti, remontuoti, ateityje plėtoti ar parduoti	Savivaldybės administracijai		
3.	NT nuomoti vadovaujantis nustatytomis teisės aktų nuoratomis	Savivaldybės administracijai		
4.	Priimti sprendimus dėl avarinės būklės esančio būsto, t.y. remonto ar likvidavimo. Peržiūrėti savivaldybės būsto fondo sąrašus, atnaujinti nuomos sutartis, imtis priemonių, kad visas savivaldybės būstas ir savivaldybės socialinis būstas būtų išnuomotas pagal galiojančius teisės aktus	Savivaldybės administracijai		
5.	Dokumentuoti visas atliekamas socialinio ir savivaldybės būsto vietoje patikras. Vykdyti nuomos sutarčių pažeidimų apskaitą	Savivaldybės administracijai		
6.	Imtis papildomų priemonių, mažinančių įsiskolinimą už būsto nuomą	Savivaldybės administracijai		

7.	Panaudos sutartis sudaryti tik turint Tarybos leidimą. Nutraukti 2012 m. gegužės 22 d. ligoninės patalpų panaudos sutartį Nr. 120522/01 su UAB „Idemus“	Savivaldybės administracijai		
8.	Kontroliuoti nekilnojamojo turto nuomos ir panaudos sutarčių vykdymą, imtis veiksmų, kad būtų vykdomi sutarčių įsipareigojimai, sumažinti įsiskolinimą už turto nuomą	Savivaldybės administracijai		
9.	Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr.1428 „Dėl Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais, įteisinti valstybinės žemės sklypų, reikalingų pastatams eksploatuoti, naudojimą	Savivaldybės administracijai		
10.	Atlikti teisės aktais nustatytus veiksmus su visu nustatytu bešeimininkiu NT:			
10.1	Patvirtinti tvarką dėl NT, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), nustatymo, apskaitymo ir dokumentų pateikimo pripažinti statinius bešeimininkiais	Savivaldybės administracijai		
10.2	Kreiptis į teismą dėl NT pripažinimo bešeimininkiu ir perdavimo savivaldybės nuosavybėn	Savivaldybės administracijai		
10.3	Pripažinus NT bešeimininkiu ir perdavus savivaldybės nuosavybėn, registruoti Nekilnojamojo turto registre bei apskaityti savivaldybės turto apskaitos registruose ir inventorizuoti	Savivaldybės administracijai		
10.4	Imtis priemonių, kad bešeimininkis NT būtų perduotas, perduotas, išnuomotas ir kt. Jei	Savivaldybės administracijai		

	bešeimininkis NT ekonomiškai yra nenaudingas ir netikslinga atstatyti, rekonstruoti ar remontuoti ,teisės aktų tvarka nugriauti			
11.	Paruošti ir patvirtinti savivaldybės nuosavybės teisę priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarką, kurioje būtų numatyta informacija ir duomenys apie savivaldybės nekilnojamojo turto apimtį, jo išlaikymo sąnaudas, turto valdymo efektyvumo rodiklius ir jų palyginimą tarp atitinkamų įstaigų, taip pat informacija apie NT sandorius ir jų būklę bei nekilnojamojo turto panaudojimą bei pokyčius per ataskaitinius metus	Savivaldybės administracijai		
12.	Spręsti klausimą dėl nekilnojamojo turto buhalterinės apskaitos bei registruoti turtą ir juridinius faktus, susijusius su turtu Nekilnojamojo turto registre:			
12.1	Priimti sprendimą dėl buhalterinės apskaitos nesantį Dainavos seniūnijos administracinio pastato katilinės	Savivaldybės administracijai		
12.2	Apskaityti buhalterinėje apskaitoje savivaldybės būsto fonde esantį būstą (7 butai Plento g.6, Šalčininkų m.)	Savivaldybės administracijai		
12.3	Visą savivaldybės būsto fonde esantį būstą registruoti Nekilnojamo turto registre, nurodyti savininką bei registruoti buhalterinėje apskaitoje pagal turo vienetą (butą)	Savivaldybės administracijai		
12.4	Perkelti iš sąskaitos „Gyvenamieji pastatai“ į	Savivaldybės administracijai		

	sąskaitą „Kultūros vertybės“ gyvenamuosius pastatus ar patalpas, kurie Registruoti kultūros vertybių sąraše			
12.5	Atlikti kadastrinius matavimus ir užregistruoti Nekilnojamojo turto registre gaisrinės pastatą (Geležinkelio g. 31 A, B. Vokės mst.) ir bendruomenės slaugytojo kabineto patalpą (Zavišonių k., Šalčininkų sen.)	Savivaldybės administracijai		
12.6	Registruoti Neliknojamojo turto registre visus juridinius faktus, susijusius su nekilnojamoju turtu	Savivaldybės administracijai		

Savivaldybės kontrolierė

Kontrolės ir audito tarnybos vyr. specialistė

Kontrolierės patarėja

Violeta Zareckienė

Ana Jasiukait

Liudmila Gaidis

SUSIPAŽINAU:

Savivaldybės administracijos direktorius

Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus vedėja

Josif Rybak

Galina Šamašova

Santrumpos ir sąvokos

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

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

SNT valdymas – NT valdymas, naudojimas ir disponavimas juo.

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.

VK – Valstybės kontrolė.

NTR – NT kadastras ir registras.

Audito apimtys ir metodai

Audito tikslas - įvertinti, ar 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.

Audituojami subjektai – Šalčininkų rajono savivaldybė, savivaldybės administracija ir savivaldybės įstaigos ir organizacijos.

Audituojamas laikotarpis – 2017 m.-2019 m. I pusmetis. Tam tikrų pokyčių analizei atlikti buvo naudojami ir kitų laikotarpių duomenys.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimu²² ir tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus²³

Audito duomenų rinkinio ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
Ar savivaldybėje planuojamas nekilnojamojo turto valdymas	Dokumentų peržiūra: -susipažinta su savivaldybės strateginiais plėtros, veiklos dokumentais, metiniais veiklos planais, savivaldybės Tarybos sprendimais, susijusiais su nekilnojamojo	-Nustatyti, ar savivaldybė nekilnojamojo turto valdymą planuoja kryptingai, atsižvelgdama į visuomenės

²² LR valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl Valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“. 3000-asis TAAIS.

²³ Veiklos audito standartas“.

<p>Ar savivaldybės nekilnojamasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama laikantis turto valdymo principų</p>	<p>turto valdymu, naudojimu, disponavimo juo;</p> <ul style="list-style-type: none"> -įvertinti savivaldybės administracijos bei 39 įstaigų ir organizacijų dokumentus, susijusius su valstybės nekilnojamojo turto valdymu. <p>Duomenų analizė:</p> <ul style="list-style-type: none"> -surinkti 40 turto valdytojų duomenys apie jų valdomus 560 objektus; -surinktų duomenų pagrindu suskirstyta, kokios paskirties ir kiek nekilnojamojo turto valdo savivaldybės administracija ir kitos įstaigos ir organizacijos; -įvertintos 33 nekilnojamojo turto nuomos sutartys; -įvertinta 78 nekilnojamojo turto panaudos sutartys; -įvertinta, kaip savivaldybės nekilnojamojo turto valdytojai kontroliavo 36 panaudos gavėjus; -analizuoti duomenys apie įsiskolinimą už turto nuomą; -sutikrina 318 įrašų (Nekilnojamojo turto registras) apie objektus su apskaitos duomenimis; -atrinkti ir analizuoti 121 pastato duomenys apie suformuotus žemės sklypus; -atlikta 137 nekilnojamojo turto objektų apžiūra vietoje; -surinkti duomenis apie savivaldybės teritorijoje esantį bešeimininkį NT; -analizuota 2017-2018 metų turto ataskaita ir kiti, su audito objektu susiję dokumentai. <p>Apklaustos ir pokalbiai su:</p> <ul style="list-style-type: none"> -savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus, Apskaitos skyriaus darbuotojais, seniūnais. 	<p>poreikius.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Nustatyti, ar savivaldybė konsultuojasi su vietos bendruomene dėl SNT valdymo. -Nustatyti, ar valdymo kryptys skelbiamos viešai. -Nustatyti, ar valdomas turtas naudojamas savivaldybės funkcijoms vykdyti. -Nustatyti, ar priimami sprendimai dėl savivaldybės funkcijoms nenaudojamo NT. -Nustatyti, ar suformuoti žemės sklypai po savivaldybės valdomais pastatais. -Įvertinti, ar SNT, iš jų būsto fondas, savivaldybėje nuomojamas laikantis teisės aktų reikalavimų. -Nustatyti, ar panaudos pagrindais perduotas NT naudojamas teisės aktų nustatyta tvarka. - Nustatyti, ar priimami sprendimai dėl esančio bešeimininkio NT. -Nustatyti, ar savivaldybės administracija atskaito Tarybai už NT valdymą, naudojimą ir disponavimą, ar ataskaitos duomenis savivaldybė naudoja SNT valdymo sprendimams priimti.
--	---	--

<p>Ar savivaldybė turi informaciją apie valdomą nekilnojamąjį turtą</p>	<p>-Išnagrinėti apskaitos registrai, kiti dokumentai, susiję su nekilnojamuoju turtu;</p> <p>-sutikrinta 318 įrašų (Nekilnojamojo turto registras) apie objektus su apskaitos duomenimis;</p> <p>-įvertinti 2018-2019 metų atliktos metinės inventorizacijos rezultatai, sutikrinti su apskaitos duomenimis.</p>	<p>-Nustatyti, ar savivaldybė apskaitoje apskaito visą savivaldybės nuosavybės priskirtą NT.</p> <p>-Vertinti, ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis registruotinas NT įregistruotas viešuose registruose.</p>