



**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS
KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA**

**SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIŲ GYVENAMŪJŲ PATALPŲ
BŪKLĖS GERINIMO (REMONTO) DARBŲ ORGANIZAVIMAS**

ATITIKTIES AUDITO ATASKAITA

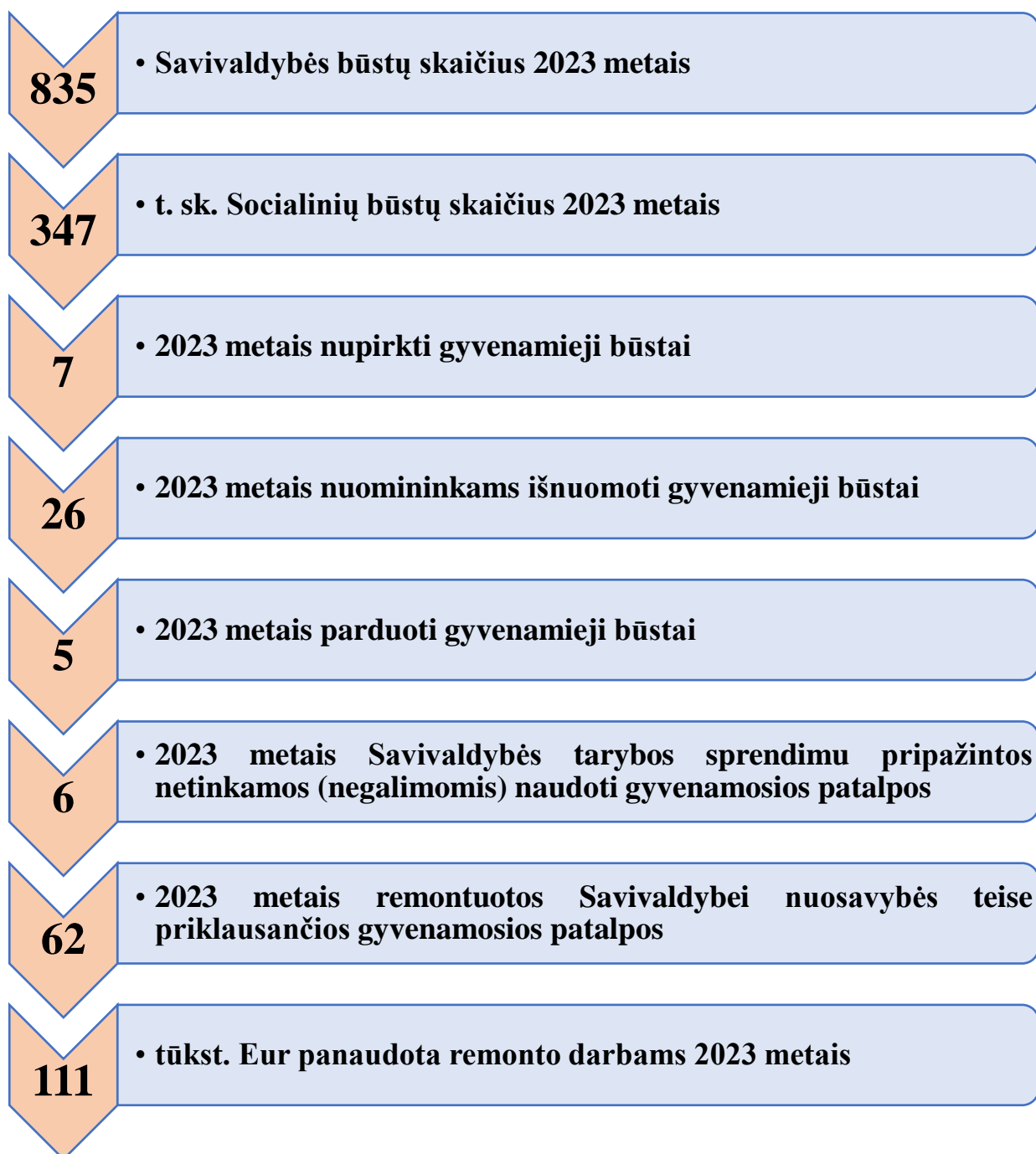
2024 m. spalio 29 d. Nr. KV-7
Šiauliai

Su audito ataskaita galima susipažinti
Šiaulių miesto savivaldybės interneto puslapyje adresu www.siauliai.lt

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI	3
SANTRAUKA	4
IŽANGA	8
AUDITO REZULTATAI	11
1. Informacijos apie Savivaldybei priklausančių Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų būklę valdymas	11
1.1. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius valdo informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas, jų remontus, tačiau procesas tobulintinas	11
1.2. Metinės Savivaldybės turto inventorizacijos metu nevertinama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų fizinė būklė, jų nuvertėjimas	13
2. Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų remonto darbų poreikio nustatymo procesas	17
2.1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą reglamentuojantis aprašas tobulintinas, apžiūrų atlikimas iki 2024 metų nepriklausė nuo Skyriaus iniciatyvos	17
2.2. Turto valdymo skyrius Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimus vykdo pagal gautus nuomininkų prašymus dėl remonto darbų arba nuomininkams atsilaisvinus gyvenamąsias patalpas	20
2.3. Ne visais atvejais Skyriaus parengti atsakymai neatlikti remonto darbų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiose gyvenamosiose patalpose, gavus nuomininkų prašymus buvo motyvuoti	25
3. Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų remonto darbų organizavimas ir atlikimas	27
3.1. Remonto darbų organizavimo dokumentai ne visada atitiko reglamentavimą	27
3.2. Remonto darbams skirtų lėšų planavimas ir naudojimas, atliktų darbų įtaka turto vertei ar naudingo tarnavimo laikui nebuvo tinkamai įvertinta	28
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	36
PRIEDAI	38
1. Priedas. Santrumpos ir sąvokos	38
2. Priedas. Audito apimtis ir metodai	39
3. Priedas. Teisės aktai, reglamentuojantys Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą	45
4. Priedas. Gyvenamųjų patalpų remonto darbų organizavimo Šiaulių mieste schema	48

PAGRINDINIAI FAKTAI

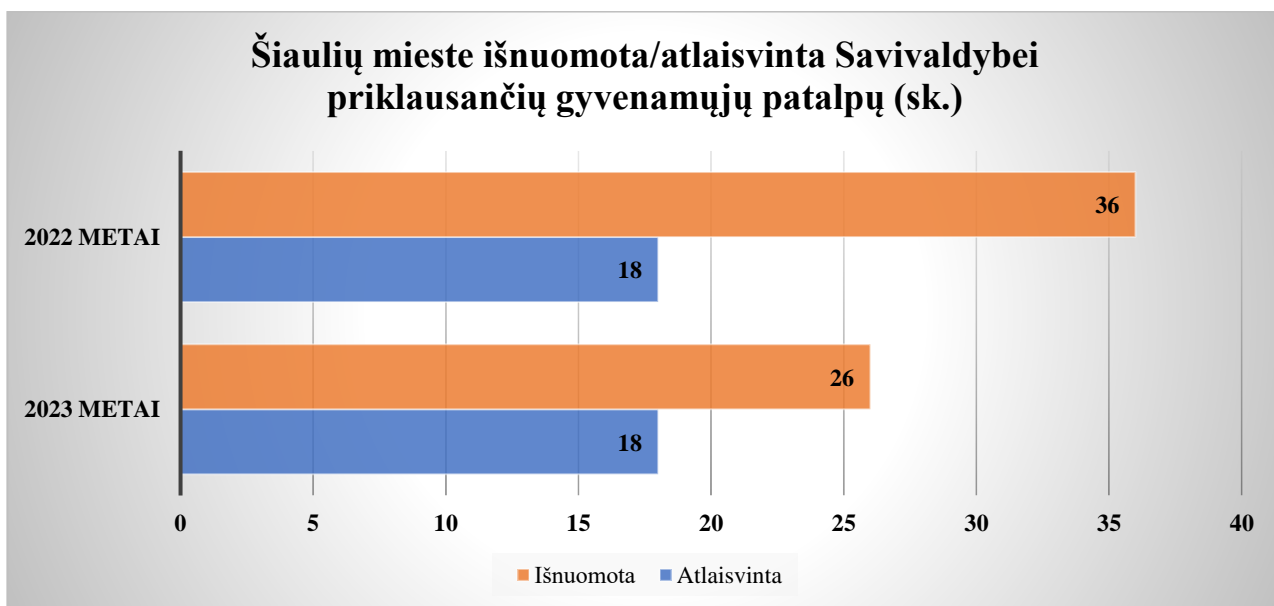


SANTRAUKA

Audito svarba

Asmens teisė į būstą yra viena iš pagrindinių kiekvieno piliečio teisių, kurią turi užtikrinti valstybė. Teisė į tinkamą ir prieinamą būstą yra kiekvieno asmens socialinė garantija, kuri įtvirtinta tarptautiniuose žmogaus teisių dokumentuose.

Socialinio būsto suteikimas yra viena iš socialinės paskirties valstybės paramos formų ir būdų, skirtų padėti mažas pajamas turintiems asmenims (šeimoms) apsirūpinti gyvenamosiomis patalpomis. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme¹ savivaldybei priskirta savarankiškoji funkcija: paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimas Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nustatyta tvarka.



1 pav. Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Skyriaus pateiktą informaciją

Savivaldybės vis daugiau dėmesio stengiasi skirti Savivaldybės būsto fondo ir socialinių būsto fondo plėtrai pirkdama ir parduodama gyvenamuosius būstus, juos išnuomodama socialiai pažeidžiamiems asmenims. Savivaldybė nusprendusi asmenims ar šeimoms išnuomoti Savivaldybės valdomas gyvenamąsias patalpas kartu privalo užtikrinti, jog išnuomos gyvenamosios patalpos yra geros būklės² ir bus tinkamos gyventi nuomininkui ar jo šeimos nariams. Šiuo aspektu, Savivaldybė, o kartu ir gyvenamųjų patalpų nuomininkas, turi rūpintis ir prižiūrėti turimas gyvenamąsias patalpas, ir pagal poreikį atlikti gyvenamųjų patalpų einamojo (paprastojo) remonto darbus.

Siekdami įvertinti ar užtikrinamas tinkamas Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimas atlikome Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo atitikties teisės aktams ir (ar) kitiems reikalavimams auditą Šiaulių miesto savivaldybės administracijoje.

Audito tikslas ir apimtis

Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės kontrolieriaus 2024 m. vasario 23 d. pavedimu Nr. PA-2 Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos vyresn. patarėjai Dovydas Slabys ir Loreta Gulbinienė, atliko Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų

¹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994 m. liepos 7 d. Nr. I-533 (2022 m. birželio 30 d. įstatymo Nr. XIV-1268 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 6 str. 15 p.

² Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 5.12.–5.12.4.5. p.

organizavimo atitikties auditą. Jo metu buvo parengtas atitikties audito planas, parinkti vertinimo kriterijai, atliktos atitikties audito plane numatytos audito procedūros, dokumentuoti audito procedūrų rezultatai ir parengta ši atitikties audito ataskaita.

Audito tikslas – įvertinti 2023 metais Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo atitiktį teisės aktų ir (ar) kitiems reikalavimams.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius valdo informaciją apie Savivaldybei priklausančių Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų būklę;
- ar vykdomas Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų remonto darbų poreikio nustatymo procesas;
- ar Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius organizuoja ir atlieka Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų remonto darbus.

Audito subjektas – Šiaulių miesto savivaldybės administracija.

Audito apribojimai: audito metu nevertinome: 1) Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbų, skirtų gyvenamąsias patalpas pritaikyti neįgaliesiems; 2) Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų renovacijos (pastato atnaujinimo (modernizavimo)) darbų; 3) gyvenamųjų patalpų remontų, kurios buvo perduotos naudotis pagal panaudą.

Pastebėtina, kad audituojamu laikotarpiu Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriuje keitėsi ir skyriaus vedėjas ir atsakingi darbuotojai.

Vertintas laikotarpis – 2023 metai, kai kuriais atvejais vertinti 2022 metų ir vėlesni duomenys.

Auditas atliktas pagal tarptautinių aukščiausiųjų audito institucijų standartus ir kitų teisės aktų nuostatas. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 2 priede „Audito apimtis ir metodai“. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

Pagrindiniai audito rezultatai

Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius valdo informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas, jų remontus, tačiau procesas tobulintinas

Pirminiam vertinimui reikalingi duomenys ir dokumentai, tiek audito procedūroms atrinktų objektų dokumentai ne visada buvo pateikti sutartu laiku ar ne pilnos prašomos apimties ar turinio, dalį dokumentų gavome po ataskaitos projekto pateikimo.

Metinės Savivaldybės turto inventorizacijos metu nevertinama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų fizinė būklė, jų nuvertėjimas

Audito metu negavome duomenų, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų inventorizacija buvo atliekama turto buvimo vietoje realiai vertinant nuomojamų gyvenamųjų patalpų fizinę būklę, jų nuvertėjimą ar tinkamumą toliau naudoti. Inventorizacijos metu apsiribota apskaitos dokumentuose esančių duomenų patvirtinimu.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą reglamentuojantis aprašas tobulintinas, apžiūrų atlikimas iki 2024 metų nepriklausė nuo Skyriaus iniciatyvos

Peržiūrėjus Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintą Aprašą, reglamentuojantį Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą, Aprašas tobulintinas dėl nuostatų, susijusių su: apžiūros akte ar gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo akte fiksuojama informacija; dėl išlaidų, susijusių su gyvenamosiose patalpose

atliekamais remonto darbais, nurašymo į sąnaudas; dėl detalesnės vykdomos gyvenamųjų patalpų apžiūros procedūros aprašymo; dėl remonto darbų pradžios nustatymo; dėl Skyriaus ruošiamų atsakymų, pagal gautus nuomininkų prašymus ir t. t.

Taip pat Apraše nėra numatytas metinių Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų patikrinimų sąrašų rengimas remonto poreikiui įvertinti. Duomenų, kad buvo Skyriaus vedėjo nustatytas 2023 metais planuojamų patikrinti socialinių būstų sąrašas audito metu negavome.

Turto valdymo skyrius Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimus vykdo pagal gautus nuomininkų prašymus dėl remonto darbų arba nuomininkams atsilaisvintus gyvenamąsias patalpas

Pagal Skyriaus pateiktą informaciją per 2022–2024 metų laikotarpį buvo organizuota 330 Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimų, kurių pagrindu buvo suremontuotos 105 Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos.

Skyrius organizuoja neplaninius gyvenamųjų patalpų patikrinimus pagal gautus nuomininkų prašymus, skambučius, nutraukiant Savivaldybės būstų ar socialinių būstų nuomos sutartis.

Ne visais atvejais Skyriaus parengti atsakymai neatlikti remonto darbų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiose gyvenamosiose patalpose, gavus nuomininkų prašymus buvo motyvuoti

Peržiūrėjus Skyriaus 2022 metais – (19) ir 2023 metais – (16) parengtų atsakymų pagal Skyriuje gautus (užregistruotus) nuomininkų prašymus dauguma atsakymų buvo motyvuoti, tačiau ne visuose atsakymuose nurodytas patalpų apžiūros faktas, nuomininko pajamų lygis pagal kurį sprendžiama finansuoti remonto darbus Savivaldybės biudžeto lėšomis.

Remonto darbų organizavimo dokumentai ne visada atitiko reglamentavimą

Ne visais atvejais su remonto darbais susiję dokumentai buvo parengti taip, kaip numatyta Remonto darbų sutartyje ir darbų užduotyse nebuvo nurodyti reikiami atlikti darbai, – jie numatomi neaptartame ir nepasirašytame vykdomų remonto darbų žiniaraštyje; ne visais atvejais pateiktos pažymos apie darbų vertę, 1 atveju – ir atliktų darbų aktas.

Remonto darbams skirtų lėšų planavimas ir naudojimas, atliktų darbų įtaka turto vertei ar naudingo tarnavimo laikui nebuvo tinkamai įvertinta

Analizuojant remonto darbams skirtų lėšų panaudojimą nustatyta, kad 5 atvejais remontui skirtos lėšos (0,8 tūkst. Eur) buvo panaudotos apmokėti už gyvenamuosiuose būstuose atliktas dezinfekcijos paslaugas, 12 atvejų – už šiukšlių valymo ir išvežimo paslaugas (6,7 tūkst. Eur).

Apskaitos duomenimis nei 2023 metais, nei 2024 metais nebuvo atvejo, kai remonto darbų suma padidinta gyvenamosios patalpos likutinė vertė, – visos išlaidos buvo nurašytos į sąnaudas.

Rekomendacijos

Šiaulių miesto savivaldybės administracijai:

1. Siekiant operatyvaus informacijos apie atliktas apžiūras ir / ar remonto darbus, numatyti priemones, užtikrinančias tokių duomenų sisteminimą, kaupimą ir analizę.
2. Patikslinti Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašą, numatant aiškesnį gyvenamųjų patalpų būklės vertinimo planavimo procesą, apžiūros procedūrų atlikimą ir fiksavimą, sprendimų priėmimą, remonto darbų organizavimą ir kt.
3. Nustatyti aiškius kriterijus, kuriais vadovaujantis būtų atrenkami einamaisiais metais tikrinami gyvenamieji būstai bei nustatyti kriterijus, kurių pagrindu būtų sudaromi metiniai patikrinimų sąrašai

tiek pagal Remonto darbų aprašą³, tiek pagal savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašą⁴, užtikrinant šių procesų tęstinumą.

4. Tikslinti Savivaldybės administracijos inventORIZACIJOS taisyklės detalizuojant savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų inventORIZACIJOS atlikimo būdus ir tvarką, numatant dalies gyvenamųjų būstų inventORIZAVIMĄ turto buvimo vietoje.

5. Metinės inventORIZACIJOS metu vertinti ne tik apskaitos dokumentuose užfiksuotą Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklę, bet atsirenkant dalį gyvenamųjų būstų juos inventORIZuoti turto buvimo vietoje, įvertinant jų fizinę būklę.

6. Rengiant atsakymus pagal gautus nuomininkų prašymus dėl remonto darbų / skundus / pranešimus, vadovautis Viešojo administravimo įstatymo ir Vyriausybės nutarimu patvirtintomis taisyklėmis.

7. Atsižvelgiant į Socialinės apsaugos ir darbo ministro patvirtintą Socialinio būsto nuomos pavyzdinę formą ir kitų teisės aktų reikalavimus, parengti ir patvirtinti socialinio būsto bei savivaldybės būsto nuomos sutarčių formas.

8. Imtis priemonių, užtikinančių Remonto darbų sutartyje numatytų darbų ir jų įkainių tinkamą taikymą, atskiriant daiktų (baldų) iki remonto ir statybinių šiukšlių išvežimą.

9. Numatyti vidaus kontrolės priemones, užtikrinančias, tinkamą nustatytų remonto darbų užsakymų ir jų atlikimo dokumentų surašymą bei išsaugojimą.

10. Imtis priemonių, kad planuojant ir naudojant remontui skirtas lėšas būtų užtikrintas Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių biudžetų pajamų ir išlaidų klasifikacijos nuostatų laikymasis.

11. Numatyti procedūras, užtikrinančias atliktų remonto darbų, priskirtinų atnaujinimo (modernizavimo) darbams, įtakos būsto savikainai ir / ar naudingo tarnavimo laikui, vertinimą.

³ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 30 p.

⁴ Šiaulių miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. T-422 (su vėlesniais pakeitimais), 33.2. p.

IŽANGA

Savivaldybės būsto fondas tai socialiniai būstai ir savivaldybės būstai⁵. *Savivaldybės būstas* – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą. *Socialinis būstas* – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Pagal įstatyme⁶ nustatytas sąlygas prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis.

Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, vadovaudamosi įstatymais, įgyvendina savivaldybių tarybos⁷. Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimas, Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo⁸ nustatyta tvarka, yra Savivaldybės savarankiška funkcija⁹. Sprendimų dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sudarymo (statybos, pirkimo ir kitų) tvarkos, būsto suteikimo tvarkos ir nuomos mokesčio dydžio priėmimas, kitų sprendimų, numatytų Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, priėmimas yra išimtinė Savivaldybės tarybos kompetencija¹⁰.

Nuo 2023 m. balandžio 1 d. įsigaliojus naujai Vietos savivaldos įstatymo redakcijai¹¹, Šiaulių miesto savivaldybės taryba (toliau – Savivaldybės taryba) 2023 m. kovo 30 d. sprendimu Nr. T-177¹² įgaliojo Šiaulių miesto savivaldybės merą (toliau – Savivaldybės meras) potvarkiu tvirtinti Savivaldybės būsto fondo sąrašą ir socialinio būsto fondo sąrašą. Savivaldybės meras 2023 m. birželio 7 d. potvarkiu Nr. M-393¹³ patvirtino Savivaldybės būsto fondo sąrašą ir socialinio būsto fondo sąrašą. Vadovaujantis minėtu Savivaldybės mero potvarkiu sudarytais Savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto fondo sąrašais, administruojamos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos, vertinama jų fizinė būklė, nustatomas gyvenamųjų patalpų būklės pagerinimo (remonto) darbų poreikis ir atliekami (*jei būtina*) gyvenamųjų patalpų remonto darbai. Žemiau pateikiama diagrama apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamasias patalpas: Savivaldybės būstus ir socialinius būstus (*Žr. 2 pav.*).

⁵ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII-1215 (2019 m. vasario 12 d. įstatymo Nr. XIII-1959 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 14 str. 1 d.

⁶ *Ten pat*, 5, 2 str. 8, 10 d.

⁷ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 (2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 8 str. 1 d. 1 p., 12 str. 1 d.

⁸ *Ten pat*, 5.

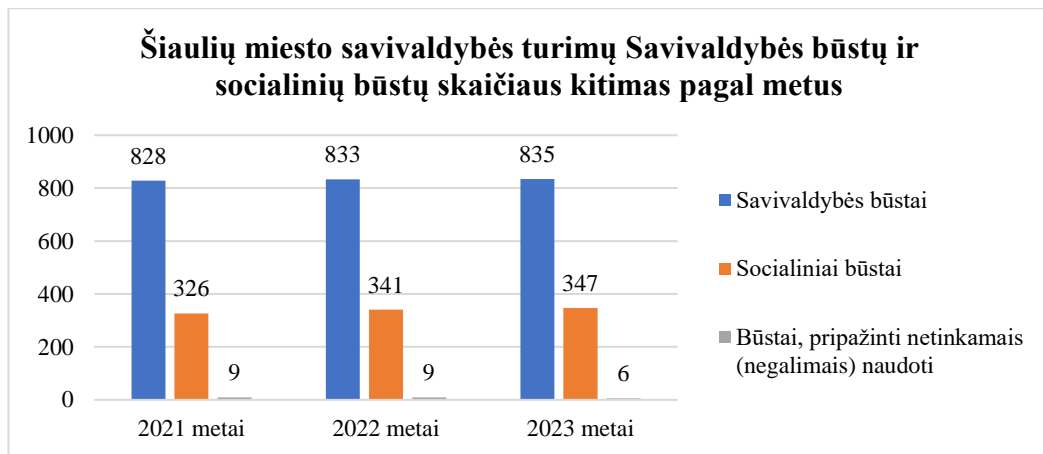
⁹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, 1994 m. liepos 7 d. Nr. I-533 (2022 m. birželio 30 d. įstatymo Nr. XIV-1268 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 6 str. 15 p.

¹⁰ *Ten pat*, 9, 15 str. 2 d. 23 p.

¹¹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 pakeitimo įstatymas, 2022 m. birželio 30 d. Nr. XIV-1268 redakcija).

¹² Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 30 d. sprendimas Nr. T-177 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 7 d. sprendimo Nr. T-422 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“, 1.2. p.

¹³ Šiaulių miesto savivaldybės mero 2023 m. birželio 7 d. potvarkis Nr. M-393 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės būsto fondo sąrašo ir socialinio būsto fondo sąrašo patvirtinimo“ (2024 m. sausio 26 d. potvarkis Nr. M-104 su vėlesniais pakeitimais).



2 pav. Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Savivaldybės administracijos 2021–2023 metų veiklos ataskaitų¹⁴ duomenis

Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse¹⁵ (toliau – CK) yra įtvirtintos bendros nuomotojo ir nuomininko pareigos, išnuomojus gyvenamąsias patalpas. Viena iš nuomotojui įtvirtintų CK pareigų yra tai, jog nuomotojas privalo užtikrinti tinkamą gyvenamojo namo, kuriame yra išnuomota gyvenamoji patalpa, naudojimą, teikti nuomininkui už mokesčių sutartyje numatytas būtinas komunalines paslaugas arba užtikrinti jų teikimą, *užtikrinti* daugiabučio namo bendro turto ir komunalinių paslaugų teikimo įrangos, esančios name, *remontą*. Analogiškai, gyvenamųjų patalpų nuomininkui įtvirtinta pareiga *rūpintis perduoto pagal nuomą gyvenamųjų patalpų būkle, išlaikyti išnuomotas gyvenamąsias patalpas geros būklės ir atlikti gyvenamųjų patalpų einamojo remonto darbus*, jeigu nuomos sutartis nenumato ko kita¹⁶.

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu¹⁷ patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) reglamentuoja Gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų finansavimo tvarką, Gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų sąlygas ir galimus finansavimo šaltinius, laisvų Gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų atlikimo tvarką.

Vadovaujantis Aprašo nuostatomis¹⁸, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės įvertinimas (apžiūra) atliekama dviem atvejais: 1) gavus raštišką Gyvenamosios patalpos nuomininko prašymą atlikti Būklės pagerinimo (remonto) darbus; 2) laisvų Gyvenamųjų patalpų priėmimo – perdavimo metu surašomas Gyvenamosios patalpos priėmimo – perdavimo aktas (nuomininkui išsikeliant iš nuomojamų gyvenamųjų patalpų). Gyvenamųjų patalpų apžiūros metu surašomas apžiūros aktas arba gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktas, kuriame įvertinama gyvenamosios patalpos būklė, atliekama gyvenamųjų patalpų (kambarių) būklės fotografacija. Gyvenamosios patalpos apžiūros aktas ar gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktas su nuotraukomis yra registruojami dokumentų valdymo sistemoje „Avily“. Detalesnė vaizdinė informacija apie gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą pateikiama *audito ataskaitos priede Nr. 4*.

¹⁴ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus ir Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2021 metų veiklos ataskaita, patvirtinta Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. gegužės 5 d. sprendimu Nr. T-186, 75 psl.; Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus ir Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2022 metų veiklos ataskaita, 46 psl.; Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2023 metų veiklos ataskaita, 9 psl.

¹⁵ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864 (su vėlesniais pakeitimais), kuriuo patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 6.587 str. 6 d.

¹⁶ *Ten pat*, 15, 6.605 str. 2 d.

¹⁷ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 1 p.

¹⁸ *Ten pat*, 17, 11, 24 p.

Nuo 2022 m. liepos 19 d. 3 metų laikotarpiui yra sudaryta ir galioja Savivaldybės ir UAB „Saulės dominija“ (reorganizuota¹⁹, prijungimo būdu prijungta prie UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“) Remonto darbų sutartis Nr. SŽ-1127²⁰ (toliau – Remonto darbų sutartis), kurios pagrindu yra vykdomi ir atliekami Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbai. Pradinė Remonto darbų sutarties vertė – 400,0 tūkst. Eur.

Žemiau esančioje lentelėje pateikiamas per metus suremontuotų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų skaičius ir tam panaudotos Savivaldybės biudžeto lėšos (Žr. *Lentelę Nr. 1*).

Lentelė Nr. 1

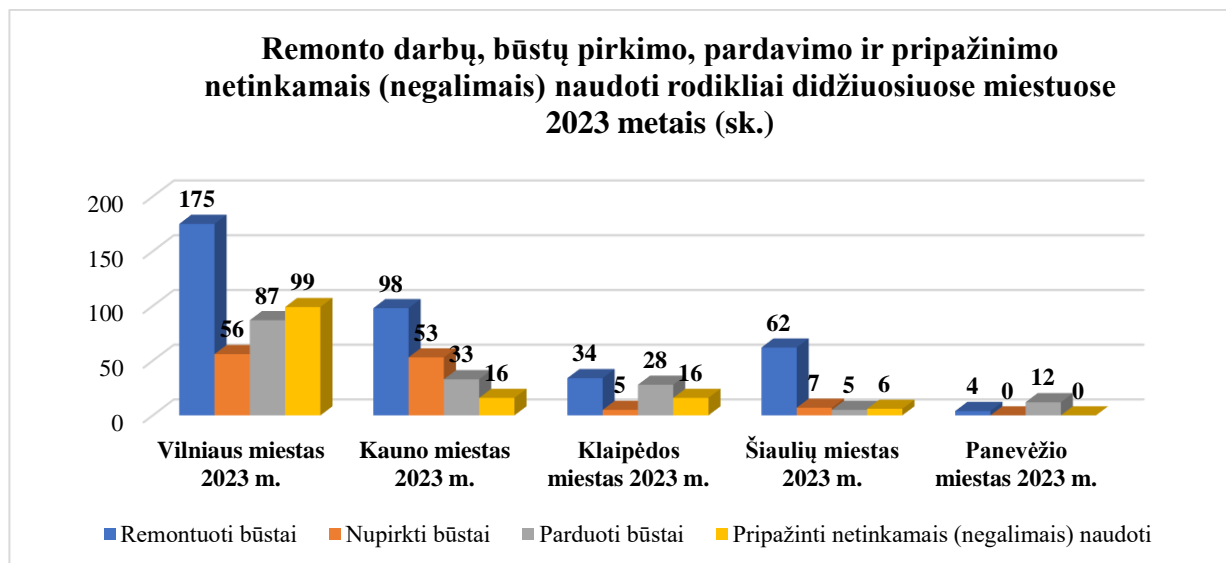
Metai	Suremontuotų gyvenamųjų patalpų (būstų) sk.	Remonto darbams panaudotos Savivaldybės biudžeto lėšos (tūkst. Eur)
2022	34	79,9
2023	62	111,2
2024*	9**	33,9
Viso:	105	225,0

*2024 metai – nuo 2024 m. sausio 1 d. iki 2024 m. liepos 1 d. laikotarpio duomenimis²¹

**2024 metais suremontuotų gyv. būstų skaičius nurodomas be būstuose atliktų pavienių remonto darbų

Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Savivaldybės administracijos 2022–2023 metų veiklos ataskaitų, 2024 metų klausimyno duomenys

Lyginant 2023 metų Lietuvos didžiųjų miestų rodiklius dėl Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbų, nupirktų ir parduotų gyvenamųjų būstų bei pripažintų netinkamais (negalimais) naudoti būstų rodiklius (Žr. 3 pav.) matyti, jog Šiaulių miesto savivaldybė tam tikrais rodikliais atsilieka nuo didžiųjų Lietuvos miestų.



3 pav. Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Savivaldybių ir jų įmonių 2023 metų veiklos ataskaitų duomenis

¹⁹ Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. birželio 2 d. sprendimas Nr. T-273 „Dėl pritarimo uždarnosios akcinės bendrovės „Saulės dominija“ ir uždarnosios akcinės bendrovės „Šiaulių gatvių apšvietimas“ reorganizavimui“, 1 p.; Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. gruodžio 1 d. sprendimas Nr. T-407 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės „Šiaulių gatvių apšvietimas“ ir UAB „Saulės dominija“ reorganizavimo prijungimo būdu ir reorganizavimo sąlygų patvirtinimo“, 1 p.

²⁰ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ 2022 m. liepos 19 d. Remonto darbų sutartis Nr. SŽ-1127 (2023 m. rugsėjo 20 d. susitarimas Nr. SŽ-1568).

²¹ 2024 m. rugpjūčio 26 d. Turto valdymo skyriaus el. paštu pateikta informacija.

AUDITO REZULTATAI

1. Informacijos apie Savivaldybei priklausančių Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų būklę valdymas

1.1. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius valdo informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas, jų remontus, tačiau procesas tobulintinas

Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius vykdo Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ir patikėjimo teise valdomo valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo administravimą, sudaro ir tikslina šiuos sąrašus: Savivaldybės būsto fondo, Socialinio būsto fondo ir Parduodamų savivaldybės būstų sąrašą, bei tikrina Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklę ir pagal poreikį organizuoja remonto darbų atlikimą²².

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme²³ numatyti efektyvumo ir racionalumo principai, kuriais vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojimas ir juo disponuojama. Tam, kad minėtame įstatyme šie principai būtų tinkamai įgyvendinti būtina disponuoti išsamia informacija sprendžiamu klausimu, įgalinančia ją analizuoti ir užtikrinti turto valdymo sprendimo pagrįstumą.

Dokumentų ir archyvų įstatymas²⁴ reglamentuoja, jog <...> savivaldybės institucijos <...> veiklos dokumentai turi būti efektyviai valdomi ir prieinami jos pačios ir kitų asmenų poreikiams tenkinti, apsaugoti nuo sugadinimo, praradimo, neteisėto naudojimo, pakeitimo, sunaikinimo. Už <...> savivaldybės institucijos <...> dokumentų valdymo organizavimą teisės norminių aktų nustatyta tvarka atsako tos institucijos <...> vadovas. Be to, savivaldybių institucijų, vykdančių teisės norminių aktų nustatytus įgaliojimus ir veiklą, sudaryti ir gauti dokumentai turi būti užregistruoti dokumentų registruose arba nurodytuose naudojamuose registruose, valstybės ar kitose informacinėse sistemose, susisteminti pagal institucijos dokumentacijos planą, sutvarkyti ir įtraukti į apskaitą bei saugomi teisės aktuose nustatyta laiką.

Audito metu vertinome ar Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius (toliau – Skyrius) kaupia, sistemina ir analizuoja informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbus, disponuoja ankstesnių metų (istorine) informacija, formuoja su gyvenamųjų patalpų valdymu susijusių dokumentų bylas, įskaitant ir duomenis apie atliktus (atliekamus) remonto darbus, veda duomenų, susijusių su Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remontais, apskaitą.

Pažymėtina, kad pirminiam vertinimui reikalingi gauti duomenys ir dokumentai, tiek audito procedūroms atrinktų objektų dokumentai Skyriaus buvo pateikiami ne visada sutartu laiku ar ne pilnos prašomos apimties ar turinio. Audito procedūroms atlikti atsirinkome 38 iš 169 2023 metais Skyriaus tikrintų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų ir paprašėme pateikti su jų apžiūra bei remontu (*jei buvo remontuoti*) susijusius dokumentus, tačiau Šiaulių miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai (toliau – Tarnyba) laiku nebuvo pateikti pavyzdžiui: 15 pažymų apie atliktų darbų vertę; 16 gyvenamųjų patalpų apžiūrų nuotraukų prieš ar po remonto; 6 vykdytų remonto darbų žiniaraščiai, 2 darbų užduotys, 1 atliktų darbų aktas ir kt. Šie dokumentai buvo pateikti po ataskaitos projekto pateikimo.

Vadovaujantis Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintu Savivaldybės

²² Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus nuostatai, patvirtinti Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 12 d. įsakymu Nr. AP-151, 6.1., 6.2. ir 6.14, 6.15., 6.36. p.

²³ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 (2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 9 str. 2 ir 3 p.

²⁴ Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų įstatymas, 1995 m. gruodžio 5 d. Nr. I-1115 (2004 m. kovo 30 d. įstatymo Nr. IX-2084 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 10 str. 1 d., 11 str. 2 d., 12 str. 1 d. 2 p.

administracijos dokumentacijos planu²⁵ Skyrius be dokumentacijos plane nurodytų, veda tokias su gyvenamųjų patalpų valdymu susijusias bylas kaip Susirašinėjimo gyvenamųjų patalpų ir socialinio būsto naudojimo klausimais dokumentai (buvo 2023 metais); Gyvenamųjų patalpų perdavimo-priėmimo aktai, apžiūros aktai, atliktų darbų aktai; Gyvenamųjų patalpų perdavimo-priėmimo aktų, apžiūros aktų registras (A2) ir t. t.

Audito procedūroms atlikti apsilankėme Skyriuje²⁶ ir peržiūrėjome Skyriaus formuojamas Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų (Savivaldybės ir socialinių būstų) dokumentų bylas²⁷.

Pagal Skyriaus audito metu pateiktą paaiškinimą, nuomininkų, kurie gyvena Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiose gyvenamosiose patalpose, prašymai yra įkeliami į DVS „Avilys“²⁸, tačiau jų kopijos nėra saugomos Skyriuje (nuomininkų prašymų originalai yra saugomi Savivaldybės administracijos Bendrųjų reikalų skyriuje); apžiūrėtų gyvenamųjų patalpų nuotraukos (prieš ir po remonto) yra atrenkamos ir taip pat keliamos į DVS „Avilys“²⁹ (saugomos A2 registre³⁰). Pateiktos sąskaitos faktūros dėl gyvenamosiose patalpose atliktų remonto darbų yra įkeliamos į „Ecocost“ sistemą³¹. Informacija, susijusi su programų ir pavedimų vykdymo dokumentais (pvz. sąskaitomis faktūromis), vadovaujantis Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais patvirtintais Savivaldybės administracijos 2023 metų ir 2024 metų dokumentacijos planais³² yra kaupiama Savivaldybės administracijos Apskaitos skyriuje.

Siekiant įvertinti, kokia apimtimi yra renkama, analizuojama ir kaupiama informacija apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiose gyvenamosiose patalpose atliktus (atliekamus) remonto darbus, ar kaupiama gyvenamosiose patalpose atliktų remonto darbų istorinė informacija Skyrius paaiškino, jog Skyriaus bendro serverio aplanke „Dokai“ yra talpinami „Excel“ formato failuose apie Savivaldybės būstus ir socialinius būstus pagal Skyriaus specialistams priskirtus kuruoti klausimus. Skyriaus darbuotojai turi prieigą prie šios informacijos ir gali peržiūrėti su gyvenamaisiais būstais susijusią informaciją, tačiau ją keisti (redaguoti) gali tik tas Skyriaus specialistas, kuris kuruoja nurodytą klausimą. Esant esminiams informacijos pasikeitimams, aplanke ir konkrečioje „Excel“ formato faile esanti informacija yra nuolat atnaujinama (redaguojama)³³.

Audito metu įrodymų, kad Skyriaus bendro serverio aplanke „Dokai“ būtų sisteminama išsami, analizei ir sprendimų priėmimui tinkama, su Savivaldybės nuosavybės teise priklausančiomis gyvenamosiomis patalpomis susijusi informacija „Excel“ formato failuose negavome³⁴. Po ataskaitos

²⁵ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2023 metų dokumentacijos planas, bylų indeksai: 19.23. Mr.; 19.23; Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2024 metų dokumentacijos planas, bylų indeksai: 19.22., 19.24.

²⁶ Lankymosi įstaigoje dėl audito procedūrų 2024 m. birželio 27 d. pažyma Nr. PAŽ-1.

²⁷ Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2023 metų dokumentacijos planu, peržiūrėjome Skyriuje 2022–2023 metais suformuotas bylas, bylų indeksai: 19.22 „Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktai, apžiūros aktai“ ir 19.24 „Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktų, apžiūros aktų registras (A2)“.

²⁸ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 10–11 p.

²⁹ *Ten pat*, 26.

³⁰ 2024 m. rugpjūčio 26 d. Turto valdymo skyriaus el. paštu pateiktas atsakymas.

³¹ 2024 m. birželio 18 d. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus el. paštu pateikta 2023–2024 metų sistemos „Ecocost“ nuotrauka.

³² Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2023 metų dokumentacijos planas, bylos indeksas: 5.61.; Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2024 metų dokumentacijos planas, bylų indeksas: 5.61.; Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Apskaitos skyriaus nuostatai, patvirtinti Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 25 d. įsakymu Nr. AP-353, 6.1., 6.6. p.

³³ *Ten pat*, 26.

³⁴ Priešingai nei pokalbių metu nurodė Turto valdymo skyrius, negavome pakankamo patvirtinimo, jog visa su Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiomis gyvenamosiomis patalpomis talpinama informacija yra kaupiama, sisteminama ir nuolat analizuojama vienoje vietoje. Nepateikta ir atskira, Serverio aplanke „Dokai“ talpinama informacija, susijusi su gyvenamųjų patalpų remontais (apžiūrotomis/neapžiūrotomis gyvenamosiomis patalpomis) nupirktais / parduotais gyvenamaisiais būstais ir t. t.

projekto pateikimo, buvo gauta 2021–2024 metų vedamą ir vykdomą Savivaldybės būstų ir socialinių būstų vykdytų remonto darbų priežiūrą įrodanti informacija (Excel failas). Pastebėtina pažanga 2024 metais: informacija, lyginant su ankstesniais laikotarpiais, kaupiama ir sisteminama detalesnė ir aiškesnė.

Nors informacija apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas kaupiama, tačiau kaupimo ir sisteminimo procesas turėtų būti tobulintinas, siekiant užtikrinti tiek atskiro būsto, tiek bendrą savivaldybės būstų būklę, susijusius įvykius, kilusias problemas ir t. t.

Atkreipiamas dėmesys į tai, kad Tarnyba 2020 m. balandžio 21 d. atlikusi „Nekilnojamojo turto valdymo“ veiklos auditą ataskaitoje³⁵ nustatė, jog būtina spręsti dėl nekilnojamojo turto valdymo sistemos, užtikrinančios išsamios informacijos apie nekilnojamąjį turtą (vykdomas operacijas, registravimą, grupavimą ir t. t.) gavimą, apimančios nuoseklias turto valdymo ir kontrolės procedūras, apskaitančios visus su nekilnojamojo turto valdymu susijusius kaštus, bei leidžiančios formuoti duomenų ataskaitas įvairiais pjūviais ir vykdyti objektų paiešką pagal įvairius užklauso tipus, sukūrimo. Minėta rekomendacija šiai dienai dar nėra įgyvendinta. Skyrius pokalbių metu paaiškino, jog šiuo metu yra laukiama, kada bus parengta bendra informacinė sistema, kuri talpint visą apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas ir kitą su Savivaldybės nuosavybės teise valdomu turtu susijusią informaciją³⁶.

1.2. Metinės Savivaldybės turto inventorizacijos metu nevertinama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų fizinė būklė, jų nuvertėjimas

Inventorizacija – turto ir įsipareigojimų patikrinimas ir jų faktiškai rastų likučių palyginimas su buhalterinės apskaitos duomenimis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintomis Taisyklėmis, turto ir įsipareigojimų, inventorizacija turi būti atlikta, – ne rečiau kaip kartą per ataskaitinius metus ir pagal ne ankstesnius kaip ataskaitinių metų spalio 31 dienos duomenis³⁷. Kai inventorizuojamas ilgalaikis materialusis turtas inventorizacija atliekama fiziškai patikrinant inventorizuojamų objektų buvimą finansinės apskaitos registruose nurodytose vietose arba, kai dėl *objektyvių priežasčių* fiziškai to negalima atlikti, – pagal dokumentus, kuriais pagrindžiamas turtas³⁸. Be to, Taisyklėse³⁹ įtvirtinta, jog Inventorizacija atliekama turto buvimo vietoje arba nuotoliniu būdu.

Analogiškos aptartų Taisyklių nuostatos numatytos ir Savivaldybės administracijos Apskaitos tvarkos IV dalies „Apskaitos organizavimas“ priede „Šiaulių miesto savivaldybės administracijos inventorizacijos tvarka“⁴⁰. Kokios objektyvios priežastys galėtų lemti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų inventorizacijos atlikimą pagal dokumentus ar kitos šio turto inventorizacijos atlikimą detalizuojančios nuostatos minėtoje tvarkoje – nenumatytos, iš Skyriaus šiuo klausimu negavome aiškaus atsakymo⁴¹.

³⁵ Šiaulių miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2020 m. balandžio 21 d. veiklos audito ataskaita Nr. KV-4 (4.2) „Šiaulių miesto savivaldybės 2017–2019 m. I pusm. Nekilnojamojo turto valdymas“, 49 psl., 3 rekomendacija.

³⁶ Lankymosi įstaigoje dėl audito procedūrų 2024 m. birželio 27 d. pažymoje Nr. PAŽ-1 užfiksuotas atsakymas.

³⁷ Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 630, 6.1. p.; Inventorizacijos Šiaulių miesto savivaldybės administracijoje taisyklės, patvirtintos Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. A-2114 (2023 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A-1190 redakcija), 3.1. p.

³⁸ Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 630, 10.1; 10.5 p.

³⁹ *Ten pat*, 38, 11 p.

⁴⁰ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. A-1190 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 28 d. įsakymo Nr. A-2114 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės administracijos apskaitos tvarkos patvirtinimo“ pakeitimo“.

⁴¹ 2024 m. rugpjūčio 26 d. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus el. paštu pateiktas 8 klausimo atsakymas – „Inventorizacijos metu sutikrinami apskaitoje esantys duomenys, unikalūs numeris, adresas, patalpos kvadratura (tokiu atveju jeigu būtas buvo pritaikytas neįgaliesiems). Sužiūrima ar apskaitoje yra naujai įsigyti butai, patalpos, sutikrinama, ar sąrašė nebėra butų kurie yra parduoti“.

Tam, kad būtų tinkamai įgyvendintos Taisyklių⁴² nuostatos, subjekto vadovas ar jo pavedimu kitas vadovaujamas pareigas einantis asmuo, inventorizacijai sudaro inventorizacijos komisiją, kuri turi inventorizuoti subjekto turimą turtą ir inventorizacijos faktą įforminti inventorizacijos aprašu (-ais). Savivaldybės administracijos direktorius 2023 m. spalio 23 d. įsakymu⁴³ sudarė Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų, Savivaldybės administracijos apskaitoje esančių gyvenamųjų patalpų inventorizacijos komisiją (toliau – Komisija)⁴⁴ ir pavedė jai atlikti: turto (įskaitant išsinuomotą, gautą atsakingam saugojimui, gautą panaudos pagrindais, išnuomotą, perduotą panaudos pagrindais, perduotą atsakingam saugojimui, perduotą pagal patikėjimo sutartis) inventorizaciją pagal 2023 m. spalio 31 d. būklę nuosavybės teise valdomą nenaudojamą turtą; taip pat netinkamą (negalimą) naudoti turtą įrašyti į atskirą inventorizavimo aprašą, nurodyti jo netinkamumo naudoti priežastis bei pastabas dėl turto tolimesnio naudojimo ir perduoti Savivaldybės administracijos Apskaitos skyriui.

Pažymima, kad metinės inventorizacijos metu turi būti inventorizuotas ir savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas – gyvenamosios patalpos (Savivaldybės būstai ir socialiniai būstai) ir vertinamas minėto turto nuvertėjimas⁴⁵ ar nurodomos netinkamo (negalimo) naudoti turto netinkamo naudoti priežastys.

Savivaldybės administracija 2022 metais ir 2023 metais atliko metinę Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų inventorizaciją (Žr. *Lentelę Nr. 2*):

Lentelė Nr. 2

Metai	Inventorizuotų Savivaldybės gyvenamųjų patalpų sk. (spalio 31 d. duomenimis)
2022	831
2023	836

Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Apskaitos skyriaus pateiktus 2022 metų ir 2023 metų inventorizavimo aprašų duomenis⁴⁶

Audito metu vertinome: ar metinės inventorizacijos atlikimo metu buvo realiai tikrinama (apžiūrima) Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų fizinė būklė bei nustačius gyvenamųjų patalpų būklę, priimami sprendimai inicijuoti gyvenamųjų patalpų remontą; ar tikrinama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų dokumentacija.

Peržiūrėjus 2022 metų ir 2023 metų Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų inventorizacijos aprašų⁴⁷ duomenis bei Komisijos protokolus⁴⁸, kuriuose nėra žymų apie faktinę turto būklę, turto nuvertėjimo požymius ar tolesnį turto naudojimą, darytina išvada, kad galimai inventorizacija buvo atlikta formaliai, t. y. patvirtinti apskaitoje esantys duomenys, o

⁴² Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 630, 13, 14.4.1.; Inventorizacijos Šiaulių miesto savivaldybės administracijoje taisyklės, patvirtintos Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. A-2114 (2023 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A-1190 redakcija), 9, 14 p.

⁴³ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 23 d. įsakymas Nr. A-1065 „Dėl metinės inventorizacijos atlikimo“, 1.2., 3.1., 3.4., 3.6. p.

⁴⁴ Komisija taip pat buvo sudaryta ir 2022 metais – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 14 d. įsakymas Nr. A-1938 „Dėl metinės inventorizacijos atlikimo“ (2022 m. gruodžio 12 d. įsakymo Nr. A-2122 pakeitimas), 1.2. p.

⁴⁵ Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 630, 20.9., 24 p.; Inventorizacijos Šiaulių miesto savivaldybės administracijoje taisyklės, patvirtintos Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. A-2114 (2023 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A-1190 redakcija), 16.9., 20 p.

⁴⁶ Inventorizacijos aprašas Nr. 22, 2022 m. spalio 31 d. būklei; Inventorizacijos aprašas Nr. 70, 2023 m. spalio 31 d. būklei.

⁴⁷ *Ten pat*, 46.

⁴⁸ Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų, savivaldybės administracijos apskaitoje esančių gyvenamųjų patalpų inventorizacijos komisijos: 2023 m. sausio 27 d. pasitarimo protokolas Nr. VAK-44; 2024 m. sausio 12 d. pasitarimo protokolas Nr. VAK-22.

objektyvios priežastys, kodėl nebuvo atliekama fizinė turto patikra, 2022 metų ir 2023 metų inventorizacijos aprašuose ar kituose dokumentuose nėra nurodytos.

Skyrius audito metu pateikė informaciją, jog 2022 metais ir 2023 metais nebuvo atliekama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto inventorizacija⁴⁹. Vėliau Skyrius atsakymuose nurodė, kad 2022 metais ir 2023 metais buvo atliekama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų metinė inventorizacija. Audito metu pateikus papildomus klausimus, Skyrius paaiškino, jog inventorizacijos metu yra tikrinami finansinėje apskaitoje esantys duomenys apie Savivaldybės ir socialinius būstus, t. y. ar būstai nėra parduoti, sudegę, ar apskaitoje apie juos yra nurodyti teisingi duomenys. Pažymėjo, *jog atliekamos inventorizacijos metu nėra vertinama Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų būklė*, nes jų yra labai daug, o fiziškai visus apeiti ir apžiūrėti per inventorizacijos laikotarpį yra praktiškai neįmanoma⁵⁰.

Manome, kad siekiant disponuoti aktualia informacija apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklę, būtų tikslinga metinės inventorizacijos metu fiziškai patikrinti bent dalį turto vienetų.

Be to, palyginus Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų 2022 metų ir 2023 metų inventorizacijos aprašų⁵¹ duomenis su Skyriaus pateiktais gyvenamųjų būstų apžiūrų duomenimis⁵² pastebėti 2 atvejai, kai Savivaldybei priklausančios gyvenamieji būstai, kuriuose buvo atlikti remonto darbai, nebuvo operatyviai išnuomoti:

- butas, adresu J. Basanavičiaus g. 74-26, renovuotame name, pagal Inventorizacijos aprašą⁵³ pažymėtas kaip „laisvas“. Skyriaus darbuotojams 2023 m. balandžio 3 d. atlikus apžiūrą nustatyta, kad gyvenamajam būstui reikalinga atlikti remonto darbus. Bute buvo atlikti remonto darbai. 2023 m. birželio 26 d. patikrinta atliktų darbų kokybė ir pasirašytas „Būklės gerinimo (remonto) atliktų darbų perdavimo–priėmimo aktas“, padarytos foto fiksacijos prieš ir po remonto. Tačiau ir 2023 metų inventorizacijos apraše⁵⁴ gyvenamosios patalpos buvo pažymėtos kaip „laisvos“.
- butas, adresu Aerouosto g. 7-312, pagal 2022 metų Inventorizacijos aprašą⁵⁵ pažymėtas kaip „laisvas“. Atlikti remonto darbai. 2022 m. gruodžio 28 d. buvo patikrinta atliktų darbų kokybė ir pasirašytas „Būklės gerinimo (remonto) atliktų darbų perdavimo–priėmimo aktas“, padarytos foto fiksacijos prieš ir po remonto. Tačiau peržiūrėjus 2023 metų inventorizacijos aprašą⁵⁶ gyvenamosios patalpos buvo pažymėtos kaip „laisvos“.

Pagal kitus audito metu surinktus duomenis matyti, kad gyvenamieji būstai 2023 metais buvo išnuomoti⁵⁷.

Taip pat detaliau peržiūrėjus Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų 2022 metų ir 2023 metų inventorizacijos aprašų⁵⁸ duomenis, juos palyginus su audito metu surinkta medžiaga, sudarytomis Savivaldybės būstų ir socialinių būstų nuomos sutartimis, papildomai nustatyti inventorizacijos atlikimo ar efektyvaus turto valdymo trūkumai:

⁴⁹ 2024 m. birželio 10 d. Atitikties audito „Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimas“ papildomo 3 klausimo b) ir c) p. atsakymai.

⁵⁰ Lankymosi įstaigoje dėl audito procedūrų 2024 m. birželio 27 d. pažymoje Nr. PAŽ-1 užfiksuoti atsakymai.

⁵¹ Inventorizacijos aprašas Nr. 22, 2022 m. spalio 31 d. būklei; Inventorizacijos aprašas Nr. 70, 2023 m. spalio 31 d. būklei.

⁵² Skyriaus 2024 m. kovo 26 d. DVS „Avilyš“ kartu su klausimynu pateikti dokumentai („2023 m. Aktavimas“), registracijos Nr. TRS-293.

⁵³ Inventorizacijos aprašas Nr. 22, 2022 m. spalio 31 d. būklei, 5 lapas, inventorizuotas Nr. 124.

⁵⁴ Inventorizacijos aprašas Nr. 70, 2023 m. spalio 31 d. būklei, 12 lapas, inventorizuotas Nr. 121.

⁵⁵ Inventorizacijos aprašas Nr. 22, 2022 m. spalio 31 d. būklei, 2 lapas, inventorizuotas Nr. 17.

⁵⁶ Inventorizacijos aprašas Nr. 70, 2023 m. spalio 31 d. būklei, 3 lapas, inventorizuotas Nr. 15.

⁵⁷ 2023 m. liepos 14 d. butas adresu J. Basanavičiaus g. 74-26 (Socialinio būsto nuomos sutartis SŽ-1278) ir 2023 m. balandžio 3 d. butas adresu Aerouosto g. 7-312 (Socialinio būsto nuomos sutartis SŽ-642).

⁵⁸ *Ten pat, 51.*

- 26 gyvenamieji būstai 2023 metų inventorizacijos apraše Nr. 70 buvo nurodyti kaip „laisvi būstai“, tačiau 12⁵⁹ iš jų buvo išnuomoti sudarius Savivaldybės būsto ar socialinio būsto nuomos sutartis;
- 12⁶⁰ gyvenamųjų patalpų 2023 metų inventorizacijos apraše nebuvo nurodytas aiškus gyvenamųjų patalpų statusas (paliktas tuščias langelis), nenurodant, ar gyvenamosios patalpos yra išnuomos, ar laisvos, tačiau 5⁶¹ iš jų buvo išnuomos sudarius Savivaldybės būsto ar socialinio būsto nuomos sutartis;
- palyginus 2023 metų inventorizacijos aprašo duomenis su 2022 metų inventorizacijos aprašu, nustatyta, kad 25 gyvenamųjų patalpų žymėjimas kaip laisvo, kartojasi.

Skyrius pateikė peržiūrėtus ir patikslintus inventorizacijos duomenis Apskaitos skyriui⁶². Peržiūrėtus duomenis 2024 m. sausio 12 d. pasitarime svarstė ir Komisija bei nusprendė patikslinti inventorizacijos aprašą. Tačiau Inventorizacijos aprašo Nr. 70 duomenys pagal pasikeitusius faktus nebuvo patikslinti.

Siekiant užtikrinti tinkamą Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą, jo naudojimą ir disponavimą bei atsižvelgdami į aukščiau nustatytus trūkumus, manome, kad organizuojant ir vykdant metinę Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų inventorizaciją, Savivaldybės administracijos Apskaitos tvarkos IV dalies „Apskaitos organizavimas“ priede „Šiaulių miesto savivaldybės administracijos inventorizacijos tvarka“⁶³ turėtų būti aiškiai reglamentuota dėl galimybės inventorizaciją atlikti turto buvimo vietoje, atrenkant dalį inventorizuojamų gyvenamųjų patalpų, realiai įvertinant gyvenamųjų patalpų fizinę būklę, jų nusidėvėjimą (nuvertėjimą) ar, jei būtina, teikti pasiūlymus dėl tolimesnio Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų naudojimo tikslingumo.

Tokiu būdu, atsirastų galimybė gauti aktualią informaciją apie faktinę gyvenamųjų patalpų būklę bei anksčiau pastebėtas gyvenamųjų patalpų būklei pagerinti reikalingų remonto darbų poreikis ir prevenciškai būtų sumažinta atvejų, kai Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas, dėl blogos jų būklės (*pavyzdžiui: fizinio nusidėvėjimo*) reikėtų siūlyti pripažinti netinkamomis (negalimomis) naudoti.

⁵⁹ 1) A. Mickevičiaus g. 36-5 – 2023 m. kovo 30 d. Socialinio būsto sutartis Nr. SŽ-609; 2023 m. spalio 18 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-1775; 2) Aerouosto g. 7-312 – 2023 m. balandžio 3 d. Savivaldybės būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-642; 3) J. Basanavičiaus g. 55b-110 – 2023 m. balandžio 4 d. Savivaldybės būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-655; 4) J. Basanavičiaus g. 55b-114 – 2023 m. sausio 4 d. Savivaldybės būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-8; 5) J. Basanavičiaus g. 74-26 – 2023 m. liepos 14 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-1278; 6) Dainų g. 68-10 – 2023 m. balandžio 19 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-761; 7) Ežero g. 8-109 – 2023 m. sausio 5 d. Savivaldybės būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-13; 8) Medelyno g. 7-206 – 2023 m. sausio 5 d. Savivaldybės būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-12; 9) Medelyno g. 7-7 – 2023 m. sausio 5 d. Savivaldybės būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-12; 10) Radviliškio g. 106-13 – 2023 m. balandžio 18 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-752; 11) Tilžės g. 121-203 – 2023 m. gegužės 17 d. Savivaldybės būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-900; 12) Varpo g. 57-118 – 2023 m. vasario 17 d. Savivaldybės būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-233.

⁶⁰ 1) Dainų g. 56-52; 2) Dainų g. 84-50; 3) Energetikų g. 4-49; 4) Gegužių g. 35-61; 5) Gegužių g. 52-16; 6) Gegužių g. 7-56; 7) K. Korsako g. 21-32; 8) Klevų g. 15-26; 9) Lieporių g. 19-59; 10) Radviliškio g. 64-41; 11) Radviliškio g. 80-5; 12) Tilžės g. 61-21.

⁶¹ 1) Energetikų g. 4-49 – 2023 m. gegužės 23 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-928; 2) Gegužių g. 35-61 – 2023 m. rugpjūčio 18 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-1434; 3) Gegužių g. 7-56 – 2023 m. birželio 13 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-1049; 4) Lieporių g. 19-59 – 2023 m. kovo 14 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-421; 5) Tilžės g. 61-21 – 2023 m. liepos 27 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-1336; 2023 m. spalio 6 d. Socialinio būsto nuomos sutartis Nr. SŽ-1684.

⁶² 2024 m. sausio 12 d. el. paštu Apskaitos skyriui siųstas laiškas su priedu – Inventorizacijos aprašo patikslinimais.

⁶³ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. A-1190 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 28 d. įsakymo Nr. A-2114 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės administracijos apskaitos tvarkos patvirtinimo“ pakeitimo“.

2. Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų remonto darbų poreikio nustatymo procesas

2.1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą reglamentuojantis aprašas tobulintinas, apžiūrų atlikimas iki 2024 metų nepriklausė nuo Skyriaus iniciatyvos

Teisės aktai turi būti rengiami taip, kad būtų aiškūs, lengvai suprantami ir nedviprasmiški, paprasti, glausti, tikslūs, teisės akto turinys turi atitikti jo paskirtį, rūšį, tekstas dėstomas glaustai, logiškai ir aiškiai, be prieštaravimų⁶⁴.

Vertinta, ar Apraše⁶⁵ numatytas reglamentavimas užtikrina, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklė būtų periodiškai įvertinama.

Peržiūrėjus Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintą Aprašą, reglamentuojantį Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą, išanalizavus bei palyginus jame esamo reglamentavimo atitiktį bendriesiems teisės aktų reikalavimams, nustatyta, jog Apraše numatytas Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo reglamentavimas iš esmės atitinka galiojančius teisės aktus. Tačiau pastebėtina, kad vadovaujantis Teisingumo ministro įsakymu patvirtintomis Rekomendacijomis⁶⁶, aprašas turi būti aiškus, lengvai suprantamas ir nedviprasmiškas, todėl turime pastebėjimų dėl kai kurių Aprašo⁶⁷ nuostatų:

- Apraše nėra reglamentuota, kokių būdu Turto valdymo skyrius per kalendorinius metus turi atlikti apžiūras ne mažiau kaip 10 proc. visų gyvenamųjų patalpų⁶⁸.

Pagal Aprašo nuostatas ir audito metu Skyriaus pateiktą atsakymą, gyvenamosios patalpos apžiūrimos šiais atvejais: 1) nuomininkas nutraukia nuomos sutartį; 2) gaunamas skundas; 3) pateikiamas nuomininko prašymas; 4) reaguojama į nuomininko telefoninius skambučius⁶⁹.

Taip buvo sudarytas 2023 metais apžiūros aktų sąrašas⁷⁰. Duomenų, kad 2023 metais Skyrius pats analizavo ar vertino Gyvenamųjų patalpų priežiūros ir kontrolės poreikį, galimus atrankos kriterijus ar galimas rizikas, audito metu negavome.

Pažymėtina, kad 2024 metais parengtas planuojamų patikrinti Savivaldybės ir socialinių būstų sąrašas⁷¹. Tačiau gyvenamųjų būstų atrankos kriterijus nėra dokumentuotas, o pateiktas planuojamų apžiūrėti Savivaldybės ir socialinių būstų sąrašas – nepatvirtintas nei įsakymu, nei tvirtinimo žyma ar kitu būdu.

Nors Apraše nėra numatytas metinių Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų patikrinimų sąrašų⁷² rengimas remonto poreikiui įvertinti, tačiau

⁶⁴ Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298 (2021 m. lapkričio 18 d. įsakymo Nr. 1R-388 redakcija), 5, 6 p.; Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298 (redakcija, galiojusi iki 2021 m. lapkričio 18 d. įsakymo Nr. 1R-388), 6.1. p.

⁶⁵ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837.

⁶⁶ Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298 (2021 m. lapkričio 18 d. įsakymo Nr. 1R-388 redakcija), 5, 10 p.

⁶⁷ *Ten pat*, 65.

⁶⁸ *Ten pat*, 65, 30 p.

⁶⁹ 2024 m. kovo 22 d. atitikties audito „Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimas“ klausimyno 5 klausimo a) p. nurodytas atsakymas.

⁷⁰ Turto valdymo skyrius kartu su užpildytu klausimynu pateikė Excel failą „Apžiūros aktų sąrašas_2023“.

⁷¹ Excel failas – „2024 planuojami patikrinimai“.

⁷² Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020

Tikrinamų gyvenamųjų patalpų sąrašas turi būti rengiamas pagal Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo⁷³ nuostatas, siekiant įvertinti išnuomoto socialinio būsto būklę nuomos sutartyje nustatyta tvarka. Duomenų apie tokį Skyriaus vedėjo nustatytą 2023 metais planuojamų patikrinti socialinių būstų sąrašą audito metu negavome. Mūsų nuomone, siekiant užtikrinti tinkamą Gyvenamųjų patalpų priežiūrą ir kontrolę, ir apžiūrų proceso valdymą, tokie sąrašai (sąrašas) turėtų būti sudaromi, nepaliekant apžiūrų proceso priklausomo tik nuo gyvenamųjų patalpų nuomininkų veiksmų.

- Apraše⁷⁴ nurodyta, kad gyvenamųjų patalpų Būklės gerinimo (remonto) darbų išlaidos, kurios nepadidino gyvenamųjų patalpų funkcijų apimties arba reikšmingai nepailgino nustatyto jų naudojimo tarnavimo laiko ir (arba) nepagerino naudingųjų savybių, nurašomos į sąnaudas tą ataskaitinį laikotarpį, kai jos yra padarytos, tačiau kas ir koku būdu vertina, užfiksuoja sprendimą dėl išlaidų priskyrimo turtui ar sąnaudoms bei perduoda informaciją apskaitai, Apraše nedetalizuota. Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos apraše⁷⁵ nurodyta bendra nuostata, kad dėl atskirų (pavienių) remonto darbų esminio turto pagerinimo sprendžia struktūrinis padalinys, susijęs su statybos darbais ir teikia informaciją Savivaldybės administracijos Apskaitos skyriui.
- Aprašo pabaigoje⁷⁶ nurodoma, jog „Patikros metu nustačius, kad visi darbai nurodyti *Darbu užduotyje* atlikti“, tačiau Aprašo pradžioje nėra nurodoma koku dokumentu yra užsakomi Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbai⁷⁷. Atkreipiamas dėmesys, jog Aprašo ir šiuo metu galiojančios Remonto darbų sutarties nuostatos, įskaitant Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiose gyvenamosiose patalpose atliekamų remonto darbų pradžią, nėra tarpusavyje susietos. Šiuo metu galiojančioje Remontų darbų sutartyje⁷⁸ nustatyta, kad „Užsakovas (Savivaldybės administracija), atsižvelgdamas į poreikį, *parengia Darbų užduotis* ir teikia jas Rangovui“.
- Gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktuose fiksuojama bendra kambarių būklė, kiekvieno atskirai kambario būklė (*pvz. virtuvė, tualetas, vonia ir t. t.*), užfiksuojami (*jei yra dujų, vandens, elektros skaitiklių parodymai*, komunalinių paslaugų apmokėjimai, patalpų šildymo tipas. Tačiau Apraše nėra aiškiai reglamentuota, ar šie duomenys gyvenamųjų patalpų apžiūros metu turėtų būti fiksuojami apžiūros akte ar gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo akte bei kokie duomenys. Be to, Apraše⁷⁹ nurodyta, kad apžiūros metu surašomas apžiūros aktas, tačiau apžiūros akto forma nėra patvirtinta. Paminėtina ir tai, jog Apraše nedetalizuojama, kokio pobūdžio darbai iš Apraše numatytų būklės pagerinimo (remonto) darbų (pavieniai, didesnės apimties, rekonstravimas ar modernizavimas) reikalingi ir būtų nurodomi surašant apžiūros aktą⁸⁰.

m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 30 p.: „Padalinys, užtikrindamas Gyvenamųjų patalpų priežiūrą ir kontrolę, per kalendorinius metus turi atlikti Gyvenamųjų patalpų apžiūras (ne mažiau kaip 10 proc. visų Gyvenamųjų patalpų) surašydamas Gyvenamųjų patalpų apžiūros aktus“, tačiau apie šiuo pagrindu sudaromus metinius patikrinimų sąrašus nėra kalbama.

⁷³ Šiaulių miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. T-422 (su vėlesniais pakeitimais), 33.2. p. – „<...> *Planuojamų patikrinti socialinių būstų sąrašą metams nustato Skyriaus vedėjas*“.

⁷⁴ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 8 p.

⁷⁵ Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2021 m. gruodžio 23 d. sprendimu Nr. T-496 (su vėlesniais pakeitimais), 48 p.

⁷⁶ *Ten pat*, 74, 28 p.

⁷⁷ *Ten pat*, 74, 14 p.

⁷⁸ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ 2022 m. liepos 19 d. Remonto darbų sutartis Nr. SŽ-1127 (2023 m. rugsėjo 20 d. susitarimas Nr. SŽ-1568), 4.1. p.

⁷⁹ *Ten pat*, 74, 11 p.

⁸⁰ Išimtis, kur tokie darbai turi būti nurodomi nurodyta Aprašo 24 p. – „<...> *surašant gyvenamųjų patalpų priėmimo–perdavimo aktą*“.

- Apraše nėra reglamentuota, kaip atliekant gyvenamųjų patalpų apžiūrą yra priimamas (įforminamas) sprendimas (ne)remontuoti gyvenamąsias patalpas, apžiūros akte ar gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo akte trumpai nurodoma, jog reikalingi pavieniai arba didesnės apimties remonto darbai, neįvertinant kiek lėšų reikės gyvenamųjų patalpų remonto darbams atlikti.
- Atkreipiamas dėmesys į tai, jog Apraše⁸¹ gavus nuomininko prašymą, apžiūrėjus gyvenamąsias patalpas bei priimant sprendimą dėl gyvenamosios patalpos remonto darbų (ne)atlikimo, nėra reglamentuota ar nuomininkui visais atvejais ir koks yra pateikiamas Padalinio atsakymas į siųstą nuomininko prašymą (jei buvo gautas). Pagal audito metu Skyriaus pateiktą informaciją matyti, kad yra nusistovėjusi praktika gyvenamųjų patalpų nuomininkams, pagal gautus prašymus dėl remonto darbų organizavimo, parengti atsakymus, kuriuose nurodoma ar prašymas yra tenkinamas ar ne. Vadovaujantis Viešojo administravimo įstatyme⁸² įtvirtintu išsamumo principu bei Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėmis⁸³, viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.
- Be to, Apraše nėra išskirta kitų Skyriaus atsakyme⁸⁴ nurodytų atvejų, t. y. prieš įtraukiant būstą į privatizuojamų būstų sąrašą, pasikeitus nuomininkui (nutraukus nuomos sutartį), gavus gyventojų skundus ar prašymus dėl neprižiūrimų gyvenamųjų patalpų, nuomininkų skambučių, pagal kuriuos apžiūri nurodytų gyvenamųjų patalpų būklę. Vadovaujantis Aprašo nuostatomis⁸⁵ gyvenamosios patalpos yra apžiūrimos dviem atvejais: gavus nuomininko prašymą arba nuomininkui (-ams) atlaisvinus gyvenamąsias patalpas.
- Apraše tiesiogiai nedetalizuojama koks Savivaldybės administracijos padalinys yra atsakingas už Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimą ir būklės gerinimo (remonto) darbų atlikimo organizavimą, taip pat, kam pavesta administruoti savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondą, užtikrinti tinkamą paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimą⁸⁶. Atsižvelgiant į Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus nuostatus⁸⁷, rekomenduotina patikslinti Aprašo nuostatą, kad *Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius* atlieka Apraše nurodytas funkcijas.
- Apraše nurodytos sąvokos – „Paprastasis remontas“ ir „Didesnės apimties remonto darbai“ pagal pateiktus apibrėžimus, nėra aiškiai detalizuotos, t. y. iš jų turinio negalima suprasti kuo skiriasi paprastasis (einamasis) remontas nuo didesnės apimties remonto darbų, į kurį patenka ir paprastojo remonto darbai.

⁸¹ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 10–13 p.

⁸² Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas, 1999 m. birželio 17 d. Nr. VIII-1234 (2020 m. gegužės 28 d. įstatymo Nr. XIII-2987 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 3 str. 5 p.

⁸³ Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 (2021 m. gruodžio 1 d. nutarimo Nr. 1014 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 42 p.

⁸⁴ 2024 m. kovo 22 d. Turto valdymo skyriaus per DVS „Avilys“ pateikto atitikties audito „Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimas“, 4 klausimo a) ir b) p., 5 klausimo a) – d) p. atsakymai

⁸⁵ *Ten pat*, 81, 11, 24 p.

⁸⁶ *Ten pat*, 81, 3 p.

⁸⁷ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus nuostatų, patvirtintų Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 12 d. įsakymu Nr. AP-151, 5.2., 5.3., 6.15. – 6.17. p.

- Apraše minimos ir apibrėžiamos sąvokos⁸⁸: „Pastato atnaujinimas (modernizavimas)“ ir „Rekonstravimas“. Tačiau Apraše šios sąvokos nėra naudojamos, nėra kalbama apie šiuos atliekamus gyvenamosiose patalpose remonto darbus, tam nėra išskirtas ir atskiras Aprašo skyrius. Manytina, kad nurodytos remonto darbų: „Pastato atnaujinimas (modernizavimas)“ ir „Rekonstravimas“ sąvokos yra perteklinės.
- Savivaldybės direktoriaus įsakymu patvirtintame Apraše⁸⁹ neteisingai nurodomi: Savivaldybės administracijos socialinės paramos įgyvendinimo programos Nr. 10 priemonė 10.03.01.02. „Apmokėti savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų eksploatavimo, administravimo, kaupimo, nuomos mokesčio surinkimo, komunalinių mokesčių, remonto išlaidas, kas neatitinka Savivaldybės tarybos sprendimais⁹⁰ priimtų Savivaldybės 2023–2025 metų ir 2024–2026 metų strateginių veiklos planų ir jų priede nurodytos programos ir priemonės numeracijos.
- Manytume, kad kartu su Aprašu patvirtinta Gyvenamųjų patalpų remonto darbų organizavimo vaizdinė schema⁹¹, Šiaulių miesto gyventojams palengvintų supratimą apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą.

Svarbu paminėti, jog atliekamo audito metu Skyrius parengė patikslintą Aprašo projektą⁹², kuriame yra ištaisomi tam tikri Audito ataskaitoje nurodyti trūkumai.

2.2. Turto valdymo skyrius Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimus vykdo pagal gautus nuomininkų prašymus dėl remonto darbų arba nuomininkams atsilaisvinus gyvenamąsias patalpas

Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintame Apraše⁹³ reglamentuota, jog „Padalinys, užtikrindamas Gyvenamųjų patalpų priežiūrą ir kontrolę, per kalendorinius metus *turi atlikti Gyvenamųjų patalpų apžiūras* surašydamas Gyvenamųjų patalpų apžiūros aktus“. Apžiūros numatytos ir Savivaldybės administracijai tikrinant, ar socialinio būsto nuomininkai vykdo socialinio būsto nuomos sutarties sąlygas⁹⁴.

Audito metu vertinome, ar Skyrius organizuoja ir vykdo Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimus ir fiksuoja tokių patikrinimų rezultatus.

Kaip jau buvo rašyta ankstesniame skyriuje, iki 2024 metų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės apžiūros nebuvo tikslingai planuojamos, tačiau gyvenamųjų patalpų būklei įvertinti skirtos apžiūros organizuojamos, kai nuomininkas, pasirašydamas gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktą, kartu su Savivaldybės įgaliotu

⁸⁸ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 5.8. ir 5.11. p.

⁸⁹ *Ten pat*, 88, 7 p.

⁹⁰ Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 2 d. sprendimas Nr. T-1 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės 2023–2025 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ (2023 m. gruodžio 7 d. sprendimo Nr. T-437 redakcija) ir Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2024 m. vasario 1 d. sprendimas Nr. T-1 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės 2024–2026 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ (2024 m. liepos 4 d. sprendimo Nr. T-275 redakcija), 3 priedo 6 programos priemonė: 06.01.02.16. „Apmokėti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų eksploatavimo, administravimo, kaupimo, nuomos mokesčio surinkimo, komunalinių mokesčių, remonto išlaidas“.

⁹¹ Žr. Audito ataskaitos 4 priedą.

⁹² 2024 m. birželio 17 d. Turto valdymo skyriaus siųstas el. laiškas, kuriuo pridedamas parengtas naujos redakcijos Aprašo projektas.

⁹³ *Ten pat*, 88, 30 p.

⁹⁴ Šiaulių miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. T-422 (su vėlesniais pakeitimais), 33.2. p.

atstovu, perduoda Savivaldybei gyvenamąjį būstą; gavus gyvenamųjų patalpų nuomininkų skundus; prašymus ar telefoninius skambučius⁹⁵.

Pagal Skyriaus pateiktą informaciją 2022–2024 metų laikotarpį buvo organizuota 330 Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimų, kurių pagrindu buvo suremontuotos 105 Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos (Žr. Lentelę Nr. 3):

Lentelė Nr. 3

Metai	Atlikta gyvenamųjų patalpų patikrinimų (sk.)	Patikrinus gyvenamosiose patalpose atlikta remonto darbų (sk.)	Remontuotų gyvenamųjų patalpų dalis (proc.)
2022	151	34	23%
2023	169	62	37%
2024*	10	9	90%

* 2024 metai – nuo 2024 m. sausio 1 d. iki 2024 m. liepos 1 d. laikotarpio duomenimis⁹⁶

Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Skyriaus pateiktus duomenis

Skyrius audito procedūroms atlikti pateikė 2022 metų⁹⁷, 2023 metų⁹⁸ Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų atliktų patikrinimų sąrašus, kuriuose nurodyti tik gyvenamųjų patalpų adresai, tačiau siekiant efektyvaus turimų duomenų valdymo ir tolesnio naudojimo, manytume, kad turėtų būti kaupiama detalesnė informacija, tokia kaip pvz. būsto tipas (socialinis/savivaldybes), nuomininkai, atlikto patikrinimo data (nėra 2023 metų sąrašė) ir t. t.

Skyrius organizuoja neplaninius patikrinimus, o 2024 metais pradėjo organizuoti ir planinius Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimus. Tačiau, kaip matyti iš audito procedūroms pateiktų 2023 metų atliktų gyvenamųjų patalpų būklės apžiūrų dokumentų, kai kurie gyvenamieji būstai randami prastos būklės, be to, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimus įpareigoja atlikti ir Įstatymo nuostatos⁹⁹. Manome, kad realiai situacijai įvertinti, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimams turėtų būti skiriamas didesnis dėmesys.

Pagal Skyriaus paaiškinimus 2024 metų planuojamų apžiūrų sąrašė nurodyti tie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamieji būstai, kuriuose įrengtas krosninis šildymas. Toks sąrašas atsirado iš Skyriaus darbuotojų diskusijų, o taip pat, siekiant užtikrinti priešgaisrinę saugą.

Pastebėtina, kad Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos Šiaulių priešgaisrinės gelbėjimo valdybos specialistai, vadovaujantis Savivaldybės tarybos sprendimu¹⁰⁰ patvirtinta „Šiaulių miesto savivaldybės gaisrų prevencijos 2023–2025 m. programa“, pagal Sąrašus organizuoja gyvenamųjų būstų lankymą, jo metu vertina būstų priešgaisrinę būklę: tinkamą kietojo kuro krosnių, dūmtraukių įrengimą ir naudojimą, <...> konsultuoja gyventojus gaisrinės saugos klausimais.

Atkreipiamas dėmesys į tai, kad 2023 metais ir šiuo metu sudarytos Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos sutartys su gyvenamųjų patalpų nuomininkais buvo sudaromos vadovaujantis 2017 metais patvirtintomis pavyzdinėmis Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos sutarčių

⁹⁵ 2024 m. kovo 22 d. Turto valdymo skyriaus per DVS „Avilys“ pateikto atitikties audito „Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimas“, 4 klausimo a) ir b) p., 5 klausimo atsakymai.

⁹⁶ 2024 m. rugpjūčio 26 d. Turto valdymo skyriaus el. paštu pateikta informacija.

⁹⁷ Turto valdymo skyriaus pateiktas „Excel“ failo dokumentas – „2022_patikrinimu_sarasas“.

⁹⁸ Turto valdymo skyriaus pateiktas „Excel“ failo dokumentas – „Apziuros+aktu+sarasas_2023“.

⁹⁹ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII-1215 (2019 m. vasario 12 d. įstatymo Nr. XIII-1959 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 16 str. 12 d. 2 p.

¹⁰⁰ Šiaulių miesto savivaldybės gaisrų prevencijos 2023–2025 metų programa, patvirtinta Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. gruodžio 1 d. sprendimu Nr. T-412 (su vėlesniu pakeitimu), priedas „Šiaulių miesto savivaldybės gaisrų prevencijos 2023–2025 metų priemonių plano“, 2.2. p.

formomis¹⁰¹. Tačiau vadovaujantis nuo 2023 m. balandžio 1 d. įsigaliojusia Šiaulių miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo¹⁰² nuostata, minėtų sutarčių pavyzdines formas tvirtina Savivaldybės meras. Duomenų apie Savivaldybės mero patvirtintas Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos sutarčių pavyzdines formas audito metu negavome.

Be to, 2019 metais Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministras patvirtino socialinio būsto nuomos sutarties pavyzdinę formą¹⁰³, tačiau Savivaldybės administracijos naudojama forma atnaujinta nebuvo.

Vadovaujantis Aprašo¹⁰⁴ nuostatomis: „<...> Apžiūros metu surašomas apžiūros aktas, kurį pasirašo Padalinio darbuotojas (-ai) ir Gyvenamosios patalpos nuomininkas ar jo įgaliotas asmuo. *Apžiūros metu daroma fotofiksacija, įvertinama Gyvenamosios patalpos būklė. Gyvenamosios patalpos apžiūros aktas su nuotraukomis registruojamas dokumentų valdymo sistemoje „Avilyš“*“. „Laisvų Gyvenamųjų patalpų priėmimo – perdavimo metu surašomas Gyvenamosios patalpos priėmimo – perdavimo aktas, kuriame *aprašoma Gyvenamosios patalpos būklė, konstatuojamas jos atitikimas / neatitikimas Aprašo 5.12. punkto nuostatomis* ir atsižvelgiant į tai, priėmimo-perdavimo akte nurodoma, kokius konkrečius Pavienius remonto darbus būtina atlikti, arba nurodoma, kad Gyvenamojoje patalpoje yra būtina atlikti Didesnės apimties remonto darbus“.

Audito metu peržiūrėjome 2023 metų atsitiktinės atrankos būdu atrinktų 38 iš 169 Skyriaus tikrintų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų, kurios buvo apžiūrėtos, surašant apžiūros (gavus prašymą, skundą, pranešimą) ir / ar gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktą (esant laisvoms patalpoms).

Apžiūros aktuose pateikiama tokia informacija: data; laikas; Skyriaus, darbuotojai, apžiūrintys gyvenamąsias patalpas; gyvenamųjų patalpų adresas; nuomininko vardas, pavardė; bendra gyvenamųjų patalpų (sienų, durų, lubų, grindų, langų, vamzdinių, virtuvės, koridoriaus, sanitarinio mazgo), būklė užfiksuojami dujų, elektros, vandens skaitliukų parodymai.

Apžiūros aktai (14) buvo surašyti tais atvejais, kai Skyrius vyko į vietą apžiūrėti gyvenamąsias patalpas gavęs skundą, prašymą ar pranešimą. Viename Gyvenamųjų patalpų apžiūros akte papildomai buvo nurodytas ir remonto darbų poreikis¹⁰⁵ (nurodomi gyvenamojoje patalpoje reikalingi atlikti remonto darbai), kituose apsiribota patalpų būklės įvertinimu.

Gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktuose (30), pateikiama tokia informacija: data, nuomininkas, perduodantis, o Skyriaus įgaliotas asmuo priimančias gyvenamąsias patalpas; gyvenamųjų patalpų adresas; aprašoma kambarių būklė; balkono būklė; virtuvės būklė; vonios būklė, tualetų būklė, sandėlio būklė; vandens, dujų elektros skaitiklių parodymai; komunalinės paslaugos (sumokėta, skolos); gyvenamosios patalpos šildymo tipas (centrinis, krosninis, dujinis); nuomos sutarties teisinė registracija; kitos pastabos. Pabaigoje nurodoma, ar gyvenamosiose patalpose reikalingi pavieniai, didesnės apimties, pilno remonto darbai ar nurodyta, kad gyvenamosios patalpos yra tinkamos gyventi ir remonto darbų atlikti nereikia (*Žr. 4 pav.*):

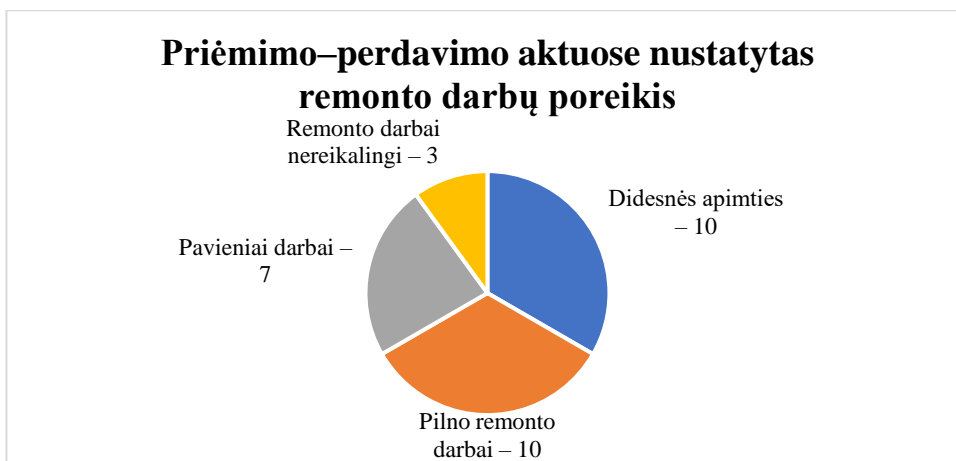
¹⁰¹ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. A-1890 „Dėl pavyzdinių savivaldybės būsto fondo gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių patvirtinimo“.

¹⁰² Šiaulių miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. T-422 (su vėlesniais pakeitimais), 12 p.

¹⁰³ Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministro 2019 m. rugsėjo 27 d. įsakymas Nr. A1-559 „Dėl Socialinio būsto sutarties pavyzdinės formos patvirtinimo“ (su vėlesniu pakeitimu).

¹⁰⁴ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 11 ir 24 p.

¹⁰⁵ *Pavyzdžiui*: 2023 m. balandžio 4 d. gyvenamųjų patalpų, adresu J. Basanavičiaus g. 74-26 apžiūros aktas Nr. A2-63.



4 pav. Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba audito metu surinktus duomenis

Peržiūrėjome gyvenamosios patalpos apžiūros aktuose (14) ir gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktuose (30) nurodytą informaciją. Remonto darbų poreikis¹⁰⁶ atspindi daugumoje peržiūrėtų apžiūros aktų, gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktų. Tačiau nurodytų remonto darbų poreikio apimtį palyginus su duomenimis apie atliktus darbus, nustatyti šie ir duomenų apie remonto darbų poreikį fiksavimo aktuose neatitikimai bei trūkumai:

- Gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktuose–nurodyta, kad „reikalingi didesnės apimties remonto darbai“, tačiau vykdomų remonto darbų žiniaraščių, atliktų darbų aktų (3) duomenimis gyvenamosiose patalpose buvo atliktas tik ūkinių, statybinių šiukšlių išvežimas¹⁰⁷, kiti didesnės apimties remonto darbai nebuvo atliekami;
- Vykdomų remonto darbų žiniaraščių, atliktų darbų aktų (5) duomenimis vieni iš atliekamų darbų – ūkinių, statybinių šiukšlių išvežimas 10 km atstumu automobiliais-savivarčiais arba ūkinių, statybinių šiukšlių valymas iš patalpų. Remonto darbų sutartyje šiems darbams yra nustatyti atskiri įkainiai, skaičiuojami tonomis¹⁰⁸, tačiau kitame punkte¹⁰⁹ numatyta, jog privalo savo sąskaita sutvarkyti visas statybvietėje susidariusias statybines atliekas bei šiukšles ir pašalinti jas iš statybvietės.
- Be to, gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktuose (4) nurodyta, kad iš gyvenamųjų patalpų turi būti išvežami daiktai¹¹⁰, tačiau atliktų darbų akte (4)¹¹¹ neteisingai taikytas šiukšlių išvežimo įkainis¹¹².
- 3 gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktuose¹¹³ nurodyta būtinybė atlikti didesnės apimties remonto darbus, tačiau remonto darbai neatlikti. Tokiais atvejais Skyriaus sprendimas atlikti / neatlikti remonto darbus nebuvo įformintas. Be to, Skyriui nusprendus, kad neekonomiška (netikslinga) gyvenamosiose patalpose atlikti remonto darbus, tai pagrindžiantis dokumentas – remonto darbų sąmata – nebuvo pridėtas. Atkreipiamas dėmesys į tai, jog Skyrius pokalbių metu nurodė, jog apžiūrėjus būstą, vyr. specialistas, naudodamasis

¹⁰⁶ 2024 m. kovo 22 d. Turto valdymo skyriaus užpildyto atitikties audito klausimyno „Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimas“, 3 klausimo a) ir b) p. atsakymai.

¹⁰⁷ Pavyzdžiui: Aušros al. 76A-1, Bačiūnų g. 58-11, Mechanikų g. 5-1. Vėliau būstai buvo pateikti Nurašymo komisijai.

¹⁰⁸ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ 2022 m. liepos 19 d. Remonto darbų sutartis Nr. SŽ-1127 (2023 m. rugsėjo 20 d. susitarimas Nr. SŽ-1568), 2 priedas „Įkainių žiniaraštis“, Nr. 168 „ūkinių, statybinių šiukšlių valymas iš patalpų“ ir Nr. 169 „ūkinių, statybinių šiukšlių išvežimas 10 km atstumu automobiliais-savivarčiais“.

¹⁰⁹ Ten pat, 108, 5.9.1. p.

¹¹⁰ Ten pat, 108, 2 priedas „Įkainių žiniaraštis“, Nr. 170 „Daiktų surinkimas, pakrovimas į autotransportą, išvežimas 10 km atstumu“.

¹¹¹ Pavyzdžiui: Aušros al. 76A-1, Čiurlionio g. 16-97, Gardino g. 15-17, Mechanikų g. 5-1.

¹¹² Ten pat, 108, 2 priedas „Įkainių žiniaraštis“, Nr. 169 „Ūkinių, statybinių šiukšlių išvežimas 10 km atstumu automobiliais-savivarčiais“.

¹¹³ Pavyzdžiui: Aušros al. 76A-1, Bačiūnų g. 58-11, Mechanikų g. 5-1.

„SISTELA“ programa, parengia preliminarią sąmatą¹¹⁴. Skyriaus remonto darbų sąmatų dėl neremontuotinių gyvenamųjų patalpų audito metu negavome. Taip pat, negavome duomenų, kad tokie dokumentai, vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme¹¹⁵ įtvirtintu pagrindu, buvo teikti Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų pripažinimo nereikalingomis arba netinkamomis (negalimomis) naudoti ir nurašymo komisijai (toliau – Nurašymo komisija)¹¹⁶.

- Skirtingai nei surašant gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktą, pagal pateiktus gyvenamųjų patalpų apžiūros aktus nustatyta, kad Skyrius pildo „laisvos“ formos apžiūros aktą.
- Nei apžiūros akte, nei gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo akte nėra nuorodos į priedą, – lankymosi gyvenamajame būste metu, padarytas gyvenamųjų patalpų būklės nuotraukas¹¹⁷ (išskyrus atvejus, kai Skyrius vyksta patikrinti gyvenamosios patalpos nuomininko dėl sutarties perrašymo, gaunamų gyventojų skundų, kurie nesusiję su būsto būkle, jo remontu ir pan.).

Tarnybos darbuotojai, kartu su Skyriaus vyr. specialistu 2024 m. rugpjūčio 13–14 d. vyko apžiūrėti 9 Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklę. Apžiūrai buvo pasirinktos pripažintos netinkamomis (negalimomis) naudoti patalpos, 2023 metais remontuotos patalpos, taip pat atsitiktinės atrankos būdu pasirinktas vienas butas, kuris neįtrauktas nei į suremontuotų, nei planuojamų remontuoti sąrašus. Papildomai apžiūros metu buvo apžiūrėtos gyvenamosios patalpos, kuriose šiuo metu yra vykdomi remonto darbai ir vienas butas, kuriame bus atliekami remonto darbai.

Atlikus Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės apžiūrą nustatyta:

- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios (2) gyvenamosios patalpos, kurios Savivaldybės tarybos sprendimu buvo pripažintos netinkamos (negalimomis) naudoti, buvo labai blogos būklės, apdegusios, neprižiūrėtos, be sanitarinių mazgų. Jeigu anksčiau būtų organizuoti patikrinimai, gal būtų buvusi galimybė išsaugoti šiuos butus imantis atitinkamų priemonių.

Skyrius, įgyvendindamas Aprašo¹¹⁸ nuostatą, 2022 metais atlikęs Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės apžiūras ir nustatęs, kad apžiūrėtų gyvenamųjų patalpų būklė yra bloga, 2 kartus teikė informaciją Nurašymo komisijai pripažinti (10) Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų netinkamomis (negalimomis) naudoti. Nurašymo komisija 2022 m. vasario 24 d. ir 2022 m. spalio 17 d. protokolais¹¹⁹ nusprendė siūlyti pripažinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias (10) gyvenamųjų patalpų netinkamomis (negalimomis) naudoti. Savivaldybės tarybos priimtais sprendimais¹²⁰, Savivaldybei nuosavybės

¹¹⁴ Lankymosi įstaigoje dėl audito procedūrų 2024 m. birželio 27 d. pažymoje Nr. PAŽ-1 nurodytas atsakymas.

¹¹⁵ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 (2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 26 str. 2 d.

¹¹⁶ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų pripažinimo nereikalingomis arba netinkamomis (negalimomis) naudoti ir nurašymo komisija.

¹¹⁷ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 11, 24 p.

¹¹⁸ *Ten pat*, 117, 16 p.

¹¹⁹ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų pripažinimo nereikalingomis arba netinkamomis (negalimomis) naudoti ir nurašymo komisijos protokolai: 2022 m. vasario 24 d. Nr. VAK-115 ir 2022 m. spalio 17 d. Nr. VAK-612.

¹²⁰ Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. balandžio 7 d. sprendimas Nr. T-112 „Dėl savivaldybės turto pripažinimo netinkamu (negalimu) naudoti“; Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. gruodžio 1 d. sprendimas Nr. T-419 „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų pripažinimo netinkamomis (negalimomis) naudoti“.

teise priklausančios (10) gyvenamųjų patalpų¹²¹ buvo pripažintos netinkamomis (negalimomis) naudoti.

Taip pat, Skyrius 2023 metais atlikęs Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės apžiūras teikė informaciją Nurašymo komisijai pripažinti (6) Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų netinkamomis (negalimomis) naudoti. Nurašymo komisija 2023 m. spalio 12 d. protokolu¹²² nusprendė siūlyti pripažinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias (6) gyvenamasias patalpas netinkamomis (negalimomis) naudoti. Savivaldybės tarybos priimtu sprendimu¹²³, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios (6) gyvenamosios patalpos¹²⁴ buvo pripažintos netinkamomis (negalimomis) naudoti.

2.3. Ne visais atvejais Skyriaus parengti atsakymai neatlikti remonto darbų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiose gyvenamosiose patalpose, gavus nuomininkų prašymus buvo motyvuoti

Viešojo administravimo įstatymas¹²⁵ ir Vyriausybės nutarimu patvirtintos taisyklės¹²⁶ reglamentuoja, jog viešojo administravimo subjektas savo veikloje turi vadovautis *išsamumo principu*, kuris reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.

Audito metu vertinome, ar Skyrius atsižvelgia į gautus nuomininkų prašymus (skundus) dėl remonto darbų, parengia aiškius ir motyvuotus atsakymus į juos.

Pagal pradinius Skyriaus pateiktus duomenis 2023 metais buvo gauta: (20) nuomininkų prašymų dėl gyvenamųjų patalpų remonto darbų atlikimo, iš kurių (7) nuomininkų prašymai buvo tenkinti, (13) nuomininkų prašymų buvo atmesta (Žr. Lentelę Nr. 4):

Eil. Nr.	Šiaulių miesto savivaldybės Turto valdymo skyriuje gauti (užregistruoti) ¹²⁷ nuomininkų prašymai dėl gyv. patalpų remonto darbų (sk.)	2022 metai	2023 metai
1.	Buvo prašoma atlikti gyv. patalpų remonto darbus:	22	20
2.	Grąžinti (priduoti) gyvenamąjį būstą ¹²⁸ :	0	28
3.	Kiti gauti prašymai ¹²⁹ :	0	2
	Iš viso pateikta nuomininkų prašymų:	22	50

Šaltinis: Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Skyriaus pateiktus nuomininkų prašymus.

¹²¹ Gyvenamosios patalpos: 1) Erdvės g. 7-1; 2) Gumbinės g. 114-506; 3) Skrydžio g. 1-2; 4) Terminalo g. 2A-2; 5) Topolių g. 8-5; 6) esančios tarp sklypų Dubijos g. 77A ir Dubijos g. 77B (adreso neturi); 7) Aerouosto g. 7-209; 8) Aerouosto g. 7-305; 9) Aerouosto g. 7-517A; 10) Medelyno g. 5-308A.

¹²² Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų pripažinimo nereikalingomis arba netinkamomis (negalimomis) naudoti ir nurašymo komisijos 2023 m. spalio 12 d. protokolas Nr. VAK-527.

¹²³ Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 9 d. sprendimas Nr. T-430 „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų pripažinimo netinkamomis (negalimomis) naudoti“.

¹²⁴ Gyvenamosios patalpos: 1) Bačiūnų g. 58-11; 2) Mechanikų g. 5-1; 3) Piktmiškio g. 11A-10; 4) Raguvos tak. 44-5; 5) F. Vaitkaus g. 3-1; 6) Vilniaus g. 277-8.

¹²⁵ Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas, 1999 m. birželio 17 d. Nr. VIII-1234 (2020 m. gegužės 28 d. įstatymo Nr. XIII-2987 su vėlesniais pakeitimais), 3 str. 5 p.

¹²⁶ Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 26 d. nutarimu Nr. 875 (2021 m. gruodžio 1 d. nutarimo Nr. 1014 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 45 p.

¹²⁷ Turto valdymo skyrius pateiktais duomenimis.

¹²⁸ Iš Turto valdymo skyriaus buvo gauta informacija už 2023 metus.

¹²⁹ *Ten pat*, 128, 2 prašymai: 1 gyventojų (ne nuomininkų) prašymas dėl daugiabutyje atsiradusių tarakonų; 1 nuomininko prašymas dėl Savivaldybės sutikimo už savo pinigus leisti nuomininkui gyv. patalpose įsivesti šildymo sistemą „Oras–Oras“.

Taip pat, per 2022 metus ir 2023 metus, Skyrius parengė nuomininkams atsakymus, į pateiktus prašymus (Žr. Lentelę Nr. 5):

Lentelė Nr. 5

Eil. Nr.	Šiaulių miesto savivaldybės Turto valdymo skyriaus parengti atsakymai į gautus nuomininkų prašymus (sk.)	2022 metai	2023 metai
1.	Tenkinta nuomininkų prašymų:	2	5
2.	Atmesta nuomininkų prašymų ¹³⁰ :	17	11
	Iš viso pateikta Skyriaus atsakymų:	19	16

Šaltinis: Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Skyriaus parengtus atsakymus.

Peržiūrėjus Skyriaus 2022 metais – (19) ir 2023 metais – (16) parengtų atsakymų pagal Skyriuje gautus (užregistruotus) nuomininkų prašymus dauguma atsakymų buvo motyvuoti, tačiau dėl parengtų atsakymų turime ir keletą pastebėjimų:

- Vadovaujantis Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtinto Aprašo¹³¹ nuostata, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos, gavus nuomininko prašymą turi būti apžiūrėtos, įvertinant gyvenamųjų patalpų būklę ir prašomų remonto darbų poreikį. 2022 metais (3)¹³² ir 2023 metais (5)¹³³ Skyrius atsakymuose nurodė, jog pagal nuomininkų prašymus atliko Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės apžiūrą. Tačiau kituose peržiūretuose Skyriaus atsakymuose (28) ši aplinkybė nebuvo minima. Vadovaujantis Viešojo administravimo įstatymu¹³⁴ ir Vyriausybės nutarimu patvirtintomis taisyklėmis¹³⁵, viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.
- Skyrius 2022 metais ir 2023 metais parengtuose atsakymuose gyvenamųjų patalpų nuomininkams cituoja Savivaldybės ir nuomininko sudarytos Savivaldybės būsto / socialinio būsto nuomos sutarties sąlygą, jog nuomininkas įsipareigoja savo lėšomis atlikti gyvenamųjų patalpų einamojo remonto darbus, tačiau Skyrius atsakymuose ne visada, t. y. 2022 metais – (1), 2023 metais – (5)¹³⁶ pateikia nuomininko ir jo šeimos narių pajamų įvertinimą, t. y. dėl galimybės paprastojo remonto darbus atlikti ir Savivaldybės biudžeto lėšomis, ką numato Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtinto Aprašo¹³⁷ nuostatos.

¹³⁰ 2023 m. Turto valdymo skyriaus 2023 m. spalio 12 d. atsakymas Nr. TRS-1283, kuriuo buvo prašoma pateikti papildomus dokumentus, kad būtų priimtas sprendimas. Atsakymas nebuvo įtrauktas į atmestų ar tenkintų nuomininkų prašymų skaičių.

¹³¹ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 11 p.

¹³² 2022 metais parengti atsakymai: 2022 m. balandžio 29 d. Nr. TRS-418, 2022 m. lapkričio 30 d. Nr. TRS-1303 ir 2022 m. gruodžio 30 d. Nr. TRS-1414.

¹³³ 2023 metais parengti atsakymai: 2023 m. liepos 14 d. Nr. TRS-927, 2023 m. rugsėjo 5 d. Nr. TRS-1114, 2023 m. rugsėjo 7 d. Nr. TRS-1140, 2023 m. rugsėjo 27 d. Nr. TRS-1222 ir 2023 m. spalio 12 d. Nr. TRS-1285.

¹³⁴ Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas, 1999 m. birželio 17 d. Nr. VIII-1234 (2020 m. gegužės 28 d. įstatymo Nr. XIII-2987 su vėlesniais pakeitimais), 3 str. 5 p.

¹³⁵ Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 26 d. nutarimu Nr. 875 (2021 m. gruodžio 1 d. nutarimo Nr. 1014 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 45 p.

¹³⁶ 2022 metais – (1) Turto valdymo skyriaus parengtame atsakyme įvertino remonto darbų finansavimą iš Savivaldybės biudžeto lėšų – 2022 m. rugpjūčio 30 d. atsakymas Nr. TRS-893. 2023 metais – (5) Turto valdymo skyrius parengtuose atsakymuose įvertino remonto darbų finansavimą iš Savivaldybės biudžeto lėšų – 2023 m. kovo 28 d. Nr. TRS-440, 2023 m. kovo 31 d. Nr. TRS-471, 2023 m. gegužės 16 d. Nr. TRS-636, 2023 m. liepos 19 d. Nr. TRS-936 ir 2023 m. rugsėjo 5 d. Nr. TRS-1123.

¹³⁷ *Ten pat*, 131, 12–12.3. p.

3. Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų remonto darbų organizavimas ir atlikimas

Remonto darbų organizavimas ir atlikimas Lietuvoje yra reglamentuotas įvairiais teisės aktais, įskaitant Lietuvos Respublikos Statybos įstatymą ir statybos techninius reglamentus. Paprastuoju remonto Statybos įstatyme apibrėžta tokia statyba, kuria siekiama tik atnaujinti statinį jo nerekonstruojant ar kapitališkai neremontuojant. Detalesnė informacija apie gyvenamųjų patalpų remonto darbus reglamentuojančius teisės aktus pateikiama *Audito ataskaitos 3 priede*.

Kaip jau buvo kalbėta ankstesniuose skyriuose, Skyrius tikrina Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklę ir pagal poreikį organizuoja remonto darbų atlikimą. Tarnybai buvo pateiktas 2023 metų apžiūros aktų sąrašas¹³⁸, kuriame pateikiamas dėl gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimų, nuomininkų sutarčių vykdymo kontrolės, skundų, pranešimų sudarytas bendras būstų patikrinimo sąrašas, neišskiriant, kurie patikrinimai buvo dėl būstų būklės įvertinimo, o kurie buvo dėl nuomos sutarčių perrašymo ar reaguojant į gyventojų skundus.

3.1. Remonto darbų organizavimo dokumentai ne visada atitiko reglamentavimą

Kaip jau buvo minėta ankstesniuose ataskaitos skyriuose Apraše nėra numatyta aiški remonto darbų atlikimo tvarka: labiau orientuotasi į patalpų apžiūrą ir atliktų darbų atlikimą. Darbai vykdomi vadovaujantis Remonto darbų sutartimi¹³⁹:

1. Gyvenamųjų patalpų remonto darbai užsakomi formuojant Darbų užduotį, kurioje nurodoma kokių adresu ir kokie darbai bus vykdomi, jų apimtys, atlikimo terminai, kaina ir, esant poreikiui, kiti dokumentai;
2. paprašius, rangovas turi pateikti sąmatinius skaičiavimus, kuriuos įvertinęs Skyrius peržiūri remonto darbų apimtį ir atitinkamai koreguoja Darbų užduotį (-is);
3. remonto darbai priimami surašant būklės gerinimo (remonto) atliktų darbų perdavimo–priėmimo aktą¹⁴⁰ ir pažymą apie atliktų darbų vertę¹⁴¹.

Audito metu vertinome ar Skyrius, vadovaudamasis Remonto darbų sutarties¹⁴² sąlygomis tinkamai organizuoja ir užtikrina remonto darbų atlikimą. Taip pat tikrinome ar remonto darbų išlaidos planuojamos ir apmokamos iš tinkamo sąmatos išlaidų ekonominės klasifikacijos straipsnio.

Savivaldybės administracijos 2023 metų veiklos ataskaitos duomenimis buvo suremontuoti 62 gyvenamieji būstai. Peržiūrėjome 2022 metų ir 2023 metų bei dalies 2024 metų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbų dokumentus, Remonto darbų sutartį, Aprašą¹⁴³, analizavome klausimynuose ir apsilankymo pažymoje pateiktus atsakymus.

Pagal audito metu surinktus duomenis, nustatyta, kad ne visais atvejais su remonto darbais susiję dokumentai buvo parengti taip, kaip numatyta Remonto darbų sutartyje¹⁴⁴:

- Faktiškai remonto darbai buvo atliekami remontuotiems gyvenamiesiems būstams surašius Darbų užduoties dokumentą, kuriame nebuvo pateikiamas užsakomų darbų sąrašas pagal įkainių kodus, nurodant kiekius ir vertes, o pateikiama nuoroda į galimai Rangovo sudaromą vykdomų darbų žiniaraštį, pavyzdžiui:

¹³⁸ Turto valdymo skyrius kartu su užpildytu klausimynu pateikė Excel failą „Apžiūros aktų sąrašas_2023“.

¹³⁹ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ 2022 m. liepos 19 d. Remonto darbų sutartis Nr. SŽ-1127 (2023 m. rugsėjo 20 d. susitarimas Nr. SŽ-1568), 1.3., 4.1., 5.18., 8.2., 9.4. p.

¹⁴⁰ *Ten pat*, 139, 6 priedas.

¹⁴¹ *Ten pat*, 139, 4 priedas.

¹⁴² *Ten pat*, 139.

¹⁴³ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 8 p.

¹⁴⁴ *Ten pat*, 139, 8.2. p.

Eil. Nr.	Įkainio kodas	Darbų aprašymas	Mato vnt.	Kiekis	Įkainis (Eur) su PVM	Viso (Eur) su PVM	Pastabos *
		Pagal pridedamą žiniaraštį					
Iš viso:							

4. Remonto darbų atlikimo pradžia 2023 m. spalio 23 d.

5. Remonto darbų atlikimo pabaiga 2023 m. gruodžio 22 d.

6. Objekto skaitiklių rodmenys:

6.1. šalto vandens –m³;

6.2. karšto vandens –m³;

6.3. elektros – 9325,4 kwh;

6.4. dujų –m³.

7. Šis priedas yra neatskiriama 2022 m. liepos 19 d. Sutarties Nr. SŽ-1127 dalis.

8. Šis priedas įsigalioja nuo jo pasirašymo dienos ir galioja iki Šalys pilnai įvykdys savo įsipareigojimus pagal šią Darbų užduotį.

Užsakovo atstovas
Šiaulių miesto savivaldybės administracijos
Turto valdymo skyrius

Rangovo atstovas
UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“

5 pav. Šaltinis – 2023 m. spalio 19 d. Darbų užduotis Nr. 79

Toks žiniaraščio sudarymas nėra reglamentuotas, prie atrankos būdų peržiūrėtų gyvenamųjų patalpų darbų užduočių pridėtuose žiniaraščiuose nėra nurodytas nei sudarytojas, nei sudarymo data, dokumentas nepatvirtintas nei Užsakovo, nei Rangovo atstovų parašais.

- 2024 metais teikiant dokumentus Apskaitos skyriui apmokėjimui prie 11 sąskaitų faktūrų (26 objektai) nebuvo pridėta pažymų apie atliktų darbų vertę;
- 1 atveju 2024 metais prie sąskaitos faktūros¹⁴⁵ (7 objektai) nebuvo pridėtas nei atliktų darbų aktas, nei pažyma apie atliktų darbų vertę.

Pastebėtina, kad dalies būstų remonto darbų atlikimo terminai buvo pratęsti, Rangovui pateikus objektyvias darbų vėlavimo priežastis, tačiau atvejų, kai buvo nustatyti atliktų remonto darbų defektai ar atsisakyta priimti atliktus darbus audituojamu laikotarpiu nebuvo.

3.2. Remonto darbams skirtų lėšų planavimas ir naudojimas, atliktų darbų įtaka turto vertei ar naudingo tarnavimo laikui nebuvo tinkamai įvertinta

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbai yra atliekami įgyvendinant Šiaulių miesto savivaldybės 2023-2025 m. strateginiame veiklos plane¹⁴⁶ numatyta 06.01.02.16. priemonę – „Apmokėti savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų eksploatavimo, administravimo, kaupimo, nuomos mokesčio surinkimo, komunalinių mokesčių, remonto išlaidas“ (toliau – Priemonė). Jai vykdyti 2023 metais buvo numatyta 430,0 tūkst. Eur lėšų (Žr. Lentelę Nr. 6), panaudota 376,2 tūkst. Eur:

Lentelė Nr. 6, tūkst. Eur

Priemonės kodas, pavadinimas	2023 metų patikslinti asignavimai	2023 metų kasinės išlaidos	Asignavimų likutis nuo 2023 m. patikslintų asignavimų	2023 m. įvykdymo proc.	Efekto /Rezultato /Produkto /Indėlio		
					Rodiklis	Aprašymas	Pastaba
06.01.02.16 Apmokėti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų eksploatavimo, administravimo, kaupimo, nuomos mokesčio surinkimo, komunalinių mokesčių, remonto išlaidas	430,0	376,2	53,8	87%	Apmokėtos išlaidos	Mokama pagal faktą. 2023 m. visos išlaidos apmokėtos.	Lėšų nepanaudojimo priežastis – rangos paslaugų vėlavimas.

Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal audito metu gautus duomenis

¹⁴⁵ UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ 2024 m. balandžio 30 d. sąskaita faktūra SGA Nr. 191661, 5038,57 Eur.

¹⁴⁶ Šiaulių miesto savivaldybės 2023–2025 metų strateginio veiklos planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 2 d. sprendimu Nr. T-1 (2023 m. gruodžio 7 d. sprendimo Nr. T-437 redakcija).

Pagal Priemonės Programos sąmatą gyvenamųjų būstų remonto darbams 2023 metais buvo numatyta 150,0 tūkst. Eur lėšų. Savivaldybės administracijos Biudžeto išlaidų sąmatos vykdymo ataskaitos¹⁴⁷ duomenimis Materialiojo turto paprastojo remonto prekių ir paslaugų įsigijimo išlaidoms (2.2.1.1.1.15) panaudota 101,9 tūkst. Eur arba 68 proc. būstų būklės (gerinimo) remonto darbams.

Savivaldybės 2024–2026 metų strateginiame veiklos plane¹⁴⁸ 06.01.02.16. Priemonei iš viso numatyta 483,1 tūkst. Eur, iš kurių programos sąmatos duomenimis Materialiojo turto paprastojo remonto prekių ir paslaugų įsigijimo išlaidoms skirta 32 proc. daugiau nei 2023 metais – 198,1 tūkst. Eur.

Pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių biudžetų pajamų ir išlaidų klasifikaciją¹⁴⁹ 2.2.1.1.1.15. Materialiojo turto paprastojo remonto prekių ir paslaugų įsigijimo išlaidoms priskiriamos materialiojo turto ir ūkinio inventoriaus remonto darbų ir techninės priežiūros išlaidos ir įrankių bei prekių, kurie reikalingi paprastojo remonto darbams atlikti įsigijimo išlaidos. Taip pat priskiriamos priežiūros ir paprastojo remonto darbų, kurie atliekami siekiant naudoti materialųjį turtą jo numatyto tarnavimo laikotarpiu ir kurie nekeičia turto vertės ir jo funkcinių galimybių, bet palaiko jo gerą arba atkuria ankstesnę būklę, išlaidos.

Audito metu vertinome, ar Skyrius analizuoja Savivaldybės biudžeto lėšų panaudojimą Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbams užtikrinti.

06.01.02.16. Priemonei skirtos lėšos panaudotos langų, durų, grindų dangos, elektros instaliacijos keitimo, apdailos remonto ir kitų smulkių darbų (pvz.: krano, durų spynos, rozečių, dujinių viryklių pakeitimo, pelėsio panaikinimo ir kt.) apmokėjimui. Skyrius Remonto darbų sutarties įvykdymo sumos likutį stebi „Ecocost“ programoje, kurioje matosi susijusios sąskaitos, jų sumos, data, apmokėjimas ir kita informacija.

Tačiau peržiūrėjus Skyriaus pateiktus 20 objektų (2023 metais) ir 26 objektų (2024 metais) atliktų remonto darbų dokumentus, nustatyti atvejai, kai lėšos planuotos ir panaudotos ne pagal išlaidų ekonominę klasifikaciją:

- 5 atvejais remontui skirtos lėšos (0,8 tūkst. Eur) buvo panaudotos apmokėti už gyvenamuosiuose būstuose atliktas dezinfekcijos paslaugas (Žr. Lentelę Nr. 7):

Lentelė Nr. 7, Eur.

Eil. Nr.	Adresas	Sąskaitos faktūros Nr.	Data	Suma (su PVM)
1.	Bielskio g. 10-4	SGA Nr. 191309	2023-06-06	146,75
2.	Bielskio g. 10-4	SGA Nr. 191469	2023-10-25	151,47
3.	Bielskio g. 10-4	SGA Nr. 191695	2024-05-31	171,60
4.	S. Dariaus ir Girėno g. 20-98	SGA Nr. 191682	2024-05-15	165,88
5.	Spindulio g. 5-408	SGA Nr. 191597	2024-02-23	187,66
Viso:				823,36

Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal audito metu gautus duomenis

- Skyrius prie remonto darbų priskyrė ir „ūkinių šiukšlių valymo iš patalpų ir išvežimą“, nors po to nebuvo atliekami patalpų remonto darbai (2023 metais – 10 objektų, 2024 m. pirmą pusmetį – 2 objektai). Paslaugai apmokėti panaudota 6,7 tūkst. Eur remonto darbams skirtų lėšų (Žr. Lentelę Nr. 8):

¹⁴⁷ Savivaldybės administracijos Biudžeto išlaidų sąmatos vykdymo 2023 m. gruodžio 31 d. ataskaita, 2024 m. sausio 8 d.

¹⁴⁸ Šiaulių miesto savivaldybės 2024–2026 metų strateginio veiklos planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2024 m. vasario 1 d. sprendimu Nr. T-1 (2024 m. liepos 4 d. sprendimo Nr. T-274 redakcija).

¹⁴⁹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių biudžetų pajamų ir išlaidų klasifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2003 m. liepos 3 d. įsakymu Nr. 1K-184 (2017 m. spalio 10 d. įsakymo Nr. 1K-343 redakcija, su vėlesniais pakeitimais).

Eil. Nr.	Adresas	Sąskaitos faktūros Nr.	Data	Suma (su PVM)
1	J. Basanavičiaus g. 55 B-119	SGA Nr. 191198	2023-02-22	268,22
2	Bačiūnų g. 58-11	SGA Nr. 191198	2023-02-22	812,16
3	Dainų g. 84-25	SGA Nr. 191237	2023-03-31	421,49
4	Aušros al. 76 A-1	SGA Nr. 191305	2023-05-31	945,84
5	Mechanikų g. 5-1	SGA Nr. 191440	2023-09-30	1792,86
6	Piktmiškio g. 11 A-10	SGA Nr. 191469	2023-10-25	655,57
7	F. Vaitkaus g. 3-1	SGA Nr. 191469	2023-10-25	247,66
8	Tilžės g. 33-56	SGA Nr. 191481	2023-10-31	24,77
9	Tilžės g. 107-55	SGA Nr. 191481	2023-10-31	597,29
10	Dvaro g. 64-59	SGA Nr. 191551	2023-12-28	218,51
11	Spindulio g. 5-408	SGA Nr. 191597	2024-02-23	378,78
12	Margių g. 8-2	SGA Nr. 191597	2024-02-23	335,06
Viso:				6698,22

Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal audito metu gautus duomenis

Tiek dezinfekcijos, tiek šiukšlių išvežimo paslaugų išlaidos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių biudžetų pajamų ir išlaidų klasifikacija, priskirtinos 2.2.1.1.1.30. Kitų prekių ir paslaugų įsigijimo išlaidoms ir turėtų būti planuojamos ir apskaitomos šiame straipsnyje.

Remonto darbų sutartyje¹⁵⁰ yra numatytas patalpų dezinfekcijos, dezinfekcijos ir deratizacijos įkainis. Pagal sutartį¹⁵¹ Rangovas paslaugoms teikti gali pasitelkti Subrangovą (-us). Šias paslaugas gali atlikti tik įmonės (ar fiziniai asmenys) turinčios teisės aktų nustatyta tvarka išduotą ir galiojančią šios veiklos licenciją¹⁵² ir turinčios teisę atlikti aplinkos kenksmingumo pašalinimą profilaktiškai arba užkrečiamųjų ligų židiniuose pagal Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro patvirtintą tvarkos aprašą¹⁵³.

Patalpų valymo ir užkrečiamųjų ligų sukėlėjų, juos platinančių nariuotakojų ir graužikų sunaikinimo (dezinfekcijos, dezinfekcijos, deratizacijos) socialiai pažeidžiamiausių gyventojų grupių gyvenamosiose patalpose procedūros organizavimo ir išlaidų apmokėjimo tvarką reglamentuoja ir Savivaldybės administracijos patvirtintas Patalpų valymo ir privalomojo profilaktinio aplinkos kenksmingumo pašalinimo tvarkos aprašas¹⁵⁴, už kurio įgyvendinimą atsakingas Savivaldybės administracijos Sveikatos skyrius.

Remonto darbų apskaitos kai kuriuos aspektus reglamentuoja 12-asis VSAFAS¹⁵⁵, pagal kurio nuostatas prie statinio esminio pagerinimo darbų priskirtini ir tie paprastojo remonto darbai, kurie skirti statiniui atnaujinti (modernizuoti):

- statinio ar jo dalių apšiltinimas, statinio fasadų, stogo dangos ar apdailos keitimas, balkonų, lodžijų įstiklinimas, fasado elementų (langų, lauko durų, balkonų, lodžijų) pakeitimas;

¹⁵⁰ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ 2022 m. liepos 19 d. Remonto darbų sutartis Nr. SŽ-1127 (2023 m. rugsėjo 20 d. susitarimas Nr. SŽ-1568), 2 priedas „Įkainių žiniaraštis“, Eil. Nr. 172.

¹⁵¹ *Ten pat*, 150, 5.6., 5.21. p.

¹⁵² Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, 2002 m. gegužės 16 d. Nr. IX-886 (su vėlesniais pakeitimais), 43 str.

¹⁵³ Privalomojo profilaktinio aplinkos kenksmingumo pašalinimo (dezinfekcijos, dezinfekcijos, deratizacijos) tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2009 m. vasario 2 d. įsakymu Nr. V-55 (2012 m. spalio 31 d. įsakymo Nr. V-974 redakcija su vėlesniais pakeitimais).

¹⁵⁴ Patalpų valymo ir privalomojo profilaktinio aplinkos kenksmingumo pašalinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. A-246.

¹⁵⁵ 12-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis turtas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gegužės 8 d. įsakymu Nr. 1K-174 (2022 m. birželio 14 d. įsakymo Nr. 1K-217 redakcija), 35 p.

- viso statinio bendrųjų inžinerinių sistemų (vandentiekio, nuotekų šalinimo, šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo, dujų, elektros, nuotolinio ryšio (telekomunikacijų), gaisrinės saugos ir gaisro aptikimo, pranešimo apie jį ir gesinimo, dūmų, šiukšlių šalinimo, žmonėms skirtų liftų, procesų valdymo, automatizavimo, signalizacijos ir kitos sistemos), užtikrinančių statinio (visų statinio patalpų) funkcionavimą ir tenkinančių jo naudotojų poreikius, įrengimas ar keitimas;
- iš atsinaujinančių energijos šaltinių (saulės, vėjo ir pan.) gaunamos energijos įrangos įrengimas;
- ir kiti panašūs darbai.

Tokių remonto darbų išlaidos apskaitoje registruojamos didinant atitinkamo ilgalaikio materialiojo turto įsigijimo savikainą.

Jeigu gyvenamosiose patalpose atlikti remonto darbai nėra esminis ilgalaikio materialiojo turto pagerinimas, tokios išlaidos nurašomos į sąnaudas tą ataskaitinį laikotarpį, kai padarytos.

Pagal to paties standarto¹⁵⁶ kitas nuostatas, esminis pagerinimas gali prailginti ilgalaikio turto naudingo tarnavimo laiką arba padidinta turto likutinė vertė turi būti nudėvėta per likusį naudingo tarnavimo laiką.

Apraše¹⁵⁷ nurodyta, kad gyvenamųjų patalpų Būklės gerinimo (remonto) darbų išlaidos, kurios nepadidino gyvenamųjų patalpų funkcijų apimtys arba reikšmingai nepailgino nustatyto jų naudingo tarnavimo laiko ir (arba) nepagerino naudingųjų savybių, nurašomos į sąnaudas tą ataskaitinį laikotarpį, kai jos yra padarytos, tačiau kas ir koku būdu vertina, užfiksuoja sprendimą dėl išlaidų priskyrimo turtui ar sąnaudoms bei perduoda informaciją apskaitai, Apraše nedetalizuota.

Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos apraše¹⁵⁸ numatyta bendra nuostata, kad dėl atskirų (pavienių) remonto darbų esminio turto pagerinimo sprendžia struktūrinis padalinys, susijęs su statybos darbais ir teikia informaciją Apskaitos skyriui.

Savivaldybės administracijos buhalterinės apskaitos vadovo Ilgalaikio materialiojo turto apskaitos tvarkos apraše¹⁵⁹ detalizuota, kad ilgalaikio materialiojo turto naudingo tarnavimo laikas ir likvidacinė vertė peržiūrimi kiekvienų finansinių metų pabaigoje ir gali būti tikslinami gavus papildomos informacijos. Be to, minėtame apraše įtvirtinta, kad remonto darbų atlikimo dokumentuose turi būti nurodytas remonto tipas (atskirti esminį pagerinimą nuo paprastojo remonto) ir remontuojamo ilgalaikio materialiojo turto vieneto inventoriaus numeris.

Audito metu taip pat vertinome, ar tinkamai įvertinamas atliktų remonto darbų rezultatas bei darbų įtaka turto vertei.

Peržiūrėjus atrinktų objektų remonto darbų sąskaitas faktūras bei įvertinus remonto darbų buhalterinės apskaitos duomenis, nustatyta, kad nei 2023 metais, nei 2024 metais nebuvo atvejo, kai remonto darbų suma padidinta gyvenamosios patalpos likutinė vertė, – visos išlaidos buvo nurašytos į sąnaudas.

¹⁵⁶ 12-asis viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartas „Ilgalaikis materialusis turtas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2008 m. gegužės 8 d. įsakymu Nr. 1K-174 (2022 m. birželio 14 d. įsakymo Nr. 1K-217 redakcija), 36, 37 p.

¹⁵⁷ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 8 p.

¹⁵⁸ Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2021 m. gruodžio 23 d. sprendimu Nr. T-496 (su vėlesniais pakeitimais), 48 p.

¹⁵⁹ Šiaulių miesto savivaldybės administracijos apskaitos tvarka, patvirtinta Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. A-2114 (2023 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A-1190 redakcija), 2 priedas „Ilgalaikio materialiojo turto apskaitos tvarkos aprašas“, 49, 66 p.

Peržiūrėjus Skyriaus audito metu pateiktus atrinktų būstų dokumentus pastebėjome, kad kai kurių gyvenamųjų būstų būklė labai pagėrėjo ir galimai pasikeitė rinkos kaina, pavyzdžiui:

- Varpo g. 57-118 (plotas – 17,83 m²) atlikti tokie remonto darbai: pakeisti buto langai, įdėtos šarvuotos durys už 2 079,28 Eur¹⁶⁰. Pagal 2023 metų inventORIZACIJOS dokumentus¹⁶¹ būsto įsigijimo vertė – 23,60 Eur. Gyvenamųjų patalpų likutinė vertė¹⁶² – 15,60 Eur. Nekilnojamojo turto registre nurodyta būsto vidutinė rinkos vertė – 2 495 Eur (turto vertinimo data – 1998 m.). Pažymėtina, kad pagal 2023 metų inventORIZACIJOS aprašą¹⁶³ butas pažymėtas kaip „laisvas“ (Žr. 6–9 pav.):



6 pav. 22-08-16 patalpos adresu Varpo g. 57-118 prieš remontą



7 pav. 23-01-10 patalpos adresu Varpo g. 57-118 po remonto



8 pav. 22-08-16 patalpos adresu Varpo g. 57-118 prieš remontą



9 pav. 23-01-10 patalpos adresu Varpo g. 57-118 po remonto

- Aerouosto g. 7-312 (plotas – 33,58 m²) įdėtos šarvuotos durys, atlikti kiti remonto darbai už 5 001,76 Eur¹⁶⁴. 2023 metų inventORIZACIJOS duomenimis¹⁶⁵ būsto įsigijimo vertė – 25,55 Eur. Gyvenamųjų patalpų likutinė vertė¹⁶⁶ – 16,36 Eur. Nekilnojamojo turto registre nurodyta vidutinė rinkos vertė – 3 649 Eur (turto vertinimo data – 2005 m.). Pažymėtina, kad pagal 2023 metų inventORIZACIJOS aprašą¹⁶⁷ butas pažymėtas kaip „laisvas“ (Žr. 10–11 pav.):

¹⁶⁰ 2023 m. sausio 31 d. PVM sąskaita faktūra SGA Nr. 191174, 2 079,28 Eur (su PVM); 2023 metų sausio 10 d. Būklės gerinimo (remonto) atliktų darbų perdavimo–priėmimo aktas.

¹⁶¹ InventORIZACIJOS aprašas Nr. 70, 2023 m. spalio 31 d. būklei.

¹⁶² 2024 m. birželio 4 d. Apskaitos skyriaus pateikto „Ilgalaikio turto sąrašo“ duomenimis.

¹⁶³ Ten pat, 161.

¹⁶⁴ 2023 m. sausio 30 d. PVM sąskaita faktūra SGA Nr. 191170, 5 001,76 Eur (su PVM).

¹⁶⁵ Ten pat, 161.

¹⁶⁶ 2024 m. birželio 4 d. Apskaitos skyriaus pateikto „Ilgalaikio turto sąrašo“ duomenimis.

¹⁶⁷ Ten pat, 161.



10 pav. 21-03-26 patalpos adresu Aerouosto g. 7-312 prieš remontą 11 pav. 22-12-28 patalpos adresu Aerouosto g. 7-312 po remonto

- Aerouosto g. 7-213 (plotas – 21,10 m²) atlikti tokie remonto darbai: pakeisti buto langai, įdėtos šarvuotos durys ir kt. už 4 928,43 Eur¹⁶⁸. Pagal 2023 metų inventurizacijos aprašą¹⁶⁹ būsto įsigijimo vertė – 17,45 Eur. Gyvenamųjų patalpų likutinė vertė¹⁷⁰ – 11,61 Eur. Nekilnojamojo turto registro duomenimis vidutinė rinkos vertė – 2 453 Eur (turto vertinimo data – 2005 m (Žr. 12–15 pav.):



12 pav. 21-09-07 patalpos adresu Aerouosto g. 7-213 prieš remontą 13 pav. 23-02-20 patalpos adresu Aerouosto g. 7-213 po remonto



14 pav. 21-09-07 patalpos adresu Aerouosto g. 7-213 prieš remontą 15 pav. 23-02-20 patalpos adresu Aerouosto g. 7-213 po remonto

- A. Mickevičiaus g. 36-5 (plotas – 31,55 m²) pakeisti langai, atlikti kiti remonto darbai už 2 903,44 Eur¹⁷¹. 2023 metų inventurizacijos apraše¹⁷² nurodyta būsto įsigijimo vertė – 21,62

¹⁶⁸ 2023 m. kovo 31 d. PVM sąskaita faktūra SGA Nr. 191237, 4 928,43 Eur (su PVM).

¹⁶⁹ Inventurizacijos aprašas Nr. 70, 2023 m. spalio 31 d. būklei.

¹⁷⁰ 2024 m. birželio 4 d. Apskaitos skyriaus pateikto „Ilgalaikio turto sąrašo“ duomenimis.

¹⁷¹ 2023 m. sausio 31 d. PVM sąskaita faktūra SGA Nr. 191173, 2 903,44 Eur (su PVM).

¹⁷² Ten pat, 169.

Eur. Gyvenamųjų patalpų likutinė vertė¹⁷³ – 9,42 Eur. Nekilnojamojo turto registro duomenimis vidutinė rinkos vertė – 5 300 Eur (turto vertinimo data – 2004 m.). Pažymėtina, kad remonto darbai atlikti 2023 metų sausį, bet 2023 metų inventORIZACIJOS apraše¹⁷⁴ butas pažymėtas kaip „laisvas“ (Žr. 16–19 pav.):



16 pav. 22-10-21 patalpos A. Mickevičiaus g. 36-5 prieš remontą



17 pav. 23-01-10 patalpos A. Mickevičiaus g. 36-5 po remonto



18 pav. 22-10-21 patalpos A. Mickevičiaus g. 36-5 prieš remontą



19 pav. 23-01-10 patalpos A. Mickevičiaus g. 36-5 po remonto

- Gegužių g. 48-90 (plotas – 64,61 m²) pakeista vonia, tualetas, atlikti kiti remonto darbai už 6 841,50 Eur¹⁷⁵. 2023 metų inventORIZACIJOS apraše¹⁷⁶ nurodyta būsto įsigijimo vertė – 35,55 Eur. Gyvenamųjų patalpų likutinė vertė¹⁷⁷ – 24,58 Eur. Nekilnojamojo turto registre vidutinė rinkos vertė nurodyta (Žr. 20–23 pav.):



20 pav. 22-12-21 patalpos adresu Gegužių g. 48-90 prieš remontą



21 pav. 23-03-20 patalpos adresu Gegužių g. 48-90 po remonto

¹⁷³ 2024 m. birželio 4 d. Apskaitos skyriaus pateikto „Ilgalaikio turto sąrašo“ duomenimis.

¹⁷⁴ InventORIZACIJOS aprašas Nr. 70, 2023 m. spalio 31 d. būklei.

¹⁷⁵ 2023 m. balandžio 28 d. PVM sąskaita faktūra SGA Nr. 191277, 6 841,50 Eur (su PVM).

¹⁷⁶ Ten pat, 174.

¹⁷⁷ Ten pat, 173.



22 pav. 22-12-21 patalpos adresu Gegužių g. 48-90 prieš remontą



23 pav. 23-03-20 patalpos adresu Gegužių g. 48-90 po remonto

Atsižvelgiant į aukščiau nurodytų ir galimai kitų gyvenamųjų patalpų remonto darbų kainas, patalpų faktinę būklę prieš ir po remonto darbų, apskaitoje užregistruotą įsigijimo savikainą bei vidutinę rinkos vertę, manytume, kad turėjo būti svarstomas klausimas dėl Savivaldybės buhalterinėje apskaitoje registruotos turto vertės padidinimo ar naudingo tarnavimo laiko prailginimo.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Priemonės rekomendacijai įgyvendinti	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)*
1	2	3	4	5
1.	Siekiant operatyvaus informacijos apie atliktas apžiūras ir / ar remonto darbus, numatyti priemones, užtikrinančias tokių duomenų sisteminimą, kaupimą ir analizę.	Savivaldybės administracija	Bus įsigyta turto valdymo sistema, kuri leis užtikrinti duomenų sisteminimą, kaupimą ir analizę	2026-06
2.	Patikslinti Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašą, numatant aiškesnį gyvenamųjų patalpų būklės vertinimo planavimo procesą, apžiūros procedūrų atlikimą ir fiksavimą, sprendimų priėmimą, remonto darbų organizavimą ir kt.	Savivaldybės administracija	Patikslintas Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, atsižvelgiant į gautas pastabas.	2025-06
3.	Nustatyti aiškius kriterijus, kuriais vadovaujantis būtų atrenkami einamaisiais metais tikrinami gyvenamieji būstai bei nustatyti kriterijus, kurių pagrindu būtų sudaromi metiniai patikrinimų sąrašai tiek pagal Remonto darbų aprašą ¹⁷⁸ , tiek pagal savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašą ¹⁷⁹ , užtikrinant šių procesų tęstinumą.	Savivaldybės administracija	Gyvenamųjų būstų tikrinimo ir metinių patikrinimų sąrašų kriterijų nustatymas, pagal gautas pastabas	2025-06
4.	Tikslinti Savivaldybės administracijos inventORIZACIJOS taisyklės detalizuojant savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų inventORIZACIJOS atlikimo būdus ir tvarką, numatant dalies gyvenamųjų būstų inventORIZAVIMĄ turto buvimo vietoje.	Savivaldybės administracija	Apskaitos skyriui bus teikiamas pasiūlymas dėl Savivaldybės administracijos inventORIZACIJOS taisyklių patikslinimo.	2025-07
5.	Metinės inventORIZACIJOS metu vertinti ne tik apskaitos dokumentuose užfiksuotą Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklę, bet atsirenkant dalį gyvenamųjų būstų juos inventORIZuoti turto buvimo vietoje, įvertinant jų fizinę būklę.	Savivaldybės administracija	Fizinė būsto būklė bus vertinama metų bėgyje.	2025-12-31
6.	Rengiant atsakymus pagal gautus nuomininkų prašymus dėl remonto darbų / skundus / pranešimus, vadovautis Viešojo administravimo įstatymo ir Vyriausybės nutarimu patvirtintomis taisyklėmis.	Savivaldybės administracija	Atsakymus pagal gautus nuomininkų prašymus dėl remonto darbų / skundus / pranešimus rengti vadovaujantis Viešojo administravimo įstatymo ir	Nuo 2024-11

¹⁷⁸ Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837, 30 p.

¹⁷⁹ Šiaulių miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. T-422 (su vėlesniais pakeitimais), 33.2. p.

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Priemonės rekomendacijai įgyvendinti	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)*
			Vyriausybės nutarimu patvirtintomis taisyklėmis.	
7.	Atsižvelgiant į Socialinės apsaugos ir darbo ministro patvirtintą Socialinio būsto nuomos pavyzdinę formą ir kitų teisės aktų reikalavimus, parengti ir patvirtinti socialinio būsto bei savivaldybės būsto nuomos sutarčių formas.	Savivaldybės administracija	Parengtos ir patvirtintos socialinio būsto bei savivaldybės būsto nuomos sutarčių formos.	2025-07
8.	Imtis priemonių, užtikinančių Remonto darbų sutartyje numatytų darbų ir jų įkainių tinkamą taikymą, atskiriant daiktų (baldų) iki remonto ir statybinių šiukšlių išvežimą.	Savivaldybės administracija	Rengiant naują remonto darbų sutartį numatyti darbus ir jų įkainius bei atskirti daiktų (baldų) iki remonto ir statybinių šiukšlių išvežimą.	2025-07-19
9.	Numatyti vidaus kontrolės priemonės, užtikrinančias, tinkamą nustatytų remonto darbų užsakymų ir jų atlikimo dokumentų surašymą bei išsaugojimą.	Savivaldybės administracija	Turto valdymo sistemoje bus talpinama visa informacija, susijusi su remonto darbų užsakymais ir jų atlikimu.	2026-06
10.	Imtis priemonių, kad planuojant ir naudojant remontui skirtas lėšas būtų užtikrintas Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių biudžetų pajamų ir išlaidų klasifikacijos nuostatų laikymasis.	Savivaldybės administracija	Planuojant ir naudojant remontui skirtas lėšas laikytis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių biudžetų pajamų ir išlaidų klasifikacijos nuostatų.	Nuo 2024-11
11.	Numatyti procedūras, užtikrinančias atliktų remonto darbų, priskirtinų atnaujinimo (modernizavimo) darbams, įtakos būsto savikainai ir / ar naudingo tarnavimo laikui, vertinimą.	Savivaldybės administracija	Patikslintas Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašas, atsižvelgiant į gautas pastabas.	2025-06

* Kai rekomendacijos įgyvendinimo terminas 1,5 metų ar daugiau, audituojamo subjekto atstovas, atsakingas už Kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą, rekomendacijų įgyvendinimo stebėtojai ne rečiau kaip kartą per pusę metų teikia informaciją apie atliktus veiksmus įgyvendinant rekomendaciją.

Nurodykite Savivaldybės administracijos darbuotoją (-us), atsakingą (-us) už informavimą apie priemonių įgyvendinimą plane nustatytais terminais:

Turto valdymo skyriaus patarėja Ernesta Baltutienė, tel. 841 509 594, el. p. ernesta.baltutiene@siauliai.lt

Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos vyresnysis patarėjas

Dovydas Slabys

PRIEDAI

1. Priedas. Santrumpos ir sąvokos

Aplinkos kenksmingumo pašalinimas – dezinfekcija, dezinsekcija, deratizacija;

Aprašas – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, patvirtintas aprašas;

Būklės gerinimo (remonto) darbai – Gyvenamųjų patalpų paprastasis remontas, kapitalinis remontas, rekonstravimas, atnaujinimas (modernizavimas);

Gyvenamosios patalpos – vienbutis gyvenamasis namas, butas ar kitos gyvenamosios patalpos arba jų dalys, tinkami gyventi vienam asmeniui ar šeimai ir atitinkantys statybos, higienos, gaisrinės saugos normų reikalavimus;

Komisija – Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų, Savivaldybės administracijos apskaitoje esančių gyvenamųjų patalpų inventorizacijos komisija;

Nurašymo komisija – Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų pripažinimo nereikalingomis arba netinkamomis (negalimomis) naudoti ir nurašymo komisija;

Paprastasis remontas – (atitinka Lietuvos Respublikos civilinio kodekso sąvoką „einamasis remontas“) – statyba, kurios tikslas – atnaujinti statinį jo nerekonstruojant ar kapitališkai neremontuojant;

Remonto darbų sutartis – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ 2022 m. liepos 19 d. Remonto darbų sutartis Nr. SŽ-1127 (2023 m. rugsėjo 20 d. susitarimas Nr. SŽ-1568);

Savivaldybė – Šiaulių miesto savivaldybė;

Savivaldybės administracija – Šiaulių miesto savivaldybės administracija;

Savivaldybės būstas – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą;

Savivaldybės meras – Šiaulių miesto savivaldybės meras;

Skyrius – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius;

Socialinis būstas – savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nustatytas sąlygas prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis;

Taisyklės – Inventorizacijos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 630.

2. Priedas. Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti 2023 metais Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo atitiktį teisės aktų ir (ar) kitiems reikalavimams.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius valdo informaciją apie Savivaldybei priklausančių Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų būklę;
- ar vykdomas Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų remonto darbų poreikio nustatymo procesas;
- ar Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius organizuoja ir atlieka Savivaldybės būstų ir socialinių būstų gyvenamųjų patalpų remonto darbus.

Audituojamas subjektas – Šiaulių miesto savivaldybės administracija.

Vertintas laikotarpis – 2023 metai, kai kuriais atvejais vertinti 2022 metų ir vėlesni duomenys.

Auditas atliktas pagal tarptautinių aukščiausiųjų audito institucijų standartus¹⁸⁰, atitikties audito vadovą¹⁸¹ ir kitų teisės aktų nuostatas.

Audito atlikimo pagrindas – Šiaulių miesto savivaldybės kontrolieriaus 2024 m. vasario 23 d. pavedimas Nr. PA-2.

Audito apribojimai: audito metu nevertinome: 1) Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbų, skirtų gyvenamąsias patalpas pritaikyti neįgaliesiems; 2) Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų renovacijos (pastato atnaujinimo (modernizavimo)) darbų; 3) gyvenamųjų patalpų remontų, kurios buvo perduotos naudotis pagal panaudą.

Pastebėtina, kad audituojamu laikotarpiu Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriuje keitėsi ir skyriaus vedėjas ir atsakingi darbuotojai.

Duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius / poskyris	Duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
1. INFORMACIJOS APIE SAVIVALDYBEI PRIKLAUSANČIŲ SAVIVALDYBĖS BŪSTŲ IR SOCIALINIŲ BŪSTŲ GYVENAMŲJŲ PATALPŲ BŪKLĘ VALDYMAS		
1.1. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus valdo informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas, jų remontus, tačiau procesas tobulintinas	<u>Dokumentų peržiūra:</u> Nagrinėjome: <ul style="list-style-type: none">• Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą, 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 (2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais);• Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų įstatymą, 1995 m. gruodžio 5 d. Nr. I-1115 (2004 m. kovo 30 d. įstatymo Nr. IX-2084 redakcija su vėlesniais pakeitimais);	Įvertinti: <ul style="list-style-type: none">• ar Skyrius kaupia, sistemina ir analizuoja informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbus, disponuoja ankstesnių metų (istorine) informacija;• ar Skyrius formuoja su gyvenamųjų patalpų valdymu susijusių dokumentų bylas, įskaitant ir duomenis apie atliktus (atliekamus) remonto darbus, veda

¹⁸⁰ 4000-asis TAAIS „Atitikties audito standartas“, prieiga per internetą: https://www.valstybeskontrolė.lt/TVS/Content/INTOSAI_standartai/4000-asis_TAAIS.pdf.

¹⁸¹ Atitikties audito vadovas, patvirtintas Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus pavaduotojo 2023 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. APDE-2, prieiga per internetą: https://www.valstybeskontrolė.lt/TVS/Content/Teisine_informacija/Atitikties_audito_vadovas_2023-06-09_Nr._APDE-2.pdf.

	<ul style="list-style-type: none"> • 2022–2023 metais Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriuje suformuotas dokumentų bylas: 19.22 „Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktai, apžiūros aktai“ ir 19.24 „Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktų, apžiūros aktų registras (A2)“; • Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2023 metų ir 2024 metų dokumentacijos planus, patvirtintus Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais; • Skyriaus bendrame serveryje aplanke „Dokai“ „Excel“ formate dokumentuose talpinamą informaciją apie Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas, jų remontą; • Klausimynų, papildomų klausimų ir apsilankymo pažymoje pateiktus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus atsakymus. <p><u>Apklausa:</u> Parengėme ir teikėme klausimynus, papildomus klausimus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui.</p> <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus vyr. specialistais.</p>	<p>duomenų, susijusių su Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remontais, apskaitą.</p>
<p>1.2. Metinės Savivaldybės turto inventORIZACIJOS metu nevertinama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų fizinė būklė, jų nuvertėjimas</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • InventORIZACIJOS taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 630; • InventORIZACIJOS Šiaulių miesto savivaldybės administracijoje taisyklės, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. A-2114 (2023 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. A-1190 redakcija); • 2022 metais InventORIZACIJOS aprašą Nr. 22, 2022 m. spalio 31 d. būklei; 2023 metais InventORIZACIJOS aprašą Nr. 70, 2023 m. spalio 31 d. būklei; • Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų, Savivaldybės administracijos apskaitoje esančių gyvenamųjų patalpų inventORIZACIJOS komisijos 2022 metų ir 2023 metų protokolus; • Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus nuostatus, patvirtintus Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 12 d. įsakymu Nr. AP-151; • Skyriaus pateiktą „Excel“ formate dokumentą „2023 m. Aktavimas“; • 2023 metais sudarytas Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos sutartis; • Klausimynų, papildomų klausimų ir apsilankymo pažymoje pateiktus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus atsakymus. <p><u>Apklausa:</u></p>	<p>Įvertinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar metinės inventORIZACIJOS atlikimo metu buvo realiai tikrinama (apžiūrima) Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų fizinė būklė bei nustačius gyvenamųjų patalpų būklę, priimami sprendimai inicijuoti gyvenamųjų patalpų remontą; • ar tikrinama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų dokumentacija.

	<p>Parengėme ir teikėme klausimynus, papildomus klausimus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui.</p> <p><u>Duomenų analizė:</u> Analizavome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lyginome 2022 metais Inventorizacijos apraše Nr. 22, 2022 m. spalio 31 d. būklei; 2023 metais Inventorizacijos apraše Nr. 70, 2023 m. spalio 31 d. būklei užfiksuotus duomenis su 2023 metais sudarytomis Savivaldybės būstų ir socialinių būstų nuomos sutartimis. <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus vyr. specialistais.</p>	
2. SAVIVALDYBĖS BŪSTŲ IR SOCIALINIŲ BŪSTŲ GYVENAMŲJŲ PATALPŲ REMONTO DARBŲ POREIKIO NUSTATYMO PROCESAS		
<p>2.1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą reglamentuojantis aprašas tobulintinas, apžiūrų atlikimas iki 2024 metų nepriklausė nuo Skyriaus iniciatyvos</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašą, patvirtintą Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837; • Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijas, patvirtintas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298 (2021 m. lapkričio 18 d. įsakymo Nr. 1R-388 redakcija); • Šiaulių miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ 2022 m. liepos 19 d. Remonto darbų sutartį Nr. SŽ-1127 (2023 m. rugsėjo 20 d. susitarimas Nr. SŽ-1568); • Klausimynų, papildomų klausimų ir apsilankymo pažymoje pateiktus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus atsakymus. <p><u>Apklausa:</u> Parengėme ir teikėme klausimynus, papildomus klausimus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui.</p> <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus vyr. specialistais.</p>	<p>Įvertinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar Apraše numatytas reglamentavimas užtikrina, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklė būtų periodiškai įvertinama.
<p>2.2. Turto valdymo skyrius Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimus vykdo pagal gautus nuomininkų prašymus dėl remonto darbų arba nuomininkams atsilaisvinus gyvenamąsias patalpas</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą, 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII-1215 (2019 m. vasario 12 d. įstatymo Nr. XIII-1959 redakcija su vėlesniais pakeitimais); • Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašą, patvirtintą Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837; 	<p>Įvertinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar Skyrius organizuoja ir vykdo Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės patikrinimų kontrolę.

	<ul style="list-style-type: none"> • Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus 2023 metais pagal atsitiktinės atrankos procedūras atrinktų audituoti pavyzdžius pateiktus apžiūros aktus ir gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktus; • 2022–2023 metų Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimus, kuriais gyvenamosios patalpos buvo pripažintos netinkamomis (negalimomis) naudoti; • Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 27 d. įsakymą Nr. A-1890 „Dėl pavyzdinių savivaldybės būsto fondo gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių patvirtinimo“; • 2022 metų, 2023 metų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų atliktų patikrinimų sąrašus, o 2024 metais planuojamų patikrinti savivaldybės būstų ir socialinių būstų sąrašus; • Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministro 2019 m. rugsėjo 27 d. įsakymą Nr. A1-559 „Dėl Socialinio būsto sutarties pavyzdinės formos patvirtinimo“ (su vėlesniu pakeitimu); • Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų pripažinimo nereikalingomis arba netinkamomis (negalimomis) naudoti ir nurašymo komisijos protokolus; • Klausimų, papildomų klausimų ir apsilankymo pažymoje pateiktus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus atsakymus. <p><u>Duomenų analizė:</u> Analizavome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagal atsitiktinės atrankos būdu atrinktų 38 pavyzdžių 2023 metais, kai kuriais atvejais 2022 metų ir 2024 metų surašytų gyvenamosios patalpos apžiūros aktus ir gyvenamosios patalpos priėmimo–perdavimo aktus, juose užfiksuotą informaciją. <p><u>Apklausa:</u> Parengėme ir teikėme klausimynus, papildomus klausimus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui.</p> <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus vyr. specialistais.</p>	
<p>2.3. Ne visais atvejais Skyriaus parengti atsakymai neatlikti remonto darbų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančiose gyvenamosiose patalpose, gavus nuomininkų prašymus buvo motyvuoti</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skyriaus pateiktus 2022 metų ir 2023 metų nuomininkų prašymus dėl remonto darbų poreikio, Skyriaus parengtus atsakymus į gautus nuomininkų prašymus; • Klausimų, papildomų klausimų ir apsilankymo pažymoje pateiktus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus atsakymus. <p><u>Duomenų analizė:</u> Analizavome:</p>	<p>Įvertinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar Skyrius atsižvelgia į gautus nuomininkų prašymus (skundus) dėl remonto darbų, parengia aiškius ir motyvuotus atsakymus į juos.

	<ul style="list-style-type: none"> • Skyriaus pateiktus 2022 metų ir 2023 metų nuomininkų prašymus dėl remonto darbų poreikio, Skyriaus parengtus atsakymus į gautus nuomininkų prašymus. <p><u>Apklausa:</u> Parengėme ir teikėme klausimynus, papildomus klausimus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui.</p> <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus vyr. specialistais.</p>	
3. SAVIVALDYBĖS BŪSTŲ IR SOCIALINIŲ BŪSTŲ GYVENAMŲJŲ PATALPŲ REMONTO DARBŲ ORGANIZAVIMAS IR ATLIKIMAS		
<p>3.1. Remonto darbų organizavimo dokumentai ne visada atitiko reglamentavimą</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022 metų ir 2023 metų bei dalies 2024 metų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbų dokumentus; • Šiaulių miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ 2022 m. liepos 19 d. Remonto darbų sutartį Nr. SŽ-1127 (2023 m. rugsėjo 20 d. susitarimas Nr. SŽ-1568); • Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašą, patvirtintą Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-1837; • Klausimynų, papildomų klausimų ir apsilankymo pažymoje pateiktus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus atsakymus. <p><u>Apklausa:</u> Parengėme ir teikėme klausimynus, papildomus klausimus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui.</p> <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus vyr. specialistais.</p>	<p>Įvertinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar Skyrius, vadovaudamasis Remonto darbų sutarties sąlygomis tinkamai organizuoja ir užtikrina remonto darbų atlikimą; • ar remonto darbų išlaidos planuojamos ir apmokamos iš tinkamo sąmatos išlaidų ekonominės klasifikacijos straipsnio.
<p>3.2. Remonto darbams skirtų lėšų planavimas ir naudojimas, atliktų darbų įtaka turto vertei ar naudingo tarnavimo laikui nebuvo tinkamai įvertinta</p>	<p><u>Dokumentų peržiūra:</u> Nagrinėjome:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Savivaldybės administracijos Biudžeto išlaidų sąmatos vykdymo 2023 m. gruodžio 31 d. ataskaitą, 2024 m. sausio 8 d.; • Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2024 m. vasario 1 d. sprendimą Nr. T-1, „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės 2024–2026 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ (2024 m. liepos 4 d. sprendimo Nr. T-274 redakcija); • 2023 metais ir dalyje 2024 metais gyvenamosiose patalpose atliktų remonto darbų sąskaitas faktūras; • Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų 2023 m. spalio 31 d. Inventorizacijos aprašą Nr. 70; • 2022 metų ir 2023 metų bei dalies 2024 metų Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbų dokumentus; 	<p>Įvertinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ar Skyrius analizuoja Savivaldybės biudžeto lėšų panaudojimą Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remonto darbams užtikrinti; • ar tinkamai įvertinamas atliktų remonto darbų rezultatas bei darbų įtaka turto vertei.

	<ul style="list-style-type: none">• Klausimynų, papildomų klausimų ir apsilankymo pažymoje pateiktus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus atsakymus. <p><u>Apklausa:</u> Parengėme ir teikėme klausimynus, papildomus klausimus Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui.</p> <p><u>Pokalbiai:</u> Bendravome su Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus vyr. specialistais.</p>	
--	---	--

3. Priedas. Teisės aktai, reglamentuojantys Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimą

I. Įstatymai

1. Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas, 1992 m. balandžio 7 d. Nr. I-2455 (2017 m. birželio 22 d. įstatymo Nr. XIII-498 redakcija su vėlesniais pakeitimais);
2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, 1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240 (2016 m. birželio 30 d. įstatymo Nr. XII-2573 redakcija su vėlesniais pakeitimais);
3. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729 (2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcija su vėlesniais pakeitimais);
4. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864 (su vėlesniais pakeitimais), kuriuo patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas;
5. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014 m. spalio 9 d. Nr. XII-1215 (2019 m. vasario 12 d. įstatymo Nr. XIII-1959 redakcija su vėlesniais pakeitimais).

II. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 19 d. nutarimas Nr. 1250 „Dėl pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2014 m. lapkričio 5 d. nutarimo Nr. 1228 redakcija su vėlesniais pakeitimais);
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. birželio 30 d. nutarimas Nr. 630 „Dėl inventorizacijos taisyklių patvirtinimo“.

III. Ministrų įsakymai

1. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymas Nr. 622 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
2. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2015 m. balandžio 10 d. įsakymas Nr. A1-195 „Dėl prašymų suteikti paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti nagrinėjimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2019 m. rugsėjo 24 d. įsakymo Nr. A1-551 redakcija su vėlesniais pakeitimais);
3. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2019 m. rugsėjo 27 d. įsakymas Nr. A1-559 „Dėl socialinio būsto nuomos sutarties pavyzdinės formos patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
4. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2020 m. balandžio 8 d. įsakymas Nr. A1-300 „Dėl socialinio būsto fondo plėtros vykdymo rekomendacijų patvirtinimo“;
5. Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2022 m. rugsėjo 23 d. įsakymas Nr. A1-621 „Dėl 2021–2030 metų plėtros programos valdytojos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos sutelkties plėtros programos pažangos priemonės Nr. 09-003-02-02-10 „Didinti būsto prieinamumą socialiai pažeidžiamiems asmenims“ aprašo patvirtinimo“.

IV. Savivaldybės tarybos sprendimai

1. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 27 d. sprendimas Nr. T-154 „Dėl nenaudojamų, naudojamų ne pagal paskirtį arba neprižiūrimų statinių ir patalpų nustatymo, sąrašo sudarymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniu pakeitimu);

2. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio 25 d. sprendimas Nr. T-186 „Dėl parduodamų Šiaulių miesto savivaldybės būstų sąrašo sudarymo“ (2016 m. kovo 31 d. sprendimo Nr. T-157 redakcija su vėlesniais pakeitimais, galiojęs iki 2024 m. kovo 7 d. sprendimo Nr. T-67);
3. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 8 d. sprendimas Nr. T-394 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės socialinio būsto fondo sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniu pakeitimu);
4. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 7 d. sprendimas Nr. T-422 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
5. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 16 d. sprendimas Nr. T-98 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2021 m. gegužės 6 d. sprendimo Nr. T-185 redakcija su vėlesniais pakeitimais);
6. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 1 d. sprendimas Nr. T-324 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais, galiojęs iki 2024 m. vasario 1 d. sprendimo Nr. T-27);
7. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2021 m. gruodžio 2 d. sprendimas Nr. T-458 „Dėl nenaudojamų, naudojamų ne pagal paskirtį arba neprižiūrimų statinių ir patalpų 2021 metų sąrašo patvirtinimo“;
8. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2021 m. gruodžio 23 d. sprendimas Nr. T-496 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais);
9. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. balandžio 7 d. sprendimas Nr. T-112 „Dėl savivaldybės turto pripažinimo netinkamu (negalimu) naudoti“;
10. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. gruodžio 1 d. sprendimas Nr. T-419 „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų pripažinimo netinkamomis (negalimomis) naudoti“;
11. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 30 d. sprendimas Nr. T-169 „Dėl Turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti ir jo nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
12. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 9 d. sprendimas Nr. T-430 „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų pripažinimo netinkamomis (negalimomis) naudoti“;
13. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2024 m. gegužės 2 d. sprendimas Nr. T-183 „Dėl socialinių būstų pirkimo ir ekonominio ir socialinio pagrindimo patvirtinimo“.

V. Savivaldybės mero potvarkiai

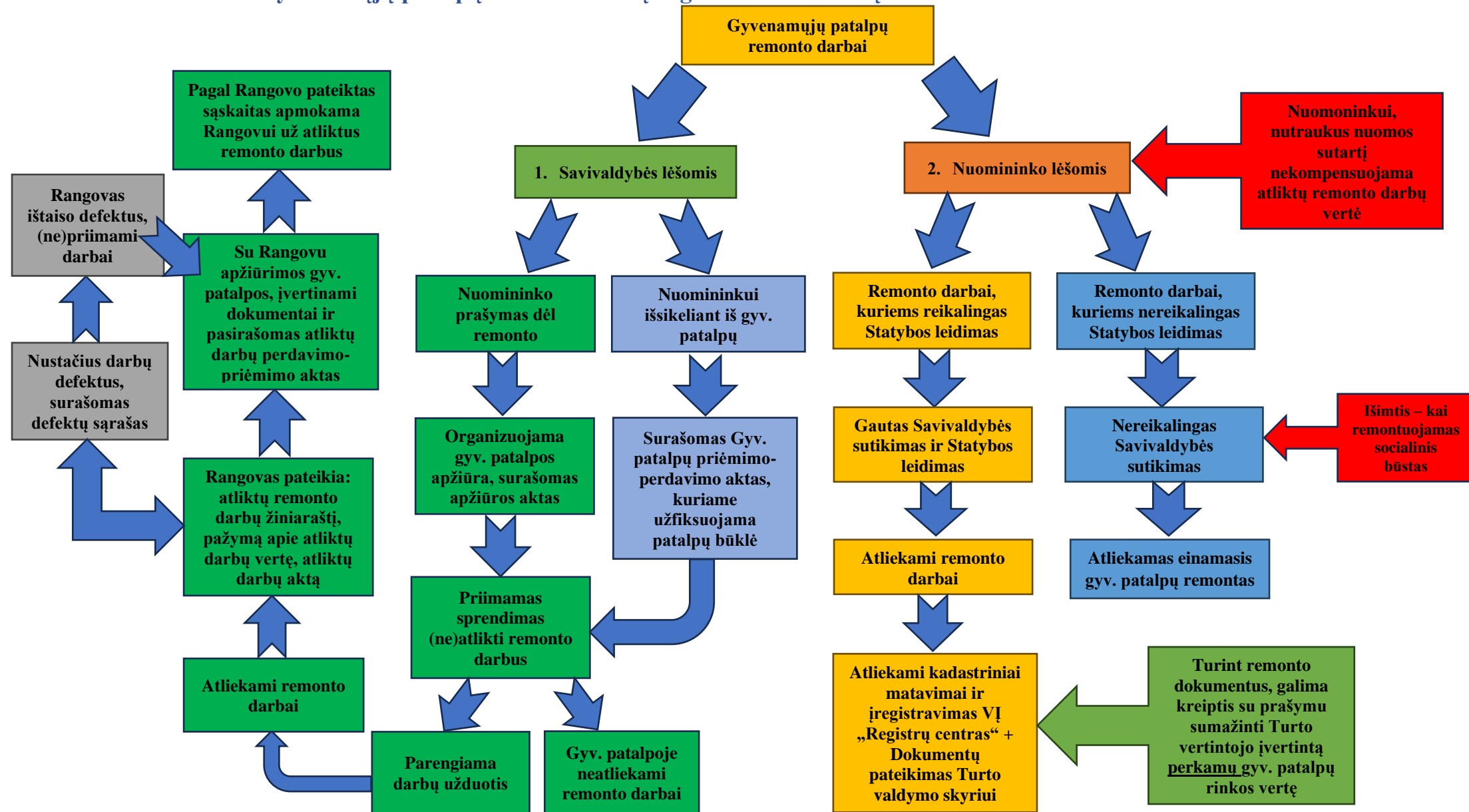
1. Šiaulių miesto savivaldybės mero 2023 m. gegužės 19 d. potvarkis Nr. M-290 „Dėl butų pirkimo pagal projektą „Socialinio būsto fondo plėtra Šiaulių miesto savivaldybėje“;
2. Šiaulių miesto savivaldybės mero 2023 m. birželio 7 d. potvarkis Nr. M-393 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės būsto fondo sąrašo ir socialinio būsto fondo sąrašo patvirtinimo“ (2023 m. rugpjūčio 7 d. potvarkio Nr. M-697 pakeitimas su vėlesniais pakeitimais).

VI. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai

1. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. A-1890 „Dėl pavyzdinių savivaldybės būsto fondo gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių patvirtinimo“;

2. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. spalio 21 d. įsakymas Nr. A-1488 „Dėl asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
3. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. A-1837 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų administravimo ir būklės gerinimo (remonto) darbų organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
4. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. liepos 8 d. įsakymas Nr. A-1120 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės būsto fondo sąrašo ir socialinio būsto fondo sąrašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais, galiojęs iki Savivaldybės mero 2023 m. birželio 7 d. potvarkio Nr. M-393);
5. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 14 d. įsakymas Nr. A-1938 „Dėl metinės inventorizacijos atlikimo“ (2022 m. gruodžio 12 d. įsakymo Nr. A-2122 pakeitimas);
6. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 23 d. įsakymas Nr. A-1065 „Dėl metinės inventorizacijos atlikimo“.

4. Priedas. Gyvenamųjų patalpų remonto darbų organizavimo Šiaulių mieste schema



Šaltinis – Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba pagal Aprašo nuostatas