



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

AUDITO ATASKAITA

PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS ILGALAIKIO TURTO NUOMOS VERTINIMAS

2024-10-04 Nr. AT-7

Pakruojo rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba – subjektas, prižiūrintis, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas savivaldybės turtas bei patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai. Daugiau apie Kontrolės ir audito tarnybos veiklą ir jos rezultatus – interneto svetainėje www.pakruojis.lt.

Auditą atliko Pakruojo rajono savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja Daiva Čepulionienė.

Audito ataskaita pateikta Pakruojo rajono savivaldybės tarybos Kontrolės komitetui, Pakruojo rajono savivaldybės merui, Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriui, audituotoms biudžetinėms įstaigoms.

TURINYS

IŽANGA.....	3
AUDITO REZULTATAI.....	4
1. Ilgalaikio materialiojo turto nuomos reglamentavimas	4
2. Ilgalaikio turto nuoma Savivaldybėje.....	4
3. Sutarčių registravimas įstaigose	6
4. Sutarčių įregistravimas Nekilnojamojo turto registre.....	8
5. Nuompinigiai	8
6. Rekomendacijos	9
PRIEDAI	11
1 priedas.....	11
2 priedas.....	12

Vadovaujantis Pakruojo rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) kontrolės ir audito tarnybos (toliau – Kontrolės ir audito tarnyba) veiklos planu¹ ir vykdant pavedimą², atliktas Savivaldybės ilgalaikio turto nuomos atitikties vertinimas.

Audito objektu buvo pasirinktas Savivaldybės ilgalaikio turto nuomos procesas. Šio audito svarba yra reikšminga dėl kelių priežasčių:

1. Teisėtumo užtikrinimo: audito metu buvo vertinama, ar ilgalaikio turto nuomos sutartys sudarytos laikantis teisės aktų nustatytų reikalavimų ir ar nuomos terminai atitinka nustatytas sąlygas. Tai svarbu siekiant užtikrinti, kad Savivaldybės turtas būtų naudojamas teisėtai ir efektyviai.

2. Skaidrumo ir atsakomybės: vertinta, kaip turto nuomotojas registruoja nuomos sutartis ir ar ilgalaikės nuomos sutartys yra tinkamai įregistruotos Nekilnojamojo turto registre. Registravimo procesų skaidrumas padeda išvengti nesusipratimų ir galimų teisinių ginčų ateityje.

3. Finansinės kontrolės: auditas apėmė įkainių už nuomą taikymo teisingumo ir nuompinigių mokėjimo laiku vertinimą. Svarbu užtikrinti, kad nuompinigių įplaukos būtų teisingai apskaičiuotos ir laiku pervestos į Savivaldybės biudžetą.

Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo tikslas³ nustatytas Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategijoje⁴ (toliau – Strategija), kurioje numatyta, kad „labai svarbu, kad Savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimas būtų organizuotas siekiant ne tik Savivaldybei priskirtoms funkcijoms vykdyti, bet ir išnaudojamas siekiant didinti gaunamas pajamas (turtą nuomojant viešo konkurso būdu), kurios siejamos su efektyvesniu turto naudojimu.“

Savivaldybės ilgalaikį nekilnojamąjį turtą patikėjimo teise valdo 27 Savivaldybės biudžetinės įstaigos, kiti juridiniai asmenys, įgyvendinantys Savivaldybės funkcijas.

Audito metu vertinome šiuos dokumentus: pasirašytas nuomos sutartis, kai turtas buvo išnuomotas konkurso būdu, ir 2023-2024 m. I pusmetį sudarytas bei galiojančias anksčiau sudarytas nuomos sutartis, kai turtas buvo išnuomotas be konkurso, apskaitos dokumentus.

Išvadas darėme su prielaida, kad auditui pateikti visi reikalingi dokumentai ir informacija susijusi su ilgalaikio turto nuoma, o ūkinės operacijos įtrauktos į apskaitos įrašus.

Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 1 priede „Audito apimtis ir metodai“.

¹ Pakruojo rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2024 metų veiklos planas, patvirtintas Savivaldybės kontrolieriaus 2023-10-25 įsakymu Nr. V-4;

² Pakruojo rajono savivaldybės kontrolieriaus 2024-06-03 pavedimas Nr. PR-3;

³ Efektyviai valdyti Savivaldybės nuosavybės teise valdomą Savivaldybės nekilnojamąjį turtą;

⁴ Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-30 įsakymas Nr. AV-811 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo strategijos patvirtinimo“;

AUDITO REZULTATAI

1. Ilgalaikio materialiojo turto nuomos reglamentavimas

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo⁵ (toliau - Įstatymas) 15 straipsnis reglamentuoja valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomą. Savivaldybių ilgalaikis materialusis turtas išnuomojamas:

- viešo nuomos konkurso būdu,
- be konkurso⁶.

Savivaldybės materialiojo turto nuomos viešo konkurso būdu, ne konkurso būdu tvarką ir sąlygas nustato Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas (toliau – Tvarkos aprašas)⁷. Tvarkos aprašo V skyrius nustato:

- 1) viešo nuomos konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarką;
- 2) turto valdytojų pareigos organizuojant viešą nuomos konkursą ir nuomos be konkurso atvejus;
- 3) viešo nuomos konkurso nutraukimo tvarką ir pagrindus;
- 4) pavyzdines nuomos sutartis ir perdavimo-priėmimo akto formas;
- 5) nuompinigių už turto nuomą apskaičiavimo tvarką.

Savivaldybės turtas išnuomojamas, jeigu ilgalaikis materialusis turtas nenaudojamas Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti⁸.

2. Ilgalaikio turto nuoma Savivaldybėje

Sprendimą dėl turto nuomos priima Savivaldybės taryba⁹. Turtas ne konkurso būdu gali būti išnuomojamas turto patikėtinio sprendimu¹⁰. Turtas ne konkurso būdu gali būti išnuomojamas Įstatymo numatytais atvejais:

- neatidėliotinam darbui atlikti (avarijoms, stichinėms nelaimėms likviduoti ir panašiai) ar trumpalaikiam renginiui (parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros renginiams);

⁵ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 1998-05-12 įstatymas Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais);

⁶ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 1998-05-12 įstatymo Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais) 15 str. 2 d.;

⁷ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimas Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);

⁸ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 30 p.;

⁹ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 38 p.;

¹⁰ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 69 p.;

- perkamos paslaugos, kurioms teikti bus naudojamas savivaldybių ilgalaikis ir trumpalaikis materialusis turtas, ir šis turtas išnuomojamas Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka vykdomo viešojo paslaugų pirkimo metu;
- bent 3 kartus neįvyksta Savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešas nuomos konkursas;
- bendrosios nuosavybės teise valdomas savivaldybės nekilnojamas turtas išnuomojamas šio turto bendraturčiams arba kai išnuomojamas savivaldybės nekilnojamas turtas yra greta šio turto nuomininkams priklausančių ir (arba) jų naudojamų statinių;
- savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas išnuomojamas pelno nesiekiantiems subjektams, kurių pagrindinis veiklos tikslas atitinka bent vieną Įstatymo 14 straipsnio 2 dalyje nustatytą tikslą, arba regionų plėtros taryboms;
- savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas išnuomojamas subjektams Lietuvos Respublikos įstatymų numatytais atvejais.

Savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą)¹¹. Ne konkurso būdu išnuomoto turto nuomos trukmė negali būti ilgesnė kaip 30 dienų per kalendorinius metus¹².

Vertinta, ar turtas išnuomotas teisės aktų nustatyta tvarka.

Atliekant auditą, buvo įvertintos 24 nuomos sutartys, sudarytos viešo konkurso metu, kuriomis nuomojami 21 ilgalaikio turto vienetai. Ne konkurso būdu išnuomoto ilgalaikio turto audituojamu laikotarpiu Savivaldybėje nebuvo.

Savivaldybės taryba, nustatydamą kainas ir tarifus už savivaldybės valdomų įmonių, biudžetinių ir viešųjų įstaigų (kurių savininkė yra Savivaldybė) teikiamas atlygintinas viešąsias paslaugas¹³, į sąrašus įtraukia ir patvirtina nekilnojamojo ilgalaikio turto (aktų, sporto salių) nuomos kainas eurai už valandą. Tarybos sprendimuose nenurodoma, kada patikėtinis išnuomodamas ilgalaikį turtą be konkurso privalo vadovautis Tvarkos apraše nustatytais nuompinigių apskaičiavimo kainomis, o kada konkrečiai įstaigai patvirtintu Tarybos sprendimu nustatyta kaina. Mūsų nuomone, Savivaldybės ilgalaikis turtas nuomojamas parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, renginiams, pelno nesiekiantiems subjektams, kai turto nuomos trukmė neilgesnė kaip 30 dienų per kalendorinius metus, turi būti nuomojamas turto patikėtinio

¹¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 1998-05-12 įstatymo Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais) 15 str. 5 d.;

¹² Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo 1998-05-12 įstatymo Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais) 15 str. 2 d. 2 p.;

¹³ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos 1994-07-07 įstatymo Nr. I-533 (su vėlesniais pakeitimais) 15 str. 2 d. 29 p.;

sprendimu Tvarkos apraše nustatytais sąlygomis¹⁴. Iš 27 vertintų sutarčių, sudarytų pagal Savivaldybės tarybos sprendimais atskiroms įstaigoms patvirtintus įkainius, 8 yra trumpalaikės - trukmė ne ilgesnė kaip 30 dienų per kalendorinius metus.

Penki turto valdytojai, nuomodami ilgalaikį turtą konkurso būdu, sutartis su nuomininkais sudarė ilgesniam negu 10 metų laikotarpiui:

- Guostaglio seniūnija išnuomojo AB Telia Lietuva 2 mėn. ilgesniam laikotarpiui;
- Linkuvos seniūnija išnuomojo Pakruojo ūkininkų kredito unijai 1 mėn. ilgesniam laikotarpiui;
- Lygumų seniūnija išnuomojo AB Telia Lietuva 1 mėn. ilgesniam laikotarpiui;
- Buvusi viešoji įstaiga Pakruojo ligoninė išnuomojo UAB BENU Vaistinė Lietuva 2 mėn. ilgesniam laikotarpiui;
- Buvusi viešoji įstaiga Pakruojo rajono pirminės sveikatos priežiūros centras išnuomojo UAB BENU Vaistinė Lietuva 5 mėn. ilgesniam laikotarpiui.

Dešimties metų laikotarpis turi būti skaičiuojamas nuo Savivaldybės tarybos sprendimo priėmimo dienos, o ne nuo konkurso datos.

Žeimelio seniūnija vieną turto objektą¹⁵ Pakruojo kredito unijai išnuomojo neturėdama Savivaldybės tarybos sprendimo¹⁶.

Linkuvos socialinių paslaugų centras sudarė sutartį su UAB Kalpokų ūkiu dėl žemės sklypo nuomos¹⁷, tačiau sutartyje nebuvo nurodytas 10 metų nuomos terminas.

3. Sutarčių registravimas įstaigose

Sutartis ir turto perdavimo–priėmimo aktus privalo rengti turto patikėtinis¹⁸, naudodamas valstybės materialiojo turto nuomos sutarties ir perdavimo–priėmimo akto formų pavyzdžius¹⁹. Audito metu nustatyta, kad ne visi turto patikėtiniai²⁰ patys rengė pagal pavyzdinę formą nuomos sutartis ir patys suteikia numerius sutartims²¹. Savivaldybės įstaigų veiklos dokumentai turi būti efektyviai valdomi ir prieinami jos pačios ir kitų asmenų poreikiams tenkinti, apsaugoti nuo sugadinimo, praradimo, neteisėto naudojimo, pakeitimo, sunaikinimo²². Įstaigos vadovas privalo

¹⁴ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 69, 70 p.;

¹⁵ Pastato-administracinio patalpos (unikalus Nr. 6597-1017-0018, adresas: E. Leijerio al. 1, Žeimelis, Pakruojo r. sav., plotas 16,94 kv. m);

¹⁶ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 38 p.;

¹⁷ Linkuvos socialinių paslaugų centro ir UAB Kalpokų ūkiu 2020-02-14 žemės nuomos sutartis KALP Nr. 1355;

¹⁸ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 121 p.

¹⁹ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 75 p.;

²⁰ Linkuvos socialinių paslaugų centras su UAB Kalpokų ūkiu 2020-02-14 žemės nuomos sutartis KALP Nr. 1355;

²¹ Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų 1995-12-05 įstatymo Nr. I-1115 (su vėlesniais pakeitimais) 10 str. 2 d. 1 p.;

²² Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų 1995-12-05 įstatymo Nr. I-1115 (su vėlesniais pakeitimais) 10 str. 1 d.;

nustatyti, įstaigos veiklos dokumentų registrus ir (ar) nurodyti jos naudojamus registrus²³, paskirti už veiklos dokumentų registravimą, tvarkymą, apskaitą, saugojimą ir naikinimą atsakingus asmenis ir nustatyti jų įgaliojimus²⁴, suderinti dokumentacijos planus²⁵. Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklė (toliau – Rodyklė)²⁶ nustato savivaldybių įstaigų dokumentų, sudaromų vykdant vidaus administravimo ir kitas bendrąsias funkcijas, saugojimo terminus. Nuomos sutartims yra nustatytas minimalus saugojimo terminas 10 metų pasibaigus sutarčiai²⁷.

Audito metu nustatyta, kad turto valdytojai, tikrinti dėl ilgalaikio turto nuomos, registruoja ir saugoja sutartis pagal savo dokumentacijos planuose numatytas bylas ir jų saugojimo terminus. Tačiau trijų turto valdytojų²⁸, šie terminai neatitinka Rodyklėje nustatytų minimalių reikalavimų, o nuomos sutartys nėra aiškiai įvardintos bylų antraštėse. Be to, dviejų iš šių įstaigų²⁹ dokumentacijos planus Savivaldybės administracija patvirtino su trumpesniais saugojimo terminais, nei numatyta Rodyklėje.

Įstaigos, kurios neregistruoja nuomos sutarčių į specialiai nuomos sutartims skirtas bylas, apsunkina šių sutarčių paiešką. Pasikeitus darbuotojams, atsakingiems už nuomos sutarčių registravimą, gali kilti sunkumų surandant reikiamus dokumentus. Kontrolės ir audito tarnybos nuomone, būtų naudinga ir efektyvu registruoti nuomos sutartis atskirose bylose. Toks veiksmas padėtų išvengti painiavos dėl šių sutarčių paieškos ir užtikrintų skaidrumą bei efektyvumą jų administravime. Toks sprendimas leistų lengviau valdyti informaciją ir užtikrinti, kad reikiami dokumentai būtų greitai ir tiksliai surandami, nepriklausomai nuo darbuotojų pasikeitimų.

Savivaldybės administracijos Turto ir ūkio skyrius (toliau – Turto ir ūkio skyrius) informaciją apie Savivaldybės nuomos sutartis (nekilnojamojo turto adresas, unikalus numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo) skelbia Savivaldybės interneto svetainėje³⁰. Naujai sudarytų nuomos sutarčių kopijas Turto ir ūkio skyrius gauna iš turto valdytojų ir kaupia savo sistemoje. Kadangi sutarčių kopijų perdavimas nėra reglamentuotas, kyla rizika, kad Turto ir ūkio skyrius ne visada gali laiku gauti reikalingą informaciją.

²³ Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų 1995-12-05 įstatymo Nr. I-1115 (su vėlesniais pakeitimais) 10 str. 2 d. 1 p.;

²⁴ Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų 1995-12-05 įstatymo Nr. I-1115 (su vėlesniais pakeitimais) 10 str. 2 d. 2 p.;

²⁵ Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų 1995-12-05 įstatymo Nr. I-1115 (su vėlesniais pakeitimais) 10 str. 4 d. ir 5 d.;

²⁶ Lietuvos vyriausiojo archyvaro 2011-03-09 įsakymu Nr. V-100 patvirtintos Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklės (su vėlesniais pakeitimais) 1 p.;

²⁷ Lietuvos vyriausiojo archyvaro 2011-03-09 įsakymu Nr. V-100 patvirtintos Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklės (su vėlesniais pakeitimais) 10.40 p.;

²⁸ Pakruojo rajono sporto centras, Linkuvos socialinių paslaugų centras, Pakruojo suaugusiųjų ir jaunimo švietimo centras;

²⁹ Linkuvos socialinių paslaugų centras, Pakruojo suaugusiųjų ir jaunimo švietimo centras;

³⁰ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausiančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 126 p.;

4. Sutarčių įregistravimas Nekilnojamojo turto registre

Nuomos sutartį nuomininkas privalo įregistruoti ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo nuomos perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dienos³¹. Dešimt nuomos sutarčių nėra įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 2 sutartys AB Telia Lietuva su Guostagalio ir Lygumų seniūnijomis;
- 1 sutartis Pakruojo ūkininkų kredito unijos su Linkuvos seniūnija;
- 5 sutartys fizinių asmenų su Pakruojo seniūnija;
- 1 sutartis UAB EUROVAISTINĖ su buvusiu Pakruojo rajono pirminės sveikatos priežiūros centru;
- 1 sutartis UAB Kalpokų ūkio su Linkuvos socialinių paslaugų centru.

Manome, kad nors padaryta pažanga nuo tada, kai buvo patvirtintas Pakruojo rajono savivaldybės turto valdytojų ir naudotojų, kuriems turtas perduotas patikėjimo, panaudos, nuomos sutartimis, sutartinių įsipareigojimų kontrolės organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašas³², nuomos sutarčių sutartinių įsipareigojimų kontrolė vis dar yra nepakankama.

5. Nuompinigiai

Turto nuoma – teisė laikinai valdyti ir naudotis turtu už nuomos mokesčių. Savivaldybės taryba yra nustačiusi nuompinigių už turto nuomą apskaičiavimo tvarką³³. Nuompinigiai už Savivaldybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto, kurį patikėjimo teise valdo Savivaldybės institucijos, įstaigos ir organizacijos, yra pervedami į Savivaldybės biudžetą³⁴.

Viešoji įstaiga Pakruojo sveikatos centras³⁵ nuompinigių neperveda į Savivaldybės biudžetą, o apskaito juos kaip savo uždirbtas pajamas. Dėl to, per audituojamą laikotarpį: 2023-2024 m. I pusmetį, į Savivaldybės biudžetą nepravesta 80,2 tūkst. Eur nuompinigių.

Pažymime, kad vienas iš komponentų, naudojamų skaičiuojant Savivaldybės skolinimosi ir garantijų limitą, yra savivaldybės biudžeto gautos pajamos, išskyrus pajamas iš gyventojų pajamų mokesčio ir valstybės biudžeto dotacijas. Todėl, kuo daugiau savivaldybės biudžetas gauna pajamų, tuo didesnis tampa skolinimosi ir garantijų limitas. Tačiau atkreipiame dėmesį, kad šiuo metu nuomos pajamos nėra įtraukiamos į šį pajamų skaičiavimą, kas galėtų riboti skolinimosi ir garantijų galimybes, jei nuompinigiai būtų reikšminga pajamų dalis.

³¹ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 77 p.;

³² Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-11-17 įsakymas Nr. AV-806 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės turto valdytojų ir naudotojų, kuriems turtas perduotas patikėjimo, panaudos, nuomos sutartimis, sutartinių įsipareigojimų kontrolės organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

³³ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo V skyriaus antrasis skirsnis;

³⁴ Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2019-11-27 sprendimu Nr. T-297 patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo 99 p.;

³⁵ Iki 2024-03-30 buvo Viešoji įstaiga Pakruojo rajono pirminės sveikatos centras ir Viešoji įstaiga Pakruojo ligoninė;

Kontrolės ir audito tarnybai VšĮ Pakruojo sveikatos centras šios ataskaitos projekto derinimo metu pateikė siūlymus dėl Pakruojo rajono savivaldybės ilgalaikio turto nuomos vertinimo audito ataskaitos projekte išdėstytų dalykų, kad:

- Pakruojo rajono savivaldybė nuo 2025 m. sausio 1 d. sudarytų nuomos sutartis su nuomininkais ir atsiskaitytų tarpusavyje, o VšĮ Pakruojo sveikatos centras vykdytų atsiskaitymus tik dėl komunalinių paslaugų;
- už 2024 metus gautas nuomos pajamas palikti VšĮ Pakruojo sveikatos centrui, kadangi šios pajamos yra suplanuotos, ketvirtinės ataskaitos pateiktos atsakingoms institucijoms³⁶.

Svarbu pažymėti, kad visos VšĮ Pakruojo sveikatos centro³⁷ ilgalaikės nuomos sutartys sudarytos vadovaujantis Pakruojo rajono savivaldybės tarybos sprendimais. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 str. 8 d. imperatyviai nurodo, kad nuompinigiai už savivaldybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto, kurį patikėjimo teise valdo savivaldybės įstaigos, nuomą pervedami į savivaldybės biudžetą.

6. Rekomendacijos

Įvertinę audito ataskaitoje pateiktas išvadas ir identifikuotas problemas, siekdami užtikrinti veiklos efektyvumą ir atitiktį teisės aktams, rekomenduojame:

Savivaldybės administracijai, organizuojančiai ir kontroliuojančiai Savivaldybės turto valdymą ir naudojimą:

1. Apibrėžti, kada ilgalaikio turto nuomos kaina turi būti nustatoma pagal Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos apraše nustatytas nuompinigių apskaičiavimo kainas ir kada taikoma konkrečiai įstaigai patvirtinta nuomos kaina.
2. Spręsti dėl Žeimelio seniūnijos išnuomoto nekilnojamojo turto objekto Pakruojo kredito unijai, kuris buvo išnuomotas be Savivaldybės tarybos sprendimo.
3. Apibrėžti procedūrą, kaip turto patikėtiniai registruoja turto perdavimo, nuomos sutartis, kaip perduoda informaciją turto savininkui.
4. Užtikrinti sutartinių įsipareigojimų kontrolę ir įpareigoti ilgalaikio turto nuomininkus užregistruoti nuomos sutartis Nekilnojamojo turto registre.
5. Savivaldybės tarybai leidus ilgalaikį turtą nuomoti ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui, atkreipti (informuoti) turto patikėtinių dėmesį, kad šis laikotarpis pradedamas skaičiuoti nuo Savivaldybės tarybos sprendimo priėmimo dienos.

³⁶ VšĮ Pakruojo sveikatos centro 2024-09-19 raštas Nr. S-934 „Dėl audito metu nustatytų dalykų“;

³⁷ Iki 2024-03-30 buvo VšĮ Pakruojo rajono pirminės sveikatos centras ir VšĮ Pakruojo ligoninė;

6. Derinti dokumentacijos planus tik su tomis Savivaldybės įstaigomis, kurios neperduoda dokumentų valstybės archyvams, jei jų nustatyti saugojimo terminai atitinka arba viršija Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje nurodytus minimalius reikalavimus.

7. Spręsti dėl VŠĮ Pakruojo sveikatos centro sudarytų nuomos sutarčių ir už 2024 metais gautų nuompinigių pervedimą į savivaldybės biudžetą.

8. Vykdyti kontrolės procedūras dėl nuompinigių už savivaldybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto, kurį patikėjimo teise valdo savivaldybės įstaigos, nuomą pervedamo į savivaldybės biudžetą.

Linkuvos socialinių paslaugų centrui

9. Perrašyti žemės nuomos sutartį su UAB Kalpokų ūkiu, laikantis Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo nuostatų.

10. Įtraukti nuomos sutartis į dokumentacijos planą ir nustatyti saugojimo terminą, ne trumpesnę nei numatyta Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje.

Pakruojo rajono sporto centrui

11. Įtraukti nuomos sutartis į dokumentacijos planą ir nustatyti saugojimo terminą, ne trumpesnę nei numatyta Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje.

Pakruojo suaugusiųjų ir jaunimo švietimo centrui

12. Įtraukti nuomos sutartis į dokumentacijos planą ir nustatyti saugojimo terminą, ne trumpesnę nei numatyta Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje.

Įstaigos nusimatė priemones rekomendacijoms vykdyti ir jų vykdymo terminus, kurie pateikti ataskaitos 2 priede.

Savivaldybės administracijos ir Savivaldybės ilgalaikio turto valdytojų bendradarbiavimas padėjo įvertinti turto nuomos procesus ir pateikti rekomendacijas, kurios prisidės prie turto valdymo ir naudojimo gerinimo ateityje. Tikimės, kad audito išvados ir rekomendacijos bus naudingos toliau tobulinant Savivaldybės turto nuomos veiklą.

Savivaldybės kontrolieriaus pavaduotoja

Daiva Čepulionienė

Audito ataskaitos
„Pakruojo rajono savivaldybės ilgalaikio
turto nuomos vertinimas“
I priedas

AUDITO APIMTIS IR METODAI

Audito tikslas – įvertinti Savivaldybės turto naudojimą pagal pasirašytas nuomos sutartis, kai turtas buvo išnuomotas konkurso būdu, ir 2023-2024 m. I pusmetį sudarytas nuomos sutartis, kai turtas buvo išnuomotas be konkurso.

Audito objektas – Pakruojo rajono savivaldybės ilgalaikio turto nuomos procesai.

Audituoti subjektai: 17 ilgalaikio turto valdytojų, t. y. patikėtinių³⁸.

Audituojamas laikotarpis – 2023-2024 m. I pusmetis.

Audito metu buvo vertinami šie klausimai:

- ar ilgalaikio turto nuomos sutartys sudarytos teisės aktų nustatyta tvarka, ar laikomasi nustatytų nuomos terminų;
- kaip turto nuomotojas registruoja nuomos sutartis, ar ilgalaikės nuomos sutartys įregistruotos Nekilnojamojo turto registre;
- ar teisingai taikomi įkainiai už nuomą, ar laiku mokami nuompinigiai ir nuomotojai juos perveda į savivaldybės biudžetą.

Pasirinkti audito klausimai padeda nustatyti, ar Savivaldybės ilgalaikio turto nuomos procedūros yra skaidrios, ar tinkamai apskaitytos ir ar atitinka teisės aktų reikalavimus.

Auditas atliktas pagal Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus.

Visiškas užtikrinimas neįmanomas dėl įgimtų audito ir vidaus kontrolės apribojimų bei to fakto, kad netikrinome visų (100 proc.) ūkinių įvykių ir sudarytų sandorių.

Audito apribojimai: mes nevertinome visų sudarytų sutarčių. Atrankos būdu patikrinome 24 nuomos sutartis, sudarytas viešo konkurso būdu, bei 27 sutartis, sudarytas pagal Savivaldybės tarybos sprendimais atskiroms įstaigoms patvirtintus įkainius, skirtas neformaliojo švietimo paslaugoms teikti, sporto užsiėmimams ir treniruotėms, kultūriniais renginiams, seminarams bei susirinkimams organizuoti.

Nevertinome: turto viešojo nuomos konkurso organizavimo.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai: audito įrodymai buvo rinkti taikant patikrinimo, analitines audito procedūras.

³⁸ Pakruojo suaugusiųjų ir jaunimo švietimo centras, Pakruojo r. Žeimelio gimnazija, Viešoji įstaiga Pakruojo sveikatos centras, Pakruojo kultūros centras, Linkuvos socialinių paslaugų centras, Pakruojo r. sav. J. Paukštelio viešoji biblioteka, Pakruojo r. Linkuvos gimnazija, Pakruojo „Žemynos“ progimnazija, Pakruojo rajono sporto centras, Pakruojo „Atžalyno“ gimnazija, Pakruojo rajono savivaldybės administracija, Pašvitinio seniūnija, Guostagalio seniūnija, Linkuvos seniūnija, Lygumų seniūnija, Pakruojo seniūnija, Žeimelio seniūnija.

Audito ataskaitos
 „Pakruojo rajono savivaldybės ilgalaikio
 turto nuomos vertinimas“
 2 priedas

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Rekomendacijos eilės numeris ataskaitoje	Rekomendacija	Priemonės, kurių bus imtasi rekomendacijai įgyvendinti, komentarai	Terminas priemonei įvykdyti, vykdytojas (-ai)
1	2	3	4
SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJAI			
1.	Apibrėžti, kada ilgalaikio turto nuomos kaina turi būti nustatoma pagal Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos apraše nustatytas nuompinigių apskaičiavimo kainas ir kada taikoma konkrečiai įstaigai patvirtinta nuomos kaina.	Bus tikslinamas Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Savivaldybės tarybos 2021 m. lapkričio 25 d. sprendimo Nr. T-305 redakcija), kur bus išdėstytos nuostatos, nurodytos rekomendacijoje.	Iki 2025-06-30 atsakingas Turto ir ūkio skyrius
2.	Spręsti dėl Žeimelio seniūnijos išnuomoto nekilnojamojo turto objekto Pakruojo kredito unijai, kuris buvo išnuomotas be Savivaldybės tarybos sprendimo.	Rekomendacijoje paminėto nekilnojamojo turto objekto nuomos sutartis galioja iki 2025 m. kovo 9 d. Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto objektą yra poreikis ir toliau nuomoti, bus rengiamas Savivaldybės tarybos sprendimo projektas dėl minėto objekto nuomos ir teikiamas svarstyti Savivaldybės tarybai.	Iki 2025-02-28 atsakingas Turto ir ūkio skyrius
3.	Apibrėžti procedūrą, kaip turto patikėtiniai registruoja turto perdavimo, nuomos sutartis, kaip perduoda informaciją turto savininkui.	Bus tikslinamas Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. T-297 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Savivaldybės tarybos 2021 m. lapkričio 25 d.	2025-06-30 atsakingas Turto ir ūkio skyrius

		sprendimo Nr. T-305 redakcija), kur bus išdėstytos nuostatos, nurodytos rekomendacijoje.	
4.	Užtikrinti sutartinių įsipareigojimų kontrolę ir įpareigoti ilgalaikio turto nuomininkus užregistruoti nuomos sutartis Nekilnojamojo turto registre.	Bus vykdomi veiksmai dėl sutartinių įsipareigojimų kontrolės bei ilgalaikio turto nuomos sutarčių įregistravimo Nekilnojamojo turto registre.	Iki 2025-06-30 atsakingas Turto ir ūkio skyrius
5.	Savivaldybės tarybai leidus ilgalaikį turtą nuomoti ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui, atkreipti (informuoti) turto patikėtinių dėmesį, kad šis laikotarpis pradedamas skaičiuoti nuo Savivaldybės tarybos sprendimo priėmimo dienos.	Rengiant Savivaldybės tarybos sprendimų projektus, tikslinga tarybos sprendimų projektuose nurodyti, nuo kada pradedamas skaičiuoti nuomos terminas (laikotarpis).	Nuolat (kai rengiamas Savivaldybės tarybos sprendimo projektas), atsakingas Turto ir ūkio skyrius
6.	Derinti dokumentacijos planus tik su tomis Savivaldybės įstaigomis, kurios neperduoda dokumentų valstybės archyvams, jei jų nustatyti saugojimo terminai atitinka arba viršija Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje nurodytus minimalius reikalavimus.	Rekomendacija bus vykdoma.	Nuolat, atsakingas Teisės ir civilinės metrikacijos skyrius
7.	Spręsti dėl VšĮ Pakruojo sveikatos centro sudarytų nuomos sutarčių ir už 2024 metais gautų nuompinigių pervedimą į savivaldybės biudžetą.	Atsižvelgiant į tai, kad už nuomą per 2024 metus gautos pajamos atsispindi VšĮ Pakruojo sveikatos centro (toliau – Centras) finansinėse ataskaitose, kurios teikiamos Savivaldybei, kitoms atskaitingoms institucijoms bei keliamos į LR Finansų ministerijos tinklapį VSAKIS; į tai, kad kas kalendorinį ketvirtį nustatyta tvarka Centras finansines ataskaitas teikia teritorinei ligonių kasai; į tai, kad Centras nuomotojo funkcijas vykdo ne vienerius ir pajamas iš nuomos Centras kasmet planuoja gauti; į tai, kad pajamas iš nuomos panaudoja sveikatos priežiūros paslaugų teikimui; į tai, kad dėl neplanuoto pajamų iš nuomos netekimo Centras patirs finansinių nuostolių, dėl ko gali sutrikti paslaugų teikimas, siūloma, kad Centras nuompinigių už savivaldybės turto, kurį valdo patikėjimo teise, nuomą į savivaldybės biudžetą pradėtų pervedti tik nuo 2025 m. sausio 1 d.	Nuo 2025-01-01 VšĮ Pakruojo sveikatos centras

8.	Vykdyti kontrolės procedūras dėl nuompinigių už savivaldybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto, kurį patikėjimo teise valdo savivaldybės įstaigos, nuomą pervedamo į savivaldybės biudžetą.	Savivaldybės administracija vykdyt kontrolės procedūras dėl nuompinigių už savivaldybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto, kurį patikėjimo teise valdo savivaldybės įstaigos, nuomą pervedimo į savivaldybės biudžetą.	Nuolat Finansų skyrius
LINKUVOS SOCIALINIŲ PASLAUGŲ CENTRUI			
9.	Perrašyti žemės nuomos sutartį su UAB Kalpokų ūkiu, laikantis Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo nuostatų.	Perrašys žemės nuomos sutartį su UAB Kalpoku ūkiu, laikydamiesi Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo nuostatų.	Iki 2024-12-31, atsakinga direktorė Regina Vaičaitė.
10.	Įtraukti nuomos sutartis į dokumentacijos planą ir nustatyti saugojimo terminą, ne trumpesnį, nei numatyta Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje.	Nuomos sutartis bus įtraukta į dokumentacijos planą ir nustatytas saugojimo terminas ne trumpesnis nei nustatyta Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje.	Iki 2024-12-31, atsakinga raštinės administratorė Vaida Jurgelytė.
PAKRUOJO RAJONO SPORTO CENTRUI			
11.	Įtraukti nuomos sutartis į dokumentacijos planą ir nustatyti saugojimo terminą, ne trumpesnį, nei numatyta Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje.	Nuomos sutartys bus įtrauktos į dokumentacijos planą ir nustatytas saugojimo terminas ne trumpesnis nei nustatyta Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje.	Iki 2024-12-31, atsakinga personalo ir viešųjų ryšių specialistė Asta Kranauskienė.
PAKRUOJO SUAUGUSIŲJŲ IR JAUNIMO ŠVIETIMO CENTRUI			
12.	Įtraukti nuomos sutartis į dokumentacijos planą ir nustatyti saugojimo terminą, ne trumpesnį, nei numatyta Bendrųjų dokumentų saugojimo terminų rodyklėje.	Bus parengtas 2021 m. dokumentacijos plano papildymų sąrašas: papildant bylą 3.17. <i>Prekių, darbų (paslaugų) pirkimo konkurso dokumentai (skelbimai, paraiškos ir kita, sutartys ir jų registras (PPS), darbų priėmimo aktai, turto panaudos, nuomos sutartys ir jų registras)</i> , nustatant bylos saugojimo terminą pagal Lietuvos vyriausiojo archyvaro 2011m, kovo 9d. įsakymą Nr. V-100 BDSTR 10.40.	Iki 2024-10-31, atsakinga Pakruojo suaugusiųjų ir jaunimo švietimo centro archyvarė Gitana Šostakaitė.

Plano sudarymo paaiškinimas:

1–2 lentelės stulpelius užpildė Kontrolės ir audito tarnyba;

3–4 lentelės stulpelius užpildė Savivaldybės administracija ir biudžetinės įstaigos ir pateikė Kontrolės ir audito tarnybai.