



## **LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ**

### **VALSTYBINIO AUDITO ATASKAITA**

# **KAUNO IR KLAIPĖDOS SAVIVALDYBĖMS NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIŲ LAISVŲ NEGYVENAMŲ PASTATŲ IR PATALPŲ VALDYMAS**

2006 m. vasario mėn. 13 d. Nr. 2030-31-1

Vilnius

## **SANTRAUKA**

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, nustatantis savivaldybių institucijų sudarymo ir veiklos tvarką, apibrėžiantis vietos savivaldos principus, savivaldybių institucijas, jų įgaliojimus ir funkcijas, savivaldybių ūkinės ir finansinės veiklos pagrindus, numato, kad savivaldybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo yra priskirtoji (ribotai savarankiška) savivaldybėms funkcija. Tai nurodo, kad įgyvendindamos šią funkciją savivaldybės turi atsižvelgti į vietos sąlygas ir aplinkybes.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam turtui daryti fizinį ir ūkinį poveikį, jo naudingųjų savybių naudojimą, teisę parduoti ar kitaip perleisti turtą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Konstitucija, įstatymai, Vyriausybės nutarimai ir savivaldybių tarybų sprendimai. Savivaldybės taryba priima sprendimus dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turtu, nustato šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką, išskyrus atvejus, kai tai nustatyta įstatymuose. Ji priima sprendimus dėl savivaldybei priskirtos valstybinės žemės ir kito valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo patikėjimo teise.

Kauno ir Klaipėdos miestų savivaldybių didžiausią turto dalį sudaro ilgalaikis materialus turtas, tiksliau – nekilnojamasis turtas (negyvenami pastatai ir patalpos). Audito metu Kauno ir Klaipėdos miestų savivaldybių administracijose nustatyta, kad dalis šio savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto (negyvenamų pastatų ir patalpų), auditorių nuomone, yra valdoma ir naudojama neefektyviai.

Kauno miesto savivaldybei 2005-07-01 nuosavybės teise priklausė 77 laisvi nekilnojamojo turto objektai – negyvenami pastatai ir patalpos. Audito metu nustatyta, kad dalis netinkamų naudoti pastatų ir patalpų, nenaudojamų nuo 6 mėnesių iki 2 metų, yra fiziškai pažeistos, nesaugomos, apleistos ir suniokotos, kai kurių pastatų išlikusios tik sienos, nėra langų ir durų. Laisvų negyvenamų pastatų ir patalpų išlaikymui Kauno miesto savivaldybės administracija iš savivaldybės biudžeto 2004 metais panaudojo 63,9 tūkst. Lt, 2005 metų I pusmetį – 22 tūkst. Lt (plačiau 1-oje ataskaitos dalyje).

Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise 2005-07-01 priklausė 40 laisvų negyvenamųjų pastatų ir patalpų. Audito Klaipėdos miesto savivaldybės administracijoje metu nustatyta, kad dalis laisvų negyvenamų patalpų yra blogos būklės, yra rūsiuose ar pusrūsiuose. Savivaldybė tuščių negyvenamų pastatų ir patalpų priežiūrai ir išlaikymui 2004 metais išleido 90,2 tūkst. Lt, o 2005 metų pirmą pusmetį – 44,7 tūkst. Lt (plačiau 2-oje ataskaitos dalyje).

Auditų Kauno ir Klaipėdos miestų savivaldybių administracijose metu, atlikus laisvų negyvenamų pastatų ir patalpų apžiūrą vietoje, įsitikinta, kad dalis laisvų netinkamų naudoti pastatų yra fiziškai pažeisti, o patalpos blogos būklės. Mūsų nuomone, savivaldybių administracijos galėtų svarstyti galimybę siūlyti savivaldybių taryboms laisvas netinkamas naudoti patalpas privatizuoti ir nagrinėti klausimą dėl fiziškai pažeistų ar apgriuvusių negyvenamų pastatų naudojimo tikslingumo.

Savivaldybių taryboms nusprendus privatizuoti savivaldybėms nuosavybės teise priklausančius pastatus, jų eksploatacijai turi būti<sup>1</sup> formuojami valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės sklypai. Audito metu nustatyta, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto privatizavimas kartais užsitęsia 3 ir daugiau metų, būtent dėl ilgai trunkančio žemės sklypų formavimo proceso. Įvertinus Kauno ir Klaipėdos miestų savivaldybių administracijų auditų duomenis, auditorių nuomone, yra rizika, kad savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių privatizuotinių pastatų eksploatavimui valstybiniai žemės sklypai gali būti formuojami neatsižvelgiant į galimybę juos eksploatuoti ir žemės sklypo dydžio poreikį privatizuojamam objektui.

---

<sup>1</sup>Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000-11-03 nutarimas Nr. 1335 „Dėl ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo bei nuomos ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1427 „Dėl privatizavimo objektų parengimo privatizuoti tvarkos patvirtinimo“.

## IŽANGA

Lietuvos Respublikos teisės aktai suteikia teisę savivaldybėms pačioms valdyti, naudoti ir disponuoti joms nuosavybės teise priklausančiu turtu. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatyme numatyta, kad savivaldybių turto valdymą, naudojimą ir disponavimą kontroliuoja savivaldybių kontrolierių tarnyba ir Valstybės kontrolė.

Valstybės kontrolė atliko du auditus Kauno ir Klaipėdos miestų savivaldybių administracijose, siekdama įvertinti savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto (laisvų negyvenamų pastatų ir patalpų) valdymą, naudojimą ir disponavimą. Auditas atliktas vykdant Valstybės kontrolės 2005-09-16 ir 2005-10-19 pavedimus Nr. 2030-31 ir Nr. 2030-33. Ataskaitą parengė Veiklos audito 3-ojo departamento vyresn. valstybinis auditorius V. Norkus, valstybinis auditorius D. Tartėnas ir valstybinis auditorius A. Balsys.

## AUDITO SUBJEKTŲ VEIKLOS APLINKA

Lietuvos Respublikos teisės aktai suteikia teisę Savivaldybėms pačioms valdyti, naudoti ir disponuoti joms nuosavybės teise priklausančiu turtu. Savivaldybių valdomas didelės vertės turtas ir nuolatinis žiniasklaidos dėmesys paskatino Valstybės kontrolę domėtis, kaip valdomas šis turtas. Įvertinus tai, kad Kauno ir Klaipėdos savivaldybės yra vienos iš didžiausių turtą valdančių savivaldybių, auditų metu pasirinkta analizuoti nuosavybės teise priklausančio turto (negyvenamų pastatų ir patalpų) valdymą, naudojimą ir disponavimą. Auditų subjektais pasirinkta:

- Kauno miesto savivaldybės administracija (kodas – 188764867). Buveinės adresas – Laisvės al. 96, Kaunas. Kauno miesto savivaldybės administracija yra savivaldybės tarybos įsteigta vykdomoji Kauno miesto savivaldybės institucija, kuriai nustatyta tvarka suteiktos savivaldybės turto administravimo teisės. Kauno miesto savivaldybės administracijai nuo 2003-04-17 vadovauja Giedrius Buinevičius.

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracija (kodas – 188710823). Buveinės adresas – Liepų g. 11, Klaipėda. Klaipėdos miesto savivaldybės administracija yra savivaldybės tarybos įsteigta vykdomoji Klaipėdos miesto savivaldybės institucija, kuriai nustatyta tvarka suteiktos savivaldybės turto administravimo teisės. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai iki 2004-08-06 vadovavo L.Makūnas, nuo 2004-08-09 – J. Simonavičiūtė.

Savivaldybės administracija yra viešojo juridinio asmens statusą turinti savivaldybės įstaiga, kurią sudaro struktūriniai padaliniai: departamentai, skyriai, tarnybos. Administracijos struktūrą, jos

nuostatus mero teikimu tvirtina arba keičia savivaldybės taryba. Administracijos įgaliojimai nesusiję su savivaldybės tarybos įgaliojimų pabaiga.

Pagrindiniai savivaldybės administracijos uždaviniai valdant savivaldybės tarybai nuosavybės teise priklausantį turtą yra:

- Savivaldybės teritorijoje organizuoti ir kontroliuoti savivaldybės institucijų sprendimų įgyvendinimą arba pačiai juos įgyvendinti;
- įgyvendinti įstatymus ir Vyriausybės nutarimus, nereikalaujančius savivaldybės institucijų sprendimo;
- įstatymų nustatyta tvarka organizuoti savivaldybės biudžeto pajamų, išlaidų ir kitų piniginių išteklių buhalterinės apskaitos tvarkymą, organizuoti ir kontroliuoti savivaldybės turto valdymą ir naudojimą ir kt;

## AUDITO PROCESAS

Audito objektas – savivaldybėms nuosavybės teise priklausantys laisvi negyvenami pastatai ir patalpos.

Audito tikslas – savivaldybei nuosavybės teise priklausančių laisvų negyvenamų pastatų, patalpų valdymo, naudojimo ir disponavimo vertinimas.

Audituojamasis laikotarpis – 2004 metai ir 2005 metų pirmasis pusmetis. Tam tikrais atvejais buvo renkami ir kitų, su konkrečiais audito klausimais susijusių, laikotarpių duomenys.

Duomenys auditų metu rinkti:

- nagrinėjant su savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu susijusius teisės aktus;
- analizuojant raštus, pažymas, anketas, ataskaitas ir kitus dokumentus;
- analizuojant ir vertinant informaciją, surinktą kalbant su savivaldybių administracijų darbuotojais ir vadovybe;
- teikiant klausimynus savivaldybių administracijų darbuotojams;
- atliekant turto apžiūrą vietoje.

Pirmoje ir antroje valstybinio audito ataskaitos dalyse pateikiami Kauno ir Klaipėdos miestų savivaldybių administracijose auditų duomenys, leidžiantys daryti vertinimus ir išvadas dėl savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo kylančių problemų, daryti prielaidas, kad panaši situacija galima ir kituose Lietuvos Respublikos administraciniuose vienetuose.

Audito duomenys analizuoti ir įrodymai rinkti taikant skaičiavimo, tikrinimo (dokumentinio), apklausos, stebėjimo ir kitas analitines procedūras.

Auditas atliktas vadovaujantis nuostata, kad audituojamas ir kiti subjektai pateikė išsamią ir objektyvią informaciją, kad gautų dokumentų kopijos visiškai atitinka jų originalus. Audito pavyzdžių atranka buvo aptarta su audituojamu subjektu.

## DARBO REZULTATAI

### 1 DALIS

#### **Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių laisvų negyvenamų pastatų, patalpų valdymas**

Kauno miesto savivaldybei (toliau tekste – Savivaldybė) 2005-07-01 iš 538 nuosavybės teise valdomų nekilnojamojo turto objektų (negyvenamų pastatų ir patalpų) 77 buvo laisvi, o tai yra 14,3 proc. visų negyvenamųjų pastatų/patalpų.

##### ***Tinkamų naudoti negyvenamų patalpų ir pastatų valdymas***

Dalis Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių laisvų negyvenamų pastatų ir patalpų yra tinkami naudoti, t.y. gali būti išnuomoti, suteikti panaudos pagrindais ar patikėjimo teise. Tinkami naudoti laisvi yra 6 pastatai ir 17 patalpų, kiti laisvi 54 nekilnojamojo turto objektai (70 proc. visų laisvų negyvenamų pastatų/patalpų) yra netinkami naudoti.

Audito metu analizuojant Savivaldybės administracijos veiksmus valdant ir naudojant 23 laisvus tinkamus naudoti nuosavybės teise priklausančius nekilnojamojo turto objektus nustatyta, kad dėl dalies tinkamų naudoti pastatų ir patalpų šiuo metu vyksta teisminiai ginčai (3), 1 patalpoje planuojama įrengti dokumentų archyvą, daliai (10) skelbti nuomos konkursai nuo 1 iki 9 kartų, bet jų išnuomoti nepavyko.

Audito metu nustatyta, kad kitiems 9 iš 23 tinkamiems naudoti pastatams ir patalpoms, laisviems nuo 1 iki 3 metų, nebuvo skelbiami nuomos konkursai ar siūlomi perduoti panaudos pagrindais. Šių objektų išlaikymui 2004 metais Savivaldybė panaudojo 63,9 tūkst. Lt, 2005 metų I pusmetį – 22 tūkst. Lt. Audito metu 5 laisvos negyvenamos patalpos buvo suteiktos panaudos pagrindais.

*Vertinimas. Savivaldybė, turėdama laisvų, tinkamų naudoti negyvenamų pastatų ir patalpų ir neskelbdama jiems nuomos konkursų, neteikdama panaudai, šį turtą naudojo neefektyviai.*

##### ***Netinkamų naudoti negyvenamų patalpų ir pastatų valdymas***

Kaip buvo minėta, 54 laisvi nekilnojamojo turto objektai (30 pastatų ir 24 patalpos) yra netinkami naudoti. Iš jų dėl 1 pastato ir 1 patalpos šiuo metu vyksta teisminiai ginčai, 9 pastatai ir 6 patalpos yra įtraukti į privatizuojamų objektų sąrašą, 20 pastatų ir 17 patalpų nuo 6 mėnesių iki 2 metų yra laisvi.

Suderinus su Savivaldybės administracijos darbuotojais, buvo atlikta dalies laisvų netinkamų naudoti negyvenamų pastatų ir patalpų apžiūra vietoje.

Audito metu atliktos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių laisvų netinkamų naudoti negyvenamų patalpų apžiūros vietoje metu nustatyta, kad dalis netinkamų naudoti laisvų patalpų yra pastogėse, rūsiuose ar pusrūsiuose, jų būklė yra bloga, jos nėra saugomos, todėl yra niokojamos. Pavyzdžiui, po gaisro likusių pastogės patalpų, esančių Kurpių g.22-9/Palangos g.16 Kaune, stogas įgriuvęs, nėra langų ir durų.

Atkreiptas dėmesys į tai, kad dalis Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių netinkamų naudoti pastatų yra didelėse, komerciškai patraukliose miesto teritorijose.

Savivaldybės duomenimis, 8 laisvi netinkami naudoti pastatai, esantys Kareivinių g. 11, Kaune, yra teritorijoje, kurios detalusis planas šiuo metu yra rengiamas. 2004 metais šie pastatai iš valstybės nuosavybės (juos patikėjimo teise valdė Lietuvos kariuomenė) buvo perduoti Kauno miesto savivaldybės nuosavybėn. Minėtais pastatais pirmiau naudojosi Rusijos Federacijos kariuomenė.

Audito metu atliktos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių laisvų netinkamų naudoti negyvenamųjų pastatų apžiūros vietoje metu nustatyta, kad Kareivinių g. 11 registruoti 8 laisvi negyvenami pastatai yra išsidėstę didelėje teritorijoje. Savivaldybės duomenimis, žemės sklypas, kuriame yra minėti pastatai ir kitiems valdytojams nuosavybės teise priklausančios pastatai, gali būti 2,94 ha dydžio.

Pagal bendrąjį Kauno miesto planą šioje teritorijoje planuojama komercinės paskirties, smulkaus verslo ir gyvenamųjų namų statyba.

Pastebėta, kad pastatai, pažymėti plane 11H1p, 13F1p, 15G1p, 20H1p, 22C1p ir 29F1p, yra apgriuvę, fiziškai pažeisti. Pavyzdžiui: plane pažymėti pastatai 13F1p (sandėlis, 1 pav.), 20H1p (kontora, 2 pav.), 11H1p (katilinė, 3 pav.), yra apgriuvę – nėra stogo, langų ir kt. (kitų pastatų nuotraukos pateiktos priede).



1 pav. Kareivinių g. 11, pastatas sandėlis (13F1p)



2 pav. Kareivinių g. 11, pastatas kontora (20H1p)



Vienas iš minėtų aštuonių pastatų, esančių Kareivinių g. 11, plane pažymėtas 11H1p, yra įtrauktas į privatizuojamų objektų sąrašą. Šiam pastatui, katilinei (386,89 kv. m. – 3 pav.), eksploatuoti formuojamas 0,13 ha žemės sklypas. Minėta katilinė pastatyta 1917 metais.

Savivaldybės duomenimis, kitus 7 pastatus planuojama privatizuoti, jiems reikės suformuoti ir priskirti žemės sklypus.

Apžiūros vietoje metu nustatyta, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausantys



3 pav. Kareivinių g. 11, pastatas katilinė (11H1p)

laisvi negyvenami pastatai, esantys H. ir O. Minkovskių g.57, 57A, 57B, 57C, yra didelėje teritorijoje šalia Nemuno upės, jie fiziškai pažeisti, apgriuvę. Pavyzdžiui, VĮ Registrų centro Kauno filiale įregistruotas pastatas garažas, esantis H. ir O. Minkovskių g. 57A (4 pav.), yra sugriautas, išlikę tik pamatai ir kelios eilės mūro sienos (kitų pastatų nuotraukos pateiktos priede). Savivaldybės duomenimis, šis žemės sklypas užima didesnę negu 1 ha plotą (5 pav.). Minėtais pastatais pirmiau naudojosi Rusijos Federacijos kariuomenė.



4 pav. H. ir O. Minkovskių g. pastatas garažas (57A (1 G0))



5 pav. H. ir O. Minkovskių g. teritorija

Ateityje privatizavimui teikiamų 7 pastatų, esančių Kareivinių g. 11, ir 4 pastatų H. ir O. Minkovskių g. 57, 57A, 57B, 57C, kurie išsidėstę didelėse teritorijose, eksploatavimui turės būti priskirti žemės sklypai, kurių poreikis Kauno mieste yra didelis. Kauno apskrities viršininko administracijos duomenimis, 2005-10-01 buvo pateikta 10015 prašymų atkurti nuosavybės teises į 6,673 tūkst. ha žemės Kauno mieste. Auditorių nuomone, Savivaldybė galėtų nagrinėti klausimą dėl žemės sklypų ir juose esančių fiziškai pažeistų, apgriuvusių pastatų tolimesnio naudojimo.

*Vertinimas. Dalis minėtų savivaldybei nuosavybės teise priklausančių netinkamų naudoti pastatų, išsidėsčiusių didelėse teritorijose, yra apgriuvę, fiziškai pažeisti. Teikiant tokius pastatus*

*privatizuoti, jų eksploatavimui turės būti priskirti valstybinės žemės sklypai, nors galimybė juos eksploatuoti kelia abejonių.*

Audito metu nustatyta, kad kartais Savivaldybė, priskirdama valstybinės žemės sklypus prie pastatų, ne visada atsižvelgia į žemės sklypo dydžio poreikį jų eksploatavimui, pavyzdžiui:

***Pastatai – kioskai, P. Lukšio g. 46***

- Fiziškai pažeistiems 4 mūriniams (31,95 kv. m bendro ploto) 1978 metų statybos 91 proc. baigtumo ir 24 proc. nusidėvėjimo kioskams, esantiems P. Lukšio g. 46 Kaune, eksploatuoti formuojamas 0,15 ha žemės sklypas (6 pav.). Pažymėtina, kad kioskų eksploatavimui formuojamas žemės sklypas yra 47 kartus didesnis už jų užimamą plotą.



6 pav. 4 fiziškai pažeisti kioskai, P. Lukšio g. 46

*Vertinimas. Savivaldybė prie teikiamų privatizuoti pastatų kartais priskiria neadekvačiai didelius, pastato užimamam plotui, žemės sklypus.*

Įvertinus pateiktus pavyzdžius, auditorių nuomone, netinkamų naudoti negyvenamų pastatų ir patalpų priežiūrai ir apsaugai Savivaldybė skiria nepakankamą dėmesį.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto, t.y. laisvų negyvenamų patalpų ir pastatų, priežiūrą ir apsaugą Kauno miesto savivaldybėje pagal Turto naudojimo ir statistinės apskaitos skyriaus užsakymus pavesta organizuoti Turto tvarkymo skyriui.

Kauno miesto savivaldybė 2005 metais pastatų ir patalpų priežiūrai skyrė 60 tūkst. Lt. Pažymėtina, kad 2006–2008 metų Turto ir remonto programoje Savivaldybės pastatų ir patalpų apsaugai numatyta 2056 tūkst. Lt, t.y. vidutiniškai po 685,3 tūkst. Lt per metus. Auditorių nuomone, netinkamų naudoti pastatų ir patalpų priežiūrai ir apsaugai buvo skiriamas nepakankamas dėmesys.

*Vertinimas. Iš visų savivaldybei nuosavybės teise priklausančių laisvų negyvenamų pastatų ir patalpų 70 proc. yra netinkami naudoti. Nepakankamai skiriant lėšų netinkamų naudoti pastatų ir patalpų apsaugai ir priežiūrai, jos niokojamos ir jų būklė blogėja.*



***Negyvenamų pastatų ruošimas privatizavimui, priskiriant valstybinės žemės sklypus***

Audito metu pastebėta, kad ilgai užtrunka, kol priskiriami žemės sklypai prie teikiamų privatizuoti pastatų. Lietuvos Respublikos Vyriausybė (2000-11-03 nutarimas Nr.1335<sup>2</sup>, 2005-09-16 nutarimas Nr. 1023<sup>3</sup>) reglamentavo privalomą žemės sklypų prie privatizuojamų statinių suformavimą ir priskyrimą. Kauno miesto savivaldybei 2005-07-01 priklausė 37 objektai, kuriems reikalinga priskirti žemės sklypus.

Kauno miesto savivaldybė nurodė, kad žemės sklypo suformavimas ir priskyrimas vidutiniškai trunka 1–2 metus. Audito metu nustatyta, kad kartais Kauno mieste žemės sklypų suformavimas ir priskyrimas prie privatizuojamų objektų užtrunka 3 ir daugiau metų, pavyzdžiui:

- 0,0195 ha žemės sklypo suformavimas ir priskyrimas pastato J. Gruodžio g. 5a eksploatavimui truko 3 metus;
- 0,5941 ha žemės sklypo suformavimas ir priskyrimas pastato, esančio A. Juozapavičiaus pr. 21a, eksploatavimui truko 4 metus;
- žemės sklypo, užimančio 0,5383 ha plotą, suformavimas ir priskyrimas buvusių kareivinių (A. Juozapavičiaus pr. 27a) eksploatavimui truko 6 metus.

Nustatyta, kad viena iš pagrindinių priežasčių, lemiančių žemės sklypų prie privatizuojamų pastatų formavimo ir priskyrimo proceso trukmę, yra ilgai trunkantis detaliųjų planų parengimas.

Savivaldybės tarybos 2004-06-23 sprendimu patvirtintuose Savivaldybės administracijos nuostatuose<sup>4</sup> nurodyta, kad už detaliųjų planų rengimą, sąlygų išdavimą atsakingas Urbanistinės plėtros departamentas.

Savivaldybės Urbanistikos skyriaus vedėjas nurodė, kad viena iš priežasčių, kodėl taip ilgai rengiami žemės sklypo priskyrimo dokumentai, yra lėšų trūkumas detaliesiems planams parengti. Savivaldybės duomenimis 2004 metais detaliesiems ir specialiesiems planams rengti buvo skirta 1218,5 tūkst. Lt, o faktiškai panaudota 1110,1 tūkst. Lt. Minėtų planų rengimui 2004 metais buvo panaudotos ne visos lėšos.

Audito metu nustatyta, kad kartais Savivaldybė žemės sklypų priskyrimo procesą pagal kompetenciją netinkamai administruoja, pavyzdžiui, Privatizavimo tarnyba nuo 2000 metų 12 kartų raštu kreipėsi į Urbanistikos skyrių dėl žemės sklypo priskyrimo medienos apdirbimo dirbtuvėms, kuro sandėliui, kurie yra H. ir O. Minkovskių g.73 H, tačiau reikalingi dokumentai iki šiol nėra parengti.

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000-11-03 nutarimas Nr. 1335 „Dėl ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo bei nuomos ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1427 Dėl privatizavimo objektų parengimo privatizuoti tvarkos patvirtinimo“ pakeitimo.

<sup>3</sup>Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005-09-16 nutarimas Nr. 1023 „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“.

<sup>4</sup> Kauno miesto savivaldybės tarybos 2004-06-23 sprendimu Nr. 1-237 patvirtinti Kauno miesto savivaldybės administracijos nuostatai.

Auditorių nuomone, paspartinus žemės sklypų priskyrimo prie privatizuojamų pastatų procesą, greičiau būtų parduodamas Savivaldybei nereikalingas turtas ir nebūtų naudojamos lėšos jų priežiūrai.

*Vertinimas. Savivaldybė, nusprendusi privatizuoti nereikalingus pastatus, ne visada užtikrina jų eksploatavimui reikalingų valstybinės žemės sklypų priskyrimo proceso tinkamą administravimą.*

Audito metu pastebėta, kad tarp 37 privatizuojamų objektų, kuriems reikalinga priskirti žemės sklypą, yra 10 asfaltuotų automobilių stovėjimo aikštelių. Jų dydis 0,17–2,03 ha.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo<sup>5</sup> 10 str. numatyta, kad į privatizavimo sąrašą įtraukiami savivaldybei nuosavybės teise priklausantys privatizavimo objektai, kuriuos savivaldybė nusprendžia privatizuoti. Savivaldybės taryba priėmė sprendimą minėtas aikšteles įtraukti į privatizavimo objektų sąrašą Miesto ūkio departamento Komunalinio ūkio skyriaus teikimu, motyvuojant, kad privatizavimui teikiamos aikštelės nenaudojamos ir nereikalingos Savivaldybės reikmėms ir funkcijoms vykdyti.

Viena iš automobilių stovėjimo aikštelių, kurios plotas 1722 kv. m, esanti Raudondvario pl. 115E, su suformuotu 0,1711 ha žemės sklypu buvo įtraukta į 2005 m. spalio mėn. privatizavimo programą. Nepriklausomų turto vertintojų nustatyta automobilių stovėjimo aikštelės rinkos vertė – 36,0 tūkst. Lt (likutinė vertė 32,7 tūkst. Lt), o priskirto valstybinės žemės sklypo – 205,0 tūkst. Lt, t.y. žemės kaina 5,7 karto didesnė už asfaltuotos mašinų stovėjimo aikštelės pradinę pardavimo kainą. Kauno apskrities viršininkas įsakymu<sup>6</sup> nustatė, kad automobilių stovėjimo aikštei priskirtas žemės sklypas buvo teiktinas 10 metų nuomoti. VĮ Valstybės turto fondas nepritarė<sup>7</sup> automobilių stovėjimo aikštelės privatizavimui su priskirto valstybinio žemės sklypo nuoma.

Pažymėtina, kad pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo<sup>8</sup> 24 str. nuostatas gali būti keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis pagal teritorijų planavimo dokumentus, t.y. nustatyta tvarka pakeitus šio sklypo naudojimo būdą ir pobūdį, atsiranda galimybė gyvenamųjų namų, komercinės paskirties ir kitų objektų statybai.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintų taisyklių<sup>9</sup> 2.4 punkte numatyta galimybė ne aukciono būdu įsigyti nuosavybėn žemės sklypą, reikalingą statiniui eksploatuoti.

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas (Žin., 1997, Nr. 107-2688).

<sup>6</sup> Kauno apskrities viršininko 2004-05-24 įsakymas Nr. 02-01-4335 „Dėl ne žemės ūkio paskirties žemės sklypo priskyrimo privatizavimo objektui“.

<sup>7</sup> VĮ Valstybės turto fondo Privatizavimo komisijos 2005-08-26 posėdžio protokolas Nr. 2V-28(428).

<sup>8</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620, galiojanti redakcija).

<sup>9</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės

Auditorių nuomone, yra rizika, kad, privatizavus minėtą asfaltuotą automobilių stovėjimo aikštelę ir išnuomavus jo eksploatavimui valstybinės žemės sklypą, ateityje aikštelės savininkui yra galimybė keisti žemės sklypo paskirtį ir įsigyti jį ne aukciono būdu.

*Vertinimas. Savivaldybei privatizavus automobilių stovėjimo aikšteles ir išnuomavus jų eksploatacijai reikalingus valstybinės žemės sklypus yra rizika, kad privatizuoti objektai ir žemės sklypai nebus naudojami pagal dabartinę paskirtį ir nebūtų gauta maksimali kaina už žemės sklypus.*

## 2 DALIS

### **Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių laisvų negyvenamų pastatų, patalpų valdymas**

Klaipėdos miesto savivaldybei 2005-07-01 iš 301 nuosavybės teise valdomų nekilnojamojo turto objektų (negyvenamų pastatų ir patalpų) 40 buvo laisvi (28 patalpos ir 12 pastatų). Tai sudaro 13,3 proc. visų negyvenamų patalpų ir pastatų.

#### ***Tinkamų naudoti negyvenamų patalpų ir pastatų valdymas***

Iš 28 Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių laisvų negyvenamųjų patalpų 23 reikalingas remontas, dalis jų yra rūsiuose, pusrūsiuose, todėl sunku jas išnuomoti. Pažymėtina, kad 17 patalpų nuo 1 iki 7 kartų skelbti nuomos konkursai, bet jų išnuomoti nepavyko, 6 patalpos buvo teiktos panaudai, kitas 4 laisvas negyvenamas patalpas šiuo metu ruošiamasi perduoti panaudos pagrindais, skelbtas 1 patalpos nuomos konkursas. 20 iš 28 laisvų negyvenamų patalpų įtraukta į privatizuojamų objektų sąrašą.

Audito metu nustatyta, kad kartais negyvenamas patalpas ilgą laikotarpį bandoma išnuomoti ar suteikti naudotis panaudos pagrindais, tačiau nepavykus jos neteikiamos privatizavimui. Pavyzdžiui, 65,10 kv. m remontuotinos negyvenamos patalpos, esančios Minijos g.147, buvo atlaisvintos 1999 metais nutraukus panaudos sutartį, 7 kartus skelbti patalpų nuomos konkursai, buvo teikiamos panaudai, tačiau jos liko laisvos.

Skirtingai negu patalpoms, Savivaldybė nuosavybės teise priklausančiams 12 laisvų negyvenamų pastatų nuomos konkursų neskelbė. Iš jų disponavimas 5 pastatais, kurie laisvi nuo 2000 metų, yra apribotas<sup>10</sup>, nes jie yra Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtros teritorijoje, 2 šiuo metu nenaudojami. Kiti 5 laisvi pastatai įtraukti į privatizuojamų objektų sąrašą.

Laisvų pastatų ir patalpų priežiūrai ir išlaikymui Klaipėdos miesto savivaldybės administracija 2004 metais išleido 90,2 tūkst. Lt, 2005 metų I pusmetį – 44,7 tūkst. Lt.

---

<sup>10</sup> Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas (1996-05-16 Nr.I-1340)

*Vertinimas. Savivaldybė nesinaudoja galimybe privatizuoti dalį laisvų negyvenamų patalpų, kurių ilgai nepavyksta išnuomoti ar suteikti panaudos pagrindais.*

***Negyvenamų pastatų ruošimas privatizavimui, priskiriant valstybinės žemės sklypus***

Audito metu pastebėta, kad Klaipėdos miesto savivaldybėje (kaip ir Kauno miesto savivaldybėje) ilgai trunka žemės sklypų priskyrimas prie privatizuojamų pastatų. Klaipėdos miesto savivaldybėje 2005-07-01 buvo 33 objektai, kuriems reikalinga priskirti žemės sklypus.

Klaipėdos miesto savivaldybė nurodė, kad žemės sklypo suformavimas ir priskyrimas trunka vidutiniškai 1 metus. Audito metu nustatyta, kad kartais Klaipėdos mieste žemės sklypų suformavimas ir priskyrimas prie privatizavimo objektų trunka 3 ir daugiau metų, pavyzdžiui:

- žemės sklypo formavimas ir priskyrimas prie sandėlio (plotas 181,43 kv. m), esančio Švyturio g. 10a, Klaipėdoje;
- žemės sklypo formavimas ir priskyrimas prie pastato (plotas 139,7 kv. m), esančio Liepų g. 75 Klaipėdoje.

Nustatyta, kad viena iš pagrindinių priežasčių, lemiančių ilgą žemės sklypų priskyrimo prie privatizuojamų pastatų proceso trukmę, yra ilgai trunkantis detaliųjų planų parengimas.

Savivaldybėje už sąlygų išdavimą detaliesiems planams rengti, jų rengimą atsakingas<sup>11</sup> savivaldybės Urbanistinės plėtros departamentas. Savivaldybės Urbanistinės plėtros departamento direktorius nurodė, kad pagrindinės priežastys, kodėl taip ilgai rengiami žemės sklypo priskyrimo dokumentai, yra lėšų trūkumas detaliesiems planams parengti ir prioritetu laikomi tų teritorijų detalieji planai, kuriuose galima suplanuoti ir vėliau parduoti aukcionuose naujus valstybinės žemės sklypus.

Pažymėtina, kad Savivaldybė 2004 metais detaliesiems, specialiesiems planams rengti skyrė 684,9 tūkst. Lt, o faktiškai panaudojo 621,3 tūkst. Lt. Kaip matome iš pateiktų duomenų, minėtų planų rengimui 2004 metais buvo panaudotos ne visos lėšos. Auditorių nuomone, paspartinus žemės sklypų priskyrimo prie privatizuojamų pastatų procesą, greičiau būtų parduodamas Savivaldybės reikmėms nereikalingas turtas ir nenaudojamos lėšos jo apsaugai ir priežiūrai.

*Vertinimas. Savivaldybė nusprendusi privatizuoti nereikalingus pastatus, ne visada užtikrina jų eksploatavimui reikalingų valstybinės žemės sklypų priskyrimo proceso tinkamą administravimą.*

---

<sup>11</sup> Kauno miesto savivaldybės tarybos 2004-06-23 sprendimu Nr. 1-237 patvirtinti Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos nuostatai.

## Išvados

### **Dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų laisvų negyvenamų pastatų ir patalpų:**

*1. Savivaldybė, turėdama laisvų tinkamų ir netinkamų naudoti negyvenamų pastatų ir patalpų, dalį jų naudojo neefektyviai:*

*1.1 Naudojamos lėšos tinkamų naudoti patalpų ir pastatų išlaikymui, tačiau nebandoma jų išnuomoti ar kitaip panaudoti.*

*1.2 Nesprendžiamas klausimas dėl dalies laisvų netinkamų naudoti patalpų tolimesnio panaudojimo.*

*2. Savivaldybė, priskirdama valstybinės žemės sklypus prie privatizuojamų pastatų, ne visada atsižvelgia į jų būklę, vietą, priskiriamo žemės sklypo dydžio reikalingumą jiems eksploatuoti.*

*3. Savivaldybė neužtikrina nuosavybės teise priklausančių laisvų netinkamų naudoti pastatų ir patalpų priežiūros ir apsaugos.*

*4. Yra rizika, kad kartais netinkamas žemės sklypų priskyrimo prie privatizuojamų pastatų proceso administravimas atima galimybę gauti maksimalią naudą.*

*5. Privatizavus automobilių stovėjimo aikšteles, išnuomojant jų eksploatacijai reikalingus valstybinės žemės sklypus, yra rizika, kad privatizuoti objektai ir žemės sklypai nebus naudojami pagal paskirtį ir negauta maksimali nauda.*

### **Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų laisvų negyvenamų pastatų ir patalpų:**

*1. Savivaldybei ilgą laiką nepavykstant išnuomoti ar suteikti panaudos pagrindais laisvų negyvenamų patalpų, nebandoma jų kitaip panaudoti, kad būtų galima gauti naudą.*

*2. Yra rizika, kad kartais netinkamas žemės sklypų priskyrimo prie privatizuojamų pastatų proceso administravimas atima galimybę gauti maksimalią naudą.*

**REKOMENDACIJOS*****Kauno miesto savivaldybės administracijai:***

- 1. Spręsti klausimą dėl Savivaldybės valdomų laisvų tinkamų naudoti pastatų ir patalpų panaudojimo ir laisvų netinkamų naudoti patalpų privatizavimo.*
- 2. Priskiriant valstybinės žemės sklypus privatizuojamiems pastatams eksploatuoti, atsižvelgti į užimamą pastato plotą, įvertinant didelį piliečių poreikį atkurti nuosavybės teises į žemę Kauno mieste.*
- 3. Spręsti klausimą dėl netinkamų naudoti patalpų ir pastatų priežiūros ir apsaugos užtikrinimo.*
- 4. Priskiriant valstybinės žemės sklypus prie privatizuojamų pastatų, užtikrinti šio proceso tinkamą administravimą.*
- 5. Teikti tarybai pakartotinai svarstyti klausimą dėl automobilių stovėjimo aikštelių privatizavimo tikslingumo.*

***Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai:***

- 1. Spręsti klausimą dėl laisvų negyvenamų patalpų, kurių ilgai nepavyksta išnuomoti ar kitaip panaudoti, privatizavimo.*
- 2. Priskiriant valstybinės žemės sklypus prie privatizuojamų pastatų, užtikrinti šio proceso tinkamą administravimą.*

***Valstybės kontrolės veiklos audito 3-ojo  
departamento direktorė***

***Romualda Masiulionienė***

***Valstybės kontrolės veiklos audito 3-ojo  
vyriausiasis valstybinis auditorius***

***Virgilijus Norkus***