PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

PANEVĖŽIO NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO CENTRO VALDOMO TURTO NUOMOS ADMINISTRAVIMO ATITIKTIES AUDITO ATASKAITA

2026 m. kovo 6 d. Nr. SAA-1
Panevėžys

Su ataskaita galima susipažinti Panevėžio miesto savivaldybės interneto svetainėje
www.panevezys.lt

SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba yra subjektas, prižiūrintis, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas Panevėžio miesto savivaldybės turtas ir patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai.

Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba atlieka išorės auditus Panevėžio miesto savivaldybės administracijoje, savivaldybės administravimo subjektuose ir savivaldybės valdomose įmonėse.

Tarnybos veikla grindžiama nepriklausomumo, teisėtumo, viešumo, objektyvumo ir profesionalumo principais.

Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, teikdama audito pastebėjimus ir rekomendacijas, siekia didinti viešojo sektoriaus efektyvumą ir jo kuriamą naudą visuomenei.

Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro valdomo turto nuomos administravimo atitikties auditą suplanuota atlikti Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos veiklos plane.

Auditą atliko: vyriausiosios patarėjos Lina Kraujelienė (grupės vadovė) ir Irma Masiliūnienė, vyriausioji specialistė Jurgita Vilniškienė.

Audito ataskaita pateikta Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centrui, Panevėžio miesto savivaldybės tarybai, Panevėžio miesto savivaldybės merui, Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriui.

TURINYS

PAGRINDINIAI FAKTAI 4
SANTRAUKA 5
ĮŽANGA 9
AUDITO REZULTATAI 11
1. Savivaldybės turto nuomos procesai reglamentuoti nepakankamai išsamiai 11
2. Ilgalaikė turto nuoma organizuota ir vykdyta netinkamai 12
3. Trumpalaikė turto nuoma organizuota ir vykdyta netinkamai 16
4. Neteisingai kvalifikuotos sutartys: reklamos paslaugų teikimo sutartys sudarytos kaip turto nuomos sutartys 20
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS 23
PRIEDAI 24
1 priedas Audito apimtis ir metodai 24
2 priedas NTVC valdomo Savivaldybės nekilnojamojo turto objektai 27
3 priedas Nuorodos į dokumentus, pagrindžiančius nustatytus pažeidimus 29

PAGRINDINIAI FAKTAI

28,9 mln. Eur
Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro valdomų pastatų vertė
Gyvenamasis namas Rubikių sporto bazėje.
Negyvenamosios paskirties pastatai:
administraciniai, švietimo, sporto, ūkiniai ir kt.

356,7 tūkst. Eur
Pajamos už turto nuomą 2025 m

319 vnt.
Sudaryta nuomos sutarčių 2025 m.

Turto nuomos veikla organizuota ir vykdyta netinkamai:

ilgalaikės nuomos
- sutartys sudarytos nesant teisėto sprendimo dėl turto nuomos, nustatytu atveju – be konkurso;
- konkursai organizuoti netinkamai parengus konkurso sąlygas ir jų nepatvirtinus;
- sutartys vykdytos su esminiais trūkumais – nesilaikant nuomos suteikimo tvarkos, neteisingai apskaičiuojant nuompinigius.

trumpalaikės nuomos
- asmenų, siekiančių išsinuomoti turtą, dokumentai valdyti nesilaikant nustatytos tvarkos: nerinkti pakankami duomenis, pareiškėjams neteikta informacija;
- nesilaikyta turto savininko nustatytos sutarties formos: 63,5 proc. tikrintų trumpalaikės nuomos sutarčių sudarytos ne pagal patvirtintą formą, neįtvirtinant visų privalomų šalių teisių ir įsipareigojimų;
- faktinis turto naudojimas ir atsiskaitymas už nuomą neatitiko sutarčių sąlygų.

Sudarytos ydingos nuomos sutartys:
- turto nuomos sutartys sudarytos reklamos paslaugoms teikti – nustatytas netinkamas sutarties dalykas, įtvirtintos perteklinės, netaikytinos, nelogiškos nuostatos.

SANTRAUKA

Audito svarba

Viešojo turto racionalus naudojimas, jo tinkama apsauga bei viešųjų interesų užtikrinimas yra neatsiejami nuo savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo. Tai viena iš reikšmingiausių savivaldos veiklos sričių, turinti tiesioginę įtaką bendruomenės gerovei, savivaldybės finansiniam stabilumui ir viešųjų paslaugų kokybei.

Viena iš savivaldybės turto panaudojimo formų yra turto nuoma, kai savivaldybės turtas perduodamas naudotis tretiesiems asmenims. Turto nuomos procesai turi tiesioginę įtaką savivaldybės pajamų formavimui, vienodų sąlygų ūkio subjektams ir kitiems asmenims sudarymui bei viešojo turto naudojimo skaidrumui. Netinkamas turto nuomos procedūrų taikymas gali lemti teisės aktų pažeidimus, nepagrįstas išimtis, skirtingų sąlygų taikymą ar savivaldybės pajamų netekimą.

Panevėžio miesto savivaldybėje (toliau – *ir* Savivaldybė), siekiant užtikrinti efektyvų ir centralizuotą savivaldybės nekilnojamojo turto administravimą, 2023 m. liepos 4 d. buvo įsteigta savivaldybės biudžetinė įstaiga – Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras (toliau – *ir* NTVC). Vadovaujantis NTVC nuostatais, jo veiklos sritis apima Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto administravimą bei kitą ūkinio ir techninio pobūdžio veiklą. Įstaigai taip pat pavesta organizuoti ir administruoti Savivaldybės turto nuomą, užtikrinant nuomos procesų nuoseklumą ir tinkamą jų įgyvendinimą.

Turto nuomos procesai pasižymi padidinta teisėtumo ir vidaus kontrolės rizika, nes apima sprendimus dėl nuomos būdo, nuomos sąlygų nustatymo, kainodaros, sutarčių sudarymo ir jų vykdymo kontrolės.

Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba, siekdama įvertinti Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro vykdomos Savivaldybės turto nuomos veiklos teisėtumą ir tinkamumą, atliko Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro valdomo turto nuomos administravimo atitikties auditą. Audito rezultatai yra svarbūs identifikuojant neatitiktis, nustatant teisėtumo ir tinkamumo užtikrinimo trūkumus bei sudarant pagrindą tobulinti Savivaldybės turto nuomos organizavimą ir administravimą.

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro valdomo turto nuomos administravimo teisėtumą ir tinkamumą.

Audito objektas – Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro vykdoma Panevėžio miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto nuomos veikla, apimanti turto nuomos organizavimą: nuomos sąlygų nustatymą, nuompinigių apskaičiavimą; nuomos sutarčių sudarymą, jų administravimą ir kontrolę.

Audituojamas subjektas – Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras.

Audituojamas laikotarpis – 2025 m.

2025 metais Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras sudarė 319 turto nuomos sutarčių. Audito metu vertintos sutartys, sudarytos laikotarpiu nuo 2025-01-01 iki 2025-10-31, – iš viso 238 sutartys, taip pat 11 ankstesniais metais sudarytų ilgalaikės nuomos sutarčių, kurios 2025 metais buvo galiojančios ir vykdomos.

Pagrindiniai audito klausimai:

- ar Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro vykdomas turto nuomos administravimas atitinka teisės aktų ir vidaus dokumentų reikalavimus;
- ar Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centre veikia pakankamos vidaus kontrolės priemonės, užtikrinančios teisėtą, tikslingą ir tinkamą nuomos procesų valdymą bei rizikų stebėseną.

Audito metu vertinti tik tie aspektai, kurie susiję su audito tikslu ir apimtimi. Audito metu nustatyti faktai ir atlikti vertinimai pateikiami šioje audito ataskaitoje. Audito įrodymai rinkti vadovaujantis nuostata, kad audituojamas subjektas pateikė išsamią ir objektyvią informaciją, o pateiktų dokumentų kopijos atitinka jų originalus. Jei prašyti dokumentai nebuvo pateikti, buvo laikoma, kad jų nėra.

Auditas atliktas pagal Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus (TAAIS)[I], siekiant gauti pakankamą užtikrinimą dėl Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro vykdomų savivaldybės turto nuomos procesų teisėtumo ir tinkamumo.

Audito apimčiai, tikslui, taikytiems metodams ar naudotiems duomenims esminių apribojimų nenustatyta. Audito apimtis ir taikyti metodai išsamiau aprašyti 1 priede „Audito apimtis ir metodai“, 24 lape.

Pagrindiniai audito rezultatai

1. Savivaldybės institucijų ir įstaigų norminiuose teisės aktuose reglamentuoti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio materialiojo turto nuomos procesai.
   Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas nustato valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką ir sąlygas, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimus šioje srityje. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, vadovaudamosi įstatymais, įgyvendina savivaldybių tarybos.
   Savivaldybės taryba patvirtino Savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašą. Apraše nustatė turto nuomos būdus bei tvarką, turto nuomos terminus, nuomos sutarčių pasirašymo ir turto perdavimo tvarką, nuompinigių už savivaldybės turto nuomą skaičiavimo taisykles, patvirtino pavyzdines Savivaldybės turto nuomos ir Savivaldybės turto nuomos trumpalaikiams renginiams sutarčių formas.
   Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro vadovas patvirtino įstaigos sutarčių, susitarimų sudarymo ir pasirašymo tvarkos aprašą, kuriuo nustatė sutarčių rengimo, derinimo, pasirašymo, registravimo tvarką, atsakomybę už jų vykdymą.
   Tačiau šiuose aprašuose trumpalaikės turto nuomos procesai reglamentuoti nepakankamai išsamiai – nenustatyti konkretūs dokumentų (paraiškų ir kt.) teikimo nuomos sutarčiai sudaryti ir nuomos mokesčio mokėjimo terminai.

2. Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras Savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą organizavo ir vykdė nesilaikydamas Aprašo reikalavimų:

2.1. neužtikrino, kad turto nuomos komisijos nariai – turto nuomos procedūrose dalyvaujantys ir sprendimus pagal kompetenciją priimantys asmenys, veiktų objektyviai, sąžiningai ir neturėtų interesų konflikto – komisijos nariai nepasirašė nešališkumo deklaracijų iki konkursų organizavimo;

2.2. turto nuomos komisija, vykdydama pavestas funkcijas, nesilaikė nustatytų reikalavimų: konkurso sąlygas parengė netinkamai ir jų nepatvirtino nustatyta tvarka; konkurso sąlygose

[I] 4000 TAAIS „Atitikties audito standartas“, prieiga per internetą: http://www.vkontrole.lt/page.aspx?id=350.

nepateikė visos privalomos informacijos: nenurodė konkurso dalyvių registravimo pabaigos termino, nustatė netinkamus turto apžiūros terminus, taip pat netinkamą konkurso dalyvio pradinio įnašo ir pradinį nuompinigių dydį;

2.3. sutartis, jų priedus sudarė su aiškiomis klaidomis: savivaldybės turto perdavimo ir priėmimo aktą (priedas prie sutarties) pasirašė neperdavę patalpų, tai įtakojo neteisingą nuompinigių apskaičiavimą; sutartį, nustatytu atveju, pasirašė nuomininko atstovas, neturintis įgaliojimo pasirašyti;

2.4. nustatytais atvejais patalpas išnuomojo be rašytinės nuomos sutarties, ne konkurso būdu;

2.5. neužtikrino tinkamo sudarytų turto nuomos sutarčių teisinio įforminimo – iš 16 ilgalaikės turto nuomos sutarčių 7 neįregistruotos valstybės registre Nekilnojamojo turto registre.

3. Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras Savivaldybės turtą be konkurso nuomojo Apraše numatytiems trumpalaikiams renginiams: parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros ir kt. Tačiau, vykdydamas trumpalaikę turto nuomą, ne visais atvejais įgyvendino Aprašo reikalavimus:

3.1. Nesilaikė nuomos sutarties sudarymui nustatytų procedūrų:

- neužtikrino, kad turto – patalpų nuomos paslaugas pageidaujantys gauti asmenys pateiktų pakankamus ir tinkamus dokumentus: daugiau kaip pusę turto nuomos trumpalaikiams renginiams sutarčių (112 iš 219) sudarė negavęs prašymų, o priėmus teigiamą sprendimą dėl nuomos, sutartis sudarė negavęs paraiškų su išsamiais duomenimis sutarčiai sudaryti; asmenims, teikusiems prašymus dėl turto nuomos, neteikė informacinių pranešimų apie priimtą sprendimą;
- trumpalaikės turto nuomos sutartis sudarė nesilaikydamas patvirtintos sutarties formos: preambulėje nenurodė ar neteisingai nurodė teisinį pagrindą sutarčiai sudaryti, nuomojamo turto duomenis (turto unikalų numerį, pilną turto pavadinimą, turto naudojimo tikslą); nenurodė, ar į nuompinigius įskaičiuoti visi su išnuomotu turtu susiję mokesčiai; nesilaikė pavyzdinės sutarties struktūros (pakeitė sutarties skyrių pavadinimus, neįtraukė visų pavyzdinėje formoje numatytų teisių ir įsipareigojimų);
- netinkamai nustatė sutarties terminus, įkainius: nenurodė konkretaus nuomos laiko ar nepridėjo užsiėmimų grafiko, nuomos terminą nustatė ankstesnį nei sutarties sudarymo data; kai kuriose sutartyse (34) nurodė įkainius už viršytą nustatytą nuomos laiką, kuriuos Savivaldybės taryba patvirtino vėliau – po sutarčių sudarymo;
- nesudarė nuomos sutarčių ir nepateikė rašytinių motyvuotų atsakymų (24 nustatytais atvejais);
- sutartis sudarė nerūpestingai ir aplaidžiai: dviem nustatytais atvejais sutartis sudarė ne lietuvių (valstybine) kalba; vienu atveju patalpas nuomojo be rašytinės sutarties; vieną sutartį pasirašė nuomininko atstovas, neturintis įgaliojimo pasirašyti; sutarčių registre sutartis įregistravo nurodant neteisingus pavadinimus – trumpalaikės turto nuomos sutartis sutarčių registre įregistravo kaip Savivaldybės nekilnojamojo turto panaudos sutartis.

3.2. Neužtikrino sutartinių įsipareigojimų vykdymo – nuomojamo turto naudojimas ir atsiskaitymas ne visais atvejais atitiko trumpalaikės turto nuomos sutartyse nustatytas nuomos sąlygas: apmokėtas nuomos laikas neatitiko sutartyje nurodyto nuomos laiko – nuomininkai už turto nuomą nemokėjo arba mokėjo mažiau – pagal fiksuotą faktinį nuomos laiką, nors sutartyse numatyta pareiga mokėti už visą sutartą nuomos laikotarpį.

4. Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras, teikdamas reklamos paslaugas, neteisingai kvalifikavo sutartis – *reklamos paslaugoms* teikti sudarė *turto nuomos* sutartis. Sutartyse nurodė netinkamą sutarties dalyką, neaiškiai nustatė reikalavimus reklamai, atsakomybę, įtvirtino perteklines, nelogiškas – netaikytinas faktiniams reklamos paslaugų teikimo santykiams, nuostatas; nustatytu atveju nepagrįstai pritaikė lengvatą – reklamos transliavimo paslaugą suteikė neatlygintinai.

Taikyta praktika neužtikrino nuoseklaus ir skaidraus disponavimo Savivaldybės turtu bei su juo susijusių paslaugų teikimo.

Rekomendacijos

Dėl trumpalaikės turto nuomos reglamentavimo

1. Vidaus dokumentuose nustatyti konkrečius dokumentų pateikimo ir atsiskaitymo už paslaugas terminus (1 pagrindinis audito rezultatas).

Dėl turto nuomos organizavimo ir vykdymo

2. Numatyti ir taikyti vidaus kontrolės procedūras, užtikrinančias ilgalaikę turto nuomą pagal galiojantį reglamentavimą: komisijai nustatytų reikalavimų laikymąsi, turto nuomos konkursų organizavimą ir vykdymą, sutartinių įsipareigojimų įgyvendinimą (2 pagrindinis audito rezultatas).
3. Patikslinti 2023-11-07 sutartį Nr. AS-23/107 dėl faktiškai nuomojamų patalpų (2 pagrindinis audito rezultatas).
4. Numatyti ir taikyti vidaus kontrolės procedūras, užtikrinančias trumpalaikę turto nuomą pagal galiojantį reglamentavimą: dokumentų, susijusių su turto nuomos procesais, valdymą, sutarčių sudarymą ir vykdymą (3 pagrindinis audito rezultatas).

Dėl reklaminių plotų nuomos

5. Patvirtinti reklaminių plotų nuomos ir reklamos paslaugų teikimo tvarkos aprašą (4 pagrindinis audito rezultatas).

Rekomendacijų įgyvendinimo planas pateiktas 23 lape.

ĮŽANGA

Savivaldybių turtas nėra savitikslis – jis turi būti naudojamas siekiant tenkinti viešuosius interesus, duoti naudą visuomenei, turi būti tausojamas, nešvaistomas ir tvarkomas racionaliai. Savivaldybės nekilnojamojo turto nuoma yra viena iš savivaldybės turto panaudojimo formų, kuriai taikomi aukšti teisėtumo, skaidrumo, efektyvumo ir atskaitomybės reikalavimai, nes netinkamas šios veiklos organizavimas gali lemti finansines ir teisines rizikas.

Savivaldybės biudžetinei įstaigai Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centrui[II] pavesta patikėjimo teise valdyti Savivaldybės turtą, organizuoti jo nuomą, rengti ir administruoti nuomos sutartis, nustatyti nuomos sąlygas bei vykdyti su turto nuomos procesais susijusį administravimą[III].

Turto savininko – Savivaldybės – patikėjimo teise NTVC perduotas turtas nuosavybės teise priklauso Savivaldybei, o NTVC šį turtą privalo valdyti, naudoti ir juo disponuoti teisės aktų ir savininko nustatyta tvarka[IV].

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijų įgyvendinimas įstatymų nustatyta tvarka apima savivaldybės turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, įskaitant nekilnojamojo turto nuomą. Turto nuoma sudaro prielaidas savivaldybės turto panaudojimui pagal paskirtį, savivaldybės pajamų gavimui ir sąlygų tretiesiems asmenims naudotis savivaldybės turtu sudarymui.

NTVC valdomų pastatų likutinė vertė 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 28,9 mln. Eur. Valdomą nekilnojamąjį turtą sudarė vienas gyvenamasis namas Rubikių sporto bazėje ir 50 negyvenamųjų pastatų, statinių bei patalpų (administracinių, švietimo, sporto, ūkinės ir kitos paskirties) (2 priedas).

2025 m. NTVC pajamos už nuomą sudarė 356,7 tūkst. Eur, iš jų 346,3 tūkst. Eur, arba 97,1 proc. – nekilnojamojo turto nuomos, 9,9 tūkst. Eur, arba 2,8 proc. – reklamos plotų nuomos, 0,5 tūkst. Eur, arba 0,1 proc. – kito turto nuomos pajamos.

Savivaldybės turto nuomos organizavimą ir administravimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimai, reglamentuojantys savivaldybės turto nuomos tvarką, taip pat NTVC vidaus teisės aktai, reglamentuojantys nuomos sutarčių sudarymą, administravimą ir kontrolę.

Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius[V] (iki 2025-05-05 – Miesto infrastruktūros skyrius) vykdo Savivaldybės biudžetinių įstaigų, susijusių su Savivaldybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu, veiklos priežiūrą (kuravimą ir koordinavimą).

[II] Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-06-22 sprendimas Nr. 1-186 „Dėl Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro įsteigimo“.

[III] Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro nuostatai, patvirtinti Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2024-08-29 sprendimu Nr. 1-389 „Dėl Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro nuostatų patvirtinimo ir Savivaldybės tarybos 2023 m. birželio 22 d. sprendimo Nr. 1-186 „Dėl Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro įsteigimo“ pakeitimo“.

[IV] Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 8 str. 1 d. 2 p., 17 str. 2 d.

[V] Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus nuostatai, patvirtinti Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-04-04 įsakymu Nr. A-242 „Dėl Panevėžio miesto savivaldybės administracijos turto valdymo skyriaus nuostatų patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), 7.1.21 p.

NTVC direktorius, vadovaudamasis nuostatais, atsako už Savivaldybės tarybos sprendimų, mero potvarkių ir kitų teisės aktų įgyvendinimą, taip pat už patikėjimo teise perduoto turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo nuostatų nustatyta tvarka ir sąlygomis[VI].

Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba atliko Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro valdomo savivaldybės turto nuomos administravimo atitikties auditą. Audito metu vertinta, ar NTVC vykdoma Savivaldybės turto nuomos veikla buvo organizuojama ir vykdoma laikantis galiojančių teisės aktų, Savivaldybės tarybos sprendimų ir NTVC vidaus teisės aktų reikalavimų, taip pat ar užtikrintas tinkamas nuomos procesų administravimas.

Įvertinus audito metu surinktus įrodymus, pateiktos audito išvados ir rekomendacijos, kurių įgyvendinimas sudarytų prielaidas užtikrinti teisėtą, skaidrų ir nuoseklų Savivaldybės turto nuomos procesų valdymą bei sumažintų teisėtumo ir finansines rizikas.

[VI] Panevėžio miesto nekilnojamojo turto valdymo centro nuostatai, patvirtinti Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2024-08-29 sprendimu Nr. 1-389 „Dėl Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro nuostatų patvirtinimo ir Savivaldybės tarybos 2023 m. birželio 22 d. sprendimo Nr. 1-186 „Dėl Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro įsteigimo“ pakeitimo“, 30.1, 30.8 punktai.

AUDITO REZULTATAI

1. Savivaldybės turto nuomos procesai reglamentuoti nepakankamai išsamiai

1. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas[VII] (toliau – Turto valdymo įstatymas) nustato valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką ir sąlygas, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimus šioje srityje.

2. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas įgyvendina savivaldybių tarybos. Tik savivaldybės taryba ar jos įgaliota institucija gali priimti sprendimą dėl savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos įstatymo numatytais atvejais. Savivaldybės taryba nustato savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešo nuomos konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarką, kuria, be kita ko, turi būti reglamentuojama viešo nuomos konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarka; turto valdytojų pareigos organizuojant viešą nuomos konkursą ir nuomos be konkurso atveju; viešo nuomos konkurso nutraukimo tvarka ir pagrindai; pavyzdinė nuomos sutarties, kurioje nustatytos nuomos sutarties sąlygos, forma.
   Teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią[VIII]. Iš sutarties kyla šalių teisės ir pareigos: turto perdavimas nuomininkui, apmokėjimas, atsakomybė ir kt.

3. Vertinome, ar Savivaldybės turto nuomos veikla NTVC aiškiai ir išsamiai reglamentuota Savivaldybės tarybos sprendimais ir NTVC vidaus teisės aktais.

4. Savivaldybės taryba, vykdydama Turto valdymo įstatymo nuostatas, patvirtino[IX] Panevėžio miesto savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašą (toliau – *ir* Aprašas), kuriuo reglamentavo:
   - turto nuomos būdus – viešo nuomos konkurso (toliau – konkursas) organizavimo ir vykdymo, nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarką;
   - turto nuomos terminus;
   - nuomos sutarties pasirašymą ir turto perdavimą;
   - nuompinigių už Savivaldybės turto nuomą skaičiavimo taisykles;
   - patvirtino pavyzdines Savivaldybės turto nuomos sutarties formą ir Savivaldybės turto nuomos trumpalaikiams renginiams sutarties formą.

   NTVC direktorius tik audito metu patvirtino Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro sutarčių, susitarimų sudarymo ir pasirašymo tvarkos aprašą[X] (toliau – Sutarčių sudarymo aprašas), pagal kurį sudaromos dviejų rūšių nuomos sutartys: Savivaldybės turto nuomos trumpalaikiams renginiams sutartis ir Savivaldybės turto nuomos sutartis; nustatė sutarčių rengimo ir sudarymo tvarką.

5. Audito metu nustatyta, kad minėtuose aprašuose turto nuomos procesai apibrėžti aiškiai, tačiau, reglamentuojant trumpalaikę nuomą, nenustatyti konkretūs dokumentų (paraiškų ir kt.)

[VII] Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 15 str. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 d., 16 str. 3 d.

[VIII] Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, patvirtintas 2000-07-18 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (su vėlesniais pakeitimais), 6.189 str. 1 d.

[IX] Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-12-29 sprendimas Nr. 1-444 „Dėl Panevėžio miesto savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo, savivaldybės tarybos 2003 m. birželio 19 d. sprendimo Nr. 1-4-24 pripažinimo netekusiu galios“ (su vėlesniais pakeitimais).

[X] Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro direktoriaus 2025-10-02 įsakymas Nr. V-96 „Dėl Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro sutarčių, susitarimų sudarymo ir pasirašymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

pateikimo terminai nuomos sutarčiai sudaryti ir nuomos mokesčio sumokėjimo terminas. Nors už nuomos mokesčio nesumokėjimą numatyti delspinigiai, neapibrėžta, nuo kurios dienos jie turi būti skaičiuojami.

6. *Turto nuomos procesų reglamentavimas iš esmės sudaro prielaidas tinkamam Savivaldybės turto nuomos organizavimui. Tačiau nenustačius konkrečių dokumentų (paraiškų ir kt.) pateikimo terminų nuomos sutarčiai sudaryti ir nuomos mokesčio sumokėjimo termino, reglamentavimas laikytinas nepakankamu.*

   Dėl aiškiai neapibrėžtų terminų sudaromos prielaidos nuomos proceso vilkinimui ir nevienodam nuostatų taikymui praktikoje. Priėmus sprendimą dėl turto nuomos, dokumentai gali būti pateikiami po neprotingai ilgo laikotarpio, dėl to apsunkinamas efektyvus turto užimtumo planavimas ir racionalus turto naudojimas. Tai didina teisinio neapibrėžtumo ir galimų ginčų riziką.

   Be to, nors už nuomos mokesčio nesumokėjimą numatyti delspinigiai, nenustačius jų skaičiavimo pradžios momento, ši nuostata negali būti tinkamai taikoma ir kyla rizika negauti dalies priklausančių pajamų.

2. Ilgalaikė turto nuoma organizuota ir vykdyta netinkamai

7. Turto valdytojai Savivaldybės turtą gali nuomoti pagal ilgalaikes turto nuomos sutartis. Nuomininkai turi būti parenkami konkurso būdu, laikantis Panevėžio miesto savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo reikalavimų[XI].
   Sprendimus dėl savivaldybės ilgalaikės turto nuomos turi priimti savivaldybės taryba ar jos įgaliota institucija[XII].
   Konkursus organizuoja turto valdytojai, sudarydami turto nuomos komisiją. Komisijos nariai privalo pasirašyti nešališkumo deklaracijas.

8. Savivaldybės tarybai ar jos įgaliotai institucijai priėmus sprendimą išnuomoti turtą, turto nuomos komisija tvirtina konkurso sąlygas, kuriose turi būti pateikta visa Apraše nustatyta informacija, įskaitant informaciją apie nuomojamą turtą, jo naudojimo paskirtį ir ypatumus, nuomos terminą, pradinį nuompinigių dydį, nuompinigių mokėjimo tvarką, delspinigių dydžius. Konkurso sąlygose taip pat turi būti nurodyta konkurso dalyvių registravimo vieta, data ir laikas, pradinio įnašo dydis (lygus 3 mėn. pradinio turto nuompinigių dydžio sumai, jei turtas išnuomojamas ilgesniam nei 1 metų laikotarpiui), mokėjimo terminai ir sąskaitos, turto apžiūros sąlygos ir terminai. Taip pat nurodoma Komisijos posėdžio vieta, data ir laikas bei kita būtina informacija ir papildomi reikalavimai.
   Konkurso dalyviai privalo pateikti paraišką ir pasiūlymą kartu su visais reikiamais dokumentais.
   Konkurso dalyviai registruojami Konkurso dalyvių registracijos pažymoje, kurioje turi būti šie rekvizitai: konkurso dalyvio registracijos eilės numeris, voko gavimo data ir tikslus laikas (minučių tikslumu), konkurso dalyvio pavadinimas. Pažymoje turi būti pažymima „registracija baigta“, ją vizuoja registravęs asmuo bei Komisijos pirmininkas.
   Konkurso laimėtojas nustatomas pagal didžiausią pasiūlytą nuompinigių dydį.

[XI] Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-12-29 sprendimas Nr. 1-444 „Dėl Panevėžio miesto savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo, savivaldybės tarybos 2003 m. birželio 19 d. sprendimo Nr. 1-4-24 pripažinimo netekusiu galios“ (su vėlesniais pakeitimais).

[XII] Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 1998-05-12 Nr. VIII-729 (su vėlesniais pakeitimais), 15 str. 1 d.

Su konkurso laimėtoju sudaroma ilgalaikė Savivaldybės turto nuomos sutartis pagal Aprašo 2 priede nustatytą formą. Ilgalaikė turto nuomos sutartis turi būti įregistruota valstybės registre Nekilnojamojo turto registre.

9. Vertinome, ar Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras Savivaldybės turto ilgalaikę nuomą organizavo ir vykdė laikydamasis Apraše nustatytų procedūrų, t. y. ar:
   - konkursui organizuoti sudarė turto nuomos komisiją, užtikrino jos nešališkumą;
   - konkurso komisija parengė tinkamas konkurso sąlygas, jas patvirtino ir taikė;
   - užtikrino tinkamą konkurso dalyvių registravimą ir pasiūlymų vertinimą;
   - sudarė tinkamas ilgalaikės turto nuomos sutartis, jas įregistravo valstybės registre Nekilnojamojo turto registre.

Turto nuomos komisija nesilaikė jai nustatytų reikalavimų

10. NTVC direktorius sudarė nuolat veikiančią negyvenamųjų patalpų nuomos viešojo konkurso būdu Komisiją[XIII] (toliau – Komisija), tačiau nebuvo užtikrinta, kad Komisijos nariai laikytųsi jiems nustatytų reikalavimų – turto nuomos procedūrose dalyvaujantys ir sprendimus pagal kompetenciją priimantys asmenys veiktų objektyviai, sąžiningai ir vengtų interesų konflikto. Komisijos nariai iki konkursų organizavimo nepasirašė nešališkumo deklaracijų. Jas pasirašė tik audito atlikimo metu – 2025-10-02.

11. Komisija, organizuodama konkursus, nesilaikė Aprašo reikalavimų ir konkurso sąlygas parengė netinkamai (1 pav.):

    11.1. nenurodė konkurso dalyvių registravimo pabaigos termino[1];

    11.2. nustatė neadekvatų turto apžiūros laiką;

    Turto apžiūros laikas nurodytas vėlesnis, negu komisijos posėdžio laikas[2]:
    - apžiūra 2025-10-13–2025-10-16, komisijos posėdžio laikas 2025-10-10;
    - apžiūra 2025-10-20–2025-10-23, komisijos posėdžio laikas 2025-10-10.

    11.3. nustatė netinkamą – mažesnį – konkurso dalyvio pradinio įnašo dydį;

    Apraše nustatyta, kad, kai turtas išnuomojamas ilgesniam nei 1 metų laikotarpiui, pradinis įnašas turi būti lygus 3 mėn. pradinio turto nuompinigių sumai, tačiau visų konkursų sąlygose buvo nustatytas 200 Eur dydžio pradinis įnašas, o turėjo būti nustatytas: 21,41 kv. m patalpoms – 738,65 Eur (538,65 Eur didesnis); 22,34 kv. m – 770,73 Eur (570,73 Eur didesnis); 21,05 kv. m – 726,23 Eur (526,23 Eur didesnis); 22,92 kv. m – 790,74 Eur (590,74 Eur didesnis); 46,00 kv. m – 1587,00 Eur (1387,00 Eur didesnis); 21,72 kv. m – 749,34 Eur (549,34 Eur didesnis).

    11.4. nepagrįstai nustatė pradinį nuompinigių dydį;

    Komisija konkurso sąlygose nustatė pradinį nuompinigių dydį 11,50 Eur (su PVM) vadovaudamasi Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu[XIV], kuris buvo priimtas dėl kitų patalpų, o turėjo vadovautis Savivaldybės mero potvarkiu, kuriuo nustatytas 13,31 Eur (su PVM) pradinis nuompinigių dydis[XV].

    11.5. nustatė netinkamus nuomininkui pateiktų sąskaitų faktūrų apmokėjimo terminus;

    Konkurso sąlygose nustatė, kad pateiktos sąskaitos faktūros turi būti apmokėtos per 30 d. nuo jų išrašymo dienos[3], o pavyzdinėje Savivaldybės turto nuomos sutarties formoje nurodyta, kad pateiktas sąskaitas faktūras nuomininkas turi apmokėti kas mėnesį / ketvirtį, prieš prasidedant mėnesiui / ketvirčiui, bet ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 10 (dešimtos) dienos / einamojo ketvirčio pirmojo mėnesio 10 (dešimtos) dienos.

[XIII] Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro direktoriaus įsakymai: 2024-10-23 Nr. V-20, 2025-10-02 Nr. V-93.

[XIV] Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-04-13 įsakymas Nr. AF-74 „Dėl nekilnojamojo turto (Parko g. 12) nuomos viešo konkurso būdu“.

[XV] Panevėžio miesto savivaldybės mero 2023-07-10 potvarkis Nr. M-190 „Dėl nekilnojamojo turto (Parko g. 12) nuomos viešo konkurso būdu“.

11.6. nepatvirtino konkurso sąlygų – posėdžių protokoluose jų tvirtinimas neužfiksuotas, ant konkurso sąlygų nėra tvirtinimo žymos[4].

Neužtikrintas nuoseklus ir teisės aktų nuostatas atitinkantis ilgalaikės turto nuomos procesas

12. Nustatytu atveju[5] NTVC nesilaikė konkurso dalyvių registravimo procedūros: dalyvį registravo ne tam skirtoje konkurso dalyvių registravimo pažymoje, o įstaigos firminiame blanke; nenurodė dalyvio registracijos eilės numerio ir pavadinimo; nefiksavo registracijos proceso pabaigos; šio dokumento nepasirašė Komisijos pirmininkas.
Netinkamą praktiką NTVC ištaisė – vėlesnių konkursų dalyvius registravo laikydamasis nustatytos tvarkos.

13. NTVC ne visų patalpų ilgalaikei nuomai sudarė tinkamas sutartis:
13.1. patalpa galimai buvo perduota naudoti be sudarytos nuomos sutarties;

Su nuomininku sudaryta sutartis[6] dėl 29 patalpų (bendras plotas 852,34 kv. m) nuomos. Sąskaitos nuomininkui už nuomą bei komunalines paslaugas teiktos už sutartyje apibrėžtą 852,34 kv. m plotą. Už 1 patalpą, pažymėtą indeksu Nr. 3-44 (94,78 kv. m), nuomos mokesčio sąskaitos neteiktos, tačiau sąskaitos už komunalines paslaugas buvo teiktos ir nuomininko apmokėtos. Ši patalpa (94,78 kv. m) į nuomos sutartį neįtraukta.

13.2. 2 patalpos ryšių ir telekomunikacijos veiklai buvo išnuomotos be konkurso[7], 1 iš šių patalpų išnuomota kitam nuomininkui pagal anksčiau sudarytą ir galiojančią sutartį;

Galiojant 2023-11-07 sudarytai nuomos sutarčiai, viena iš patalpų (7,93 kv. m) 2025-09-01 sutartimi išnuomota kitam nuomininkui.

13.3. viena sutartis ir jos pakeitimas pasirašytas įgaliojimo neturėjusio nuomininko atstovo [8];

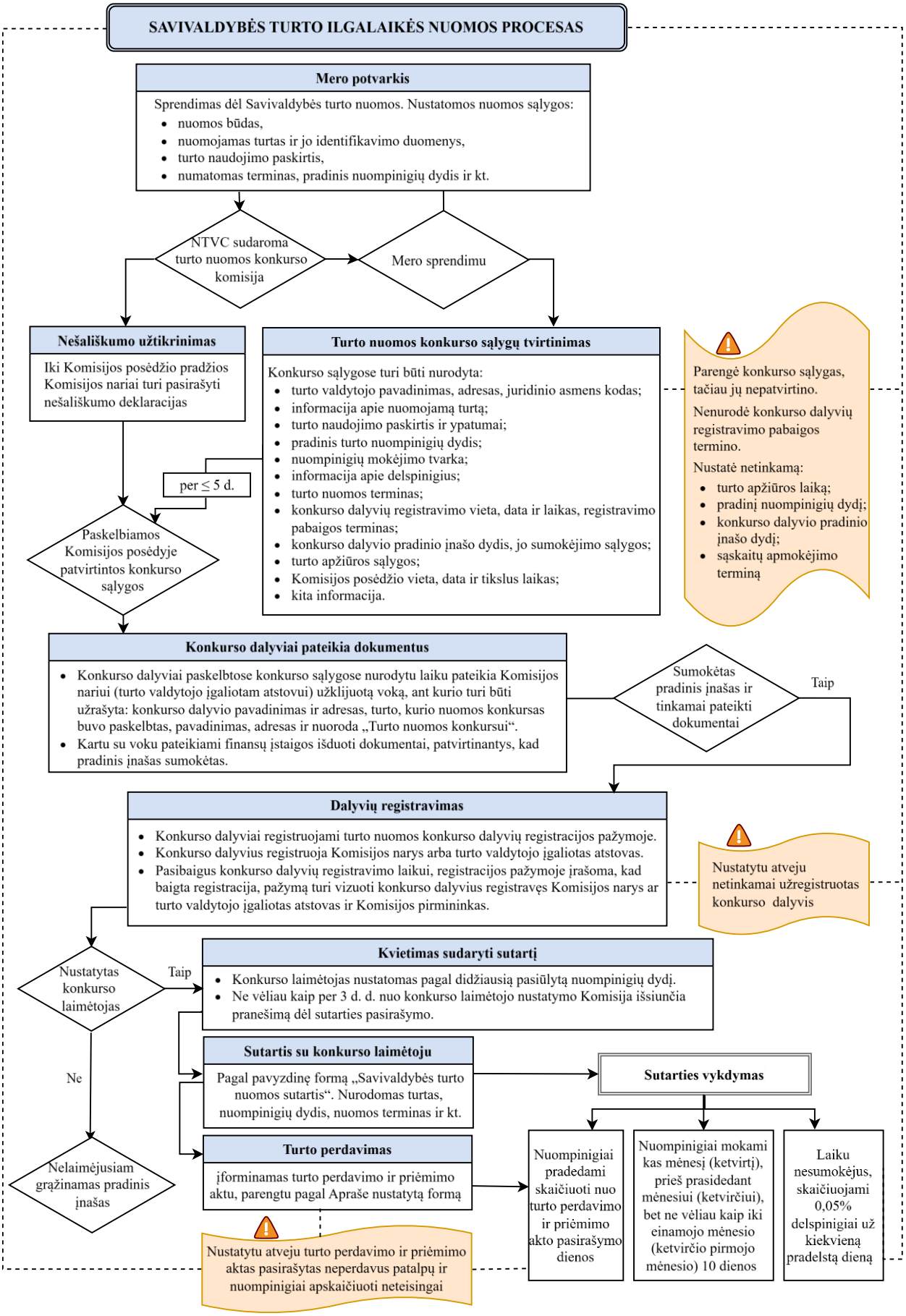
Sutartį (2022-12-06) ir jos pakeitimą (2024-01-02) nuomininko vardu pasirašė asmuo, neturėjęs pasirašymo metu galiojančio įgaliojimo. Įgaliojimas išduotas 2024-01-31, t. y. vėliau nei pasirašyti dokumentai.

13.4. turto perdavimo ir priėmimo aktas (priedas prie sutarties) pasirašytas neperdavus patalpų, nuompinigiai apskaičiuoti neteisingai.

Sutartyje įtvirtinta nuostata, kad nuompinigiai ir mokėjimai už Sutartyje nurodytas paslaugas pradedami skaičiuoti nuo turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos. Sutartis[9] ir Turto perdavimo ir priėmimo aktas pasirašytas 2024-11-07, sutartyje nuomos terminas nustatytas nuo 2024-11-11, tačiau akte nurodyta, kad patalpos perduodamos vėliau – nuo 2024-11-12. Iš anksto pasirašytas perdavimo aktas nepatvirtina patalpų perdavimo fakto, o sutartyje įtvirtinta nuostata dėl nuompinigių leidžia netinkamai skaičiuoti nuompinigius, t. y. faktiškai dar esant neperduotam turtui. Be to, nuompinigiai apskaičiuoti neteisingai – nesilaikant sutartyje nustatytos nuompinigių skaičiavimo tvarkos ir faktiško turto perdavimo momento. Esant nustatytai 1125,00 Eur (su PVM) ketvirčio kainai, priskaičiuota 43,75 Eur daugiau.

14. NTVC neužtikrino ilgalaikės turto nuomos sutarčių įforminimo – iš 16 sudarytų sutarčių, 7 neįregistruotos valstybės registre Nekilnojamojo turto registre.

15. *Sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais. Nesilaikant Apraše nustatytos tvarkos dėl ilgalaikės turto nuomos organizavimo ir vykdymo – netinkamai parengtų konkurso sąlygų, netinkamai sudarytų sutarčių, kyla rizika užtikrinti Savivaldybės turto naudojimo tinkamumą ir skaidrumą. Netinkamas turto valdymas gali sukelti ne tik civilines pasekmes sutarties šalims, bet ir teisinę atsakomybę sprendimus priėmusiems asmenims. Skaidrių procedūrų ignoravimas sukuria palankią terpę korupcijai ir Savivaldybės biudžeto nuostoliams.*



1 pav. Ilgalaikės nuomos organizavimo ir vykdymo schema

Šaltinis – Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

3. Trumpalaikė turto nuoma organizuota ir vykdyta netinkamai

16. Savivaldybės turto nuomą be konkurso reglamentuoja Panevėžio miesto savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašas[XVI]:
    - savivaldybės turtas be konkurso gali būti išnuomojamas tik Apraše numatytais atvejais, tarp jų – trumpalaikei turto nuomai trumpalaikiams renginiams, kai nuomos sutartis sudaroma iki 30 d., o tais atvejais, kai veikla vykdoma pagal grafiką, – ne ilgesniam kaip 12 mėn. laikotarpiui;
    - asmuo, siekiantis išsinuomoti turtą, privalo pateikti prašymą turto valdytojui, kuris ne vėliau kaip per 3 d. d. pateikia pareiškėjui atsakymą apie sprendimą tenkinti ar ne prašymą: informuoja apie nuompinigių dydį, nurodo, kokius duomenis (dokumentus) turi pateikti pareiškėjas nuomos sutarčiai sudaryti ar nurodo priežastis, dėl kurių nuomos suteikti negali;
    - asmuo, siekiantis išsinuomoti turtą, turi pateikti paraišką ir visus turto valdytojo prašomus dokumentus: subjekto duomenis, turto naudojimo tikslą, trumpalaikio renginio organizavimą patvirtinančius dokumentus ir kt. Turto valdytojas per 5 d. d. įvertina pateiktų dokumentų atitiktį ir informuoja pareiškėją apie sutarties pasirašymą;
    - Savivaldybės turto nuomos trumpalaikiams renginiams sutartys (toliau – trumpalaikės turto nuomos sutartys) sudaromos pagal Savivaldybės tarybos patvirtintą pavyzdinę formą. Kai turtas išnuomojamas pagal prie sutarties pridedamą grafiką, grafikas laikomas ir turto perdavimo ir priėmimo aktu.

17. Vertinome, ar Savivaldybės turto valdytojas – Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras trumpalaikės turto nuomos sutartis sudarė ir vykdė laikydamasis Apraše nustatytų reikalavimų, t. y. ar:
    - turtą nuomojo tik Apraše nustatytais atvejais ir neviršijo trumpalaikei nuomai nustatytų terminų;
    - pareiškėjų prašymus ir paraiškas nagrinėjo ir sprendimus priėmė laikydamasis nustatytos tvarkos – pareiškėjams pateikus visus prašomus duomenis (dokumentus), ir terminų sprendimams dėl turto nuomos priimti;
    - pareiškėjus apie priimtus sprendimus informavo laiku ir tinkamai;
    - teisingai apskaičiavo ir taikė nuompinigius;
    - sutartis sudarė pagal pavyzdinę formą;
    - sutartis vykdė pagal sutartyse numatytas sąlygas.

18. NTVC 2025 m. Savivaldybės turtą be konkurso nuomojo Apraše nustatytais atvejais – trumpalaikiams renginiams: parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros ir kt.; nustatė tinkamą nuomos terminą – iki 30 d., kai veikla vykdyta pagal grafiką, – ne ilgesniam kaip 12 mėn. laikotarpiui.

19. Nustatėme, kad NTVC neužtikrino tinkamo dokumentų, susijusių su trumpalaike Savivaldybės turto nuoma, dokumentų valdymo (2 pav.):
    19.1. daugiau kaip pusę sutarčių vertintu laikotarpiu (112 arba 51,1 proc. iš 2025-01-01–2025-10-31 sudarytų 219 sutarčių) sudarė nesant pareiškėjų pateiktų prašymų turto nuomai;
    19.2. sutartis sudarė pareiškėjams nepateikus paraiškų su privalomais duomenimis dėl turto nuomos;

[XVI] Panevėžio miesto savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-12-29 sprendimu Nr. 1-444 „Dėl Panevėžio miesto savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo, savivaldybės tarybos 2003 m. birželio 19 d. sprendimo Nr. 1-4-24 pripažinimo netekusiu galios“ (su vėlesniais pakeitimais).

19.3. nevykdė asmenų, siekiančių išsinuomoti turtą, informavimo procedūrų:
- neinformavo pareiškėjų apie priimtus sprendimus neišnuomoti patalpų;

Vertintu laikotarpiu 2025-01-01–2025-10-31 nustatėme 24 įstaigai pateiktus prašymus patalpas išnuomoti, rezervuoti ar kt., tačiau pagal šiuos prašymus trumpalaikės turto nuomos sutartys nebuvo sudarytos, o pareiškėjams atsakymai nepateikti.

- neregistravęs prašymų, paraiškų, neteikė ir atsakymų pareiškėjams.

20. NTVC, sudarydamas trumpalaikės turto nuomos sutartis, vadovavosi Savivaldybės tarybos patvirtintais įkainiais už nuomojamą laiką.
Tačiau audito metu nustatėme atvejus, kai sutartyse buvo nurodytas Savivaldybės tarybos nepatvirtintas įkainis, taikytinas viršijus nustatytą nuomos laiką.

34 sutartyse buvo nurodytas 200 Eur/val. įkainis, taikytinas viršijus nustatytą nuomos laiką, tačiau tokį įkainį Savivaldybės taryba patvirtino vėliau, po šių trumpalaikės turto nuomos sutarčių sudarymo[10].

21. NTVC, daugeliu atvejų, trumpalaikės turto nuomos sutartis sudarė nesilaikydamas patvirtintos pavyzdinės formos, neužtikrindamas nustatytų reikalavimų tiek formai tiek turiniui. Nustatytais atvejais:
- preambulėje nenurodytas[11] arba neteisingai nurodytas[12] teisinis pagrindas (Savivaldybės tarybos sprendimas), kuriuo vadovaujantis sudaroma nuomos sutartis;
- neaiškiai apibrėžtas sutarties dalykas, t. y. nenurodyti arba neišsamiai nurodyti esminiai duomenys: turto identifikavimo duomenys[13], pilnas turto pavadinimas[14], turto naudojimo tikslas[15], taip pat ar į nuompinigius įskaičiuoti visi su išnuomotu turtu susiję mokesčiai[16];
- netinkamai nustatyti sutarties terminai, t. y. nenurodytas konkretus nuomos laikas arba nepridėtas užsiėmimų grafikas, taip pat nustatyti atvejai, kai nuomos terminas nurodytas ankstesnis nei sutarties sudarymo data;

Nuomos terminas ankstesnis, nei sudaryta sutartis:
- nuomos pradžia 2025-01-02, sutartis sudaryta 2025-01-20[17];
- nuomos pradžia 2025-01-01, sutartis sudaryta 2025-01-29[18].

Nenurodytas konkretus nuomos laikas, nepridėtas užsiėmimų grafikas[19].

- nesilaikant nustatytos formos, į sutartis nepagrįstai neįtraukti įsipareigojimai ir/ar teisės.

Pavyzdžiui:
- sutarties skyrius „Sutarties galiojimas, pakeitimas ir pasibaigimas“ pakeistas į „Sutarties nutraukimas ar pasibaigimas“[20] (pavyzdinės sutarties formos V skyrius);
- nėra nurodyta „Už turto pabloginimą nuomininkas atsako Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.500 straipsnyje nustatyta tvarka“[21] (pavyzdinės sutarties formos 12 punktas);
- nėra nurodyta „Kartu su turto perdavimu nuomininkui pereina turto žūties ar sugadinimo atsitiktinė rizika ir atsakomybė už turtu padarytą žalą tretiesiems asmenims“[22] (pavyzdinės sutarties formos 11 punktas).

22. Vertinant sutartis, nustatyti įvairūs neatitikimai:
- 2 sutartis sudarė ne lietuvių (valstybine) kalba[23];
- 1 atveju sutarties nesudarė[24], patalpas nuomojo pagal pažymą, nors turto nuomai privaloma rašytinė sutartis;
- 1 sutartį pasirašė nuomininko atstovas, neturintis įgaliojimo[25];

Sutartyje nurodytas nuomininkas – Savivaldybės administracijos Švietimo skyrius. Švietimo skyrius nėra juridinis asmuo, o vedėjas neturi įgaliojimo atstovauti Savivaldybės administraciją pasirašant sutartis jos vardu.

- sutarčių registre sutartys įregistruotos nurodant neteisingus pavadinimus.

Sudarytos Turto nuomos trumpalaikiams renginiams sutartys sutarčių registre užregistruotos kaip Savivaldybės nekilnojamojo turto panaudos sutartys[26].

23. NTVC neužtikrino sutartinių įsipareigojimų vykdymo – nuomojamo turto naudojimas ir atsiskaitymas ne visais atvejais atitiko trumpalaikės turto nuomos sutartyse nustatytas nuomos sąlygas:

23.1. atsiskaitymas už turto nuomą buvo vykdomas ne pagal sutartyse nustatytas sąlygas, o pagal faktiškai naudotą laiką, kurį vienpusiškai fiksavo NTVC sporto bazių administratoriai. Nustatytais atvejais:

- nuomininkai mokėjo už fiksuotas faktines naudojimosi turtu valandas, kurios neatitiko sutartyje nustatytų;

Pavyzdžiui:
- sutartyje numatyta nuoma 1,5 val., tačiau fiksuota, kad patalpomis naudojosi 1 arba 2 val.[27] ir už jas mokėjo;
- sutartyje numatyta nuoma 2 val., tačiau fiksuota, kad patalpomis naudojosi 1,5 val.[28] ir už jas mokėjo;
- sutartyje numatyta nuoma 2,5 val., tačiau fiksuota, kad patalpomis naudojosi 2 val.[29] ir už jas mokėjo.

- konstatuotas nuomininkų nesinaudojimas išsinuomotu turtu atskirais mėnesiais – už tą laiką nemokėta;

2 sutartys[30] – nuomininkai nemokėjo visą sutarties laiką – futbolo stadiono, Smėlynės 2B, nuoma:
- sutarties laikotarpis 2025-06-01–2025-12-31;
- sutarties laikotarpis 2025-09-01–2026-05-31 (vertinta iki 2025-10-01).

15 sutarčių[31] – nuomininkai mokėjo mažiau, nei numatyta sutartyse, pvz.:
- „Nevėžio“ sporto komplekso bokso sporto salės, Taikos al. 11, nuoma sutarties laikotarpis 2025-01-02–2025-06-30, nesinaudota sale 01 ir 02 mėn.;
- Panevėžio sporto centro lengvosios atletikos maniežo, Liepų al. 4, nuoma, sutarties laikotarpis 2025-01-23–2025-12-31, nesinaudota 01, 02, 07 mėn.;
- krepšinio sporto salės, Beržų g. 48, nuoma, sutarties laikotarpis 2025-01-02–2025-09-30, nesinaudota 05, 06, 07, 08, 09 mėn.;
- futbolo stadiono, Smėlynės 2B, nuoma, sutarties laikotarpis 2025-04-01–2025-12-31, nesinaudota 05, 06, 08, 10, 11, 12 mėn.

23.2. nuomininkams atsiskaitymui už suteiktas paslaugas pateikti netinkami dokumentai:

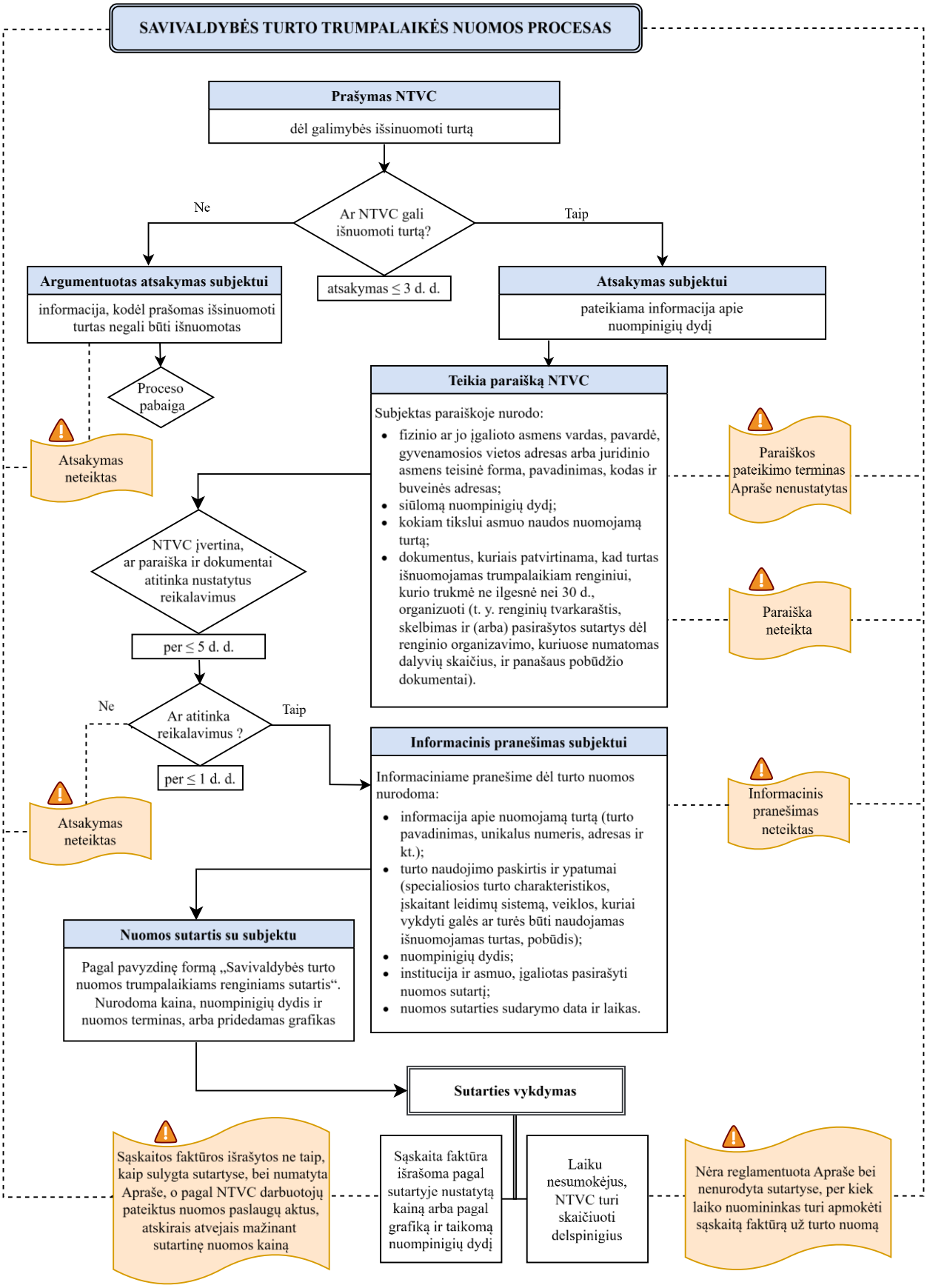
- sąskaitos faktūros išrašytos netinkamai arba visai nebuvo išrašytos;

Išrašytos netinkamai:
- neteisingai nurodytas apmokestinamų paslaugų kiekis – kovo mėn. sąskaita nuomininkui išrašyta už 6 kvietimus, apmokestintus Arenos mokesčiu, nors pagal faktines aplinkybes turėjo būti išrašyta už 8 kvietimus[32].
- sąskaitos faktūros išrašytos anksčiau nei surašyti nuomos paslaugų aktai, arba jose nurodyti netikslūs duomenys – sausio mėn. sąskaita nuomininkui išrašyta 1 d. anksčiau nei surašytas nuomos paslaugų aktas; balandžio mėn. sąskaitoje neteisingai nurodytos valandos: nurodyta 12,15 val., turėjo būti – 12,25 val.[33].

Nebuvo išrašytos:
- pagal pridėtą grafiką 2025-01-14 ir 2025-01-29 vyko rungtynės su užsienio komandomis, kurios treniravosi, tačiau sąskaitos už nuomą varžovų komandos treniruočių metu neišrašytos[34].

- sąskaitos faktūros išrašytos ne pagal sutartyje nurodytą grafiką, o pagal NTVC vidaus tvarkose nereglamentuotus sporto bazių administratorių pateiktus laisvos formos nuomos paslaugų aktus, kuriuose ne visais atvejais buvo nurodyta visa reikalinga informacija – užsiėmimų skaičius, trukmė, bendras nuomotų valandų skaičius.

Nuomos paslaugų aktuose nurodytas tik bendras nuomos valandų skaičius:
- Lengvosios atletikos maniežo sauna 2025 m. 05 mėn. naudojosi iš viso 14 val.[35];
- Krepšinio sporto sale 2025 m. 07 mėn. naudojosi iš viso 25 val.[36];
- Sporto kompleksu 2025-08 mėn. naudojosi iš viso 30 val., 2025 m. 10 mėn. – 16,5 val.[37];
- Krepšinio sporto sale 2025 m. 10 mėn. naudojosi iš viso 6 val.[38];
- Sporto kompleksu 2025-08 mėn. naudojosi iš viso 30 val., 2025 m. 10 mėn. – 16,5 val.[39].



2 pav. Trumpalaikės nuomos organizavimo ir vykdymo schema

Šaltinis – Panevėžio miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba

24. *Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras, vykdydamas Savivaldybės turto trumpalaikę nuomą, neužtikrino nuoseklaus Apraše nustatyto reglamentavimo laikymosi.*

    Sutarčių sudarymas nesant Apraše numatytų prašymų, paraiškų ir kt. privalomų dokumentų, informacijos pareiškėjams neteikimas, nukrypimai nuo patvirtintos pavyzdinės sutarties formos, netinkamų įkainių nustatymas sudarė prielaidas nuomos procesams vykti nepakankamai skaidriai ir kontroliuojamai.

    Atsiskaitymas už Savivaldybės turto nuomą ne visais atvejais vyko pagal sutarčių sąlygas. Tais atvejais, kai nuomininkai sutartyse nustatytu laiku patalpomis nesinaudojo ir už jas nemokėjo, įtakojo ne tik mažesnes Savivaldybės turto valdytojo pajamas už nuomą, bet sumažino turto naudojimo galimybes, kai sutartimis nustatytam nuomos laikui turtas yra rezervuojamas ir negalimas perduoti naudotis kitiems asmenims.

    Taikyta praktika, kai sąskaitos faktūros nepagrįstai išrašomas už faktinį turto naudojimo laiką, o ne už sutartyje nustatytą nuomos laiką; turto naudojimo apskaita nepagrįsta pakankamais kontrolės mechanizmais – vidaus dokumentuose nereglamentuoti procesai, kai nuomos laiką vienašališkai fiksuoja patalpų administratoriai, neužtikrino teisės aktų, reglamentuojančių Savivaldybės turto valdymą, nuostatų įgyvendinimo.

    Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro vykdyta Savivaldybės turto trumpalaikė nuoma neužtikrino skaidraus, racionalaus ir teisėto Savivaldybės turto naudojimo ir galėjo lemti nepagrįstą Savivaldybės pajamų sumažėjimą. Taikyta praktika apsunkino atsakomybės už turto naudojimą nustatymą, sudarė prielaidas nevienodam nuomininkų traktavimui ir didino teisėtumo bei finansinių ginčų riziką.

4. Neteisingai kvalifikuotos sutartys: reklamos paslaugų teikimo sutartys sudarytos kaip turto nuomos sutartys

25. Pagal Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro sutarčių sudarymo aprašą[XVII], sudaromos tokios nuomos sutartys: Savivaldybės turto nuomos trumpalaikiams renginiams sutartis ir Savivaldybės turto nuomos sutartis.

26. Vertinome, ar nuomos sutartyse įforminti tik turto nuomos santykiai.

27. Audito metu nustatėme, kad NTVC, valdydamas Savivaldybės turtą, teikė reklamos paslaugas ar nuomojo reklaminius plotus. Šioms paslaugoms teikti sudarė turto nuomos sutartis, nors pagal jų turinį turėjo būti sudaromos reklamos paslaugų teikimo sutartys. 14 reklaminių plotų nuomos arba reklamos paslaugų teikimo sutarčių iš 15 tikrintų nurodyta, kad jos sudaromos vadovaujantis Panevėžio miesto savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašu, nors šiais atvejais Aprašas netaikytinas, nes tai nėra ilgalaikė ar trumpalaikė turto nuoma.

Sudarytose sutartyse[40] įtvirtintos teisės, pareigos ir atsakomybė, būdingos turto nuomos santykiams (numatyta turto perdavimo pareiga, atsitiktinės žūties ar sugadinimo rizika, pareiga grąžinti turtą į pirminę būklę, užtikrinti švarą ir kt.), nors faktiškai turtas nebuvo perduodamas, t. y. sutartimis nustatytos pareigos ir atsakomybė už turtą, kuriuo nuomininkai nesinaudojo ir už kurį neatsakė.

[XVII] Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro direktoriaus 2025-10-02 įsakymas Nr. V-96 „Dėl Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro sutarčių, susitarimų sudarymo ir pasirašymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

28. Reklamos paslaugų teikimo ar reklaminių plotų nuomos sutarčių sudarymo tvarka NTVC nėra nustatyta, reklamos paslaugų teikimo sutartys, kaip atskira sutarčių rūšis, nėra numatyta NTVC Sutarčių sudarymo apraše.

29. Iš sutarties kyla šalių teisės ir pareigos – teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią. Tinkamai sudaryta sutartis yra itin svarbi, nes ji aiškiai apibrėžia šalių teises, pareigas ir atsakomybę, taip užtikrindama sklandų ir atsakingą bendradarbiavimą. Tiksliai suformuluotos sąlygos padeda išvengti nesusipratimų bei galimų ginčų, nes kiekviena šalis aiškiai žino savo įsipareigojimus. Be to, sutartis suteikia teisinę apsaugą ir tampa pagrindiniu dokumentu sprendžiant kilusius nesutarimus.

Audito metu nustatėme atvejus, kai reklamos paslaugoms teikti NTVC sudarė iš esmės netinkamas sutartis:

29.1. sutarties dalyką apibrėžė nepakankamai aiškiai ir tiksliai[41];

Sutarties dalykas nurodytas ne toks, koks patvirtintas Savivaldybės tarybos sprendimu.

Eil. Nr.	Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinta		NTVC sutartyse nurodyta		Neatitikimai
	pavadinimas	kaina	pavadinimas	kaina	
1.	Ne mažiau, kaip 700 kartų per savaitę ne piko metu reklamos transliavimas LED ekrane.	300 Eur / sav.	Reklaminis plotas – transliacija lauko LED ekrane 1 savaitė per mėnesį.	300 Eur / mėn.	Nenurodyta kiek kartų per savaitę transliuojama reklama, ar transliuojama piko ar ne piko metu.
2.	„Kalnapilio“ arenoje organizuojamo renginio reklamos transliavimas LED ekrane ne mažiau kaip 700 kartų per savaitę.	200 Eur / sav.	Dydis 1151x567 px. Trukmė iki 10 sekundžių. Lauko LED ekranas.	200 Eur / sav.	Nenurodyta kiek kartų per savaitę transliuojama reklama.

29.2. reklamos turiniui nustatė nepakankamus reikalavimus;

Sutartyse[42]:
- nėra nustatyta, kad reklama turi atitikti bendruosius reikalavimus reklamai, nustatytus Reklamos įstatyme[XVIII];
- nėra nurodyta, kad nuomotojas neatsako už reklamos turinį.

29.3. įtvirtino perteklines, netaikytinas ar nelogiškas nuostatas;

- įtvirtintos nuostatos dėl turto perdavimo–priėmimo aktų sudarymo, nors turtas faktiškai nebuvo perduodamas, o perdavimo–priėmimo aktai nesudaromi[43];
- nustatyta nelogiška galimybė „atšaukti nuomą“ likus ne mažiau nei 50 d., tačiau nenurodyta iki kokio fakto ar momento tokia teisė gali būti įgyvendinama. Be to, vartota sąvoka „nuomos atšaukimas“ nesuderinta su sutarties nutraukimo nuostatomis – sutartyse nėra numatytas toks sutarties nutraukimo pagrindas[44];
- nustatytos nelogiškos sutarties nutraukimo sąlygos – nustatytas sutarčių įspėjimo apie sutarties nutraukimą terminas ilgesnis negu sutarčių galiojimo terminas. Sutartys sudarytos 2025-07-28, nuomos terminas 2025-08-01, t. y. sutartys galioja 4 d., tačiau nustatytas įspėjimo apie sutarties nutraukimą terminas (10 d. d.) yra ilgesnis nei jos galioja[45].

29.4. vartojo netikslias sąvokas, nepateikė arba pateikė klaidinančius duomenis;

Pavyzdžiui:
- sutartyse netinkamai nurodyta reklaminio ploto vieta – „Kalnapilio“ arenos padalinys, nors tokio padalinio NTVC struktūroje nėra[46]. Ši sąvoka vartota ir kituose dokumentuose[47];
- sutarties preambulėje nenurodyta antroji sutarties šalis[48];
- sutarčių preambulėse nurodyti du Savivaldybės tarybos sprendimai, reglamentuojantys NTVC teikiamų paslaugų įkainius ir „Kalnapilio“ arenoje teikiamų paslaugų įkainius. Pagal sutarties dalyką taikytinas tik vienas iš jų[49];

[XVIII] Lietuvos Respublikos reklamos įstatymas, 2000-07-18 Nr. VIII-1871 (su vėlesniais pakeitimais), 4 str.

- sutarčių preambulėse nurodytas Savivaldybės tarybos sprendimas dėl „Kalnapilio“ arenos paslaugų įkainių, nors sutartys sudarytos dėl turto nuomos Ledo arenoje[50].

29.5. tapačiai reklamos paslaugai teikti sudarė skirtingų pavadinimų sutartis[51];

Reklaminio ploto nuomos sutartis, Turto nuomos trumpalaikiams renginiams sutartis, Savivaldybės turto nuomos sutartis.

29.6. nepagrįstai pritaikė lengvatą;

Vadovaujantis Savivaldybės tarybos sprendimu[XIX], Savivaldybės administracijai organizuojant renginį, patalpos, inventorius ir paslaugos suteikiamos neatlygintinai. Nustatytu atveju[52], kai renginio organizatorius buvo ne Savivaldybės administracija, o Savivaldybės biudžetinė įstaiga, reklama buvo transliuota neatlygintinai – Savivaldybės tarybos nustatytas įkainis netaikytas gavus Savivaldybės administracijos raštą dėl reklaminės medžiagos transliavimo neatlygintinai. Dėl to NTVC negavo 150 Eur pajamų.

29.7. sutartis ne visais atvejais registravo atsižvelgiant į sutarčių registravimo reikalavimus.

Viešojo sektoriaus subjekto dokumentai turi būti užregistruoti dokumentų registruose, suteikiant jiems registracijos numerį, laikantis registracijos numerių eiliškumo[XX], tačiau sutarčių registracijos eiliškumo nesilaikyta – sutarčių registracijos numeriai suteikti su papildomais indeksais[53].

30. *Vadovaujantis sutarties aiškinimo ir kvalifikavimo principais, sutarties teisinė prigimtis nustatoma pagal faktinį jos turinį ir šalių realią valią, o ne pagal formaliai suteiktą pavadinimą. Įvertinus nagrinėjamų sutarčių nuostatas ir jų įgyvendinimą, konstatuotina, kad tarp šalių susiklostė reklamos paslaugų teikimo teisiniai santykiai, tačiau sutartys neteisėtai ir nepagrįstai kvalifikuotos kaip turto nuomos sutartys. Toks neteisingas sutarčių kvalifikavimas iškreipia tikrąją šalių valią ir lemia sutarčių rūšies neatitikimą faktiniams teisiniams santykiams. Todėl sutartys, nepaisant jų pavadinimo, turi būti traktuojamos kaip reklamos paslaugų teikimo sutartys.*
Neteisingai kvalifikuotos sutartys – reklamos paslaugoms teikti sudarytos turto nuomos sutartys, kuriose nustatytas netinkamas sutarties dalykas, įtvirtintos perteklinės, netaikytinos, nelogiškos nuostatos, nustatytais atvejais tos pačios ar panašaus pobūdžio paslaugos buvo įforminamos skirtingų pavadinimų sutartimis, įtvirtinant faktiniams santykiams netaikytinas nuostatas. Tai rodo vidaus kontrolės priemonių nepakankamumą ir poreikį parengti reklaminių plotų nuomos ir reklamos paslaugų teikimo tvarkos aprašą bei sutarties formą.

[XIX] Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2024-12-27 sprendimas Nr. 1-562 „Dėl Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro teikiamų paslaugų įkainių sąrašo patvirtinimo“, 5 pastaba.
[XX] Dokumentų tvarkymo ir apskaitos taisyklės, patvirtintos Lietuvos vyriausiojo archyvaro 2011-07-04 įsakymu Nr. V-118 „Dėl dokumentų tvarkymo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais), 10 punktas.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eil. Nr.	Rekomendacija	Veiksmas / Priemonės / Komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data*
1	2	3	4
Dėl trumpalaikės turto nuomos reglamentavimo			
1.	Vidaus dokumentuose nustatyti konkrečius dokumentų pateikimo ir atsiskaitymo už paslaugas terminus.	Vidaus dokumentuose nustatysime konkrečius dokumentų pateikimo ir atsiskaitymo už paslaugas terminus.	2026-06-01
Dėl turto nuomos organizavimo ir vykdymo			
2.	Numatyti ir taikyti vidaus kontrolės procedūras, užtikrinančias ilgalaikę turto nuomą pagal galiojantį reglamentavimą: komisijai nustatytų reikalavimų laikymąsi, turto nuomos konkursų organizavimą ir vykdymą, sutartinių įsipareigojimų įgyvendinimą	Numatysime ir taikysime vidaus kontrolės procedūras, užtikrinančias ilgalaikę turto nuomą pagal galiojantį reglamentavimą: komisijai nustatytų reikalavimų laikymąsi, turto nuomos konkursų organizavimą ir vykdymą, sutartinių įsipareigojimų įgyvendinimą	2026-04-01 Nuolat
3.	Patikslinti 2023-11-07 sutartį Nr. AS-23/107 dėl faktiškai nuomojamų patalpų.	Patikslinsime 2023-11-07 sutartį Nr. AS-23/107 dėl faktiškai nuomojamų patalpų.	2026-06-01
4.	Numatyti ir taikyti vidaus kontrolės procedūras, užtikrinančias trumpalaikę turto nuomą pagal galiojantį reglamentavimą: dokumentų, susijusių su turto nuomos procesais, valdymą, sutarčių sudarymą ir vykdymą.	Numatysime ir taikysime vidaus kontrolės procedūras, užtikrinančias trumpalaikę turto nuomą pagal galiojantį reglamentavimą: dokumentų, susijusių su turto nuomos procesais, valdymą, sutarčių sudarymą ir vykdymą.	2026-06-01 Nuolat
Dėl reklaminių plotų nuomos			
5.	Patvirtinti reklaminių plotų nuomos ir reklamos paslaugų teikimo tvarkos aprašą.	Patvirtinsime reklaminių plotų nuomos ir reklamos paslaugų teikimo tvarkos aprašą.	2026-06-01
*priemones ir terminus rekomendacijoms įgyvendinti pateikė Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras. Atsakingas už Savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais – Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro direktorius Tadas Misevičius.			

Savivaldybės kontrolierė Laima Skeirytė

Audito grupės vadovė,
vyriausioji patarėja Lina Kraujelienė

PRIEDAI

Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro valdomo turto nuomos administravimo atitikties audito ataskaitos 1 priedas

Audito apimtis ir metodai

Audito apimtis

Audito tikslas – įvertinti Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro valdomo turto nuomos administravimo teisėtumą ir tinkamumą.

Audito objektas – Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro vykdoma Panevėžio miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto nuomos veikla, apimanti turto nuomos organizavimą, nuomos sąlygų nustatymą, nuompinigių apskaičiavimą, nuomos sutarčių sudarymą, jų administravimą ir kontrolę.

Audituojamas subjektas – Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras.

Audituojamas laikotarpis – 2025 m.

2025 metais Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centras sudarė 319 turto nuomos sutarčių. Audito metu vertintos sutartys, sudarytos laikotarpiu nuo 2025-01-01 iki 2025-10-31, iš viso – 238 sutartys, taip pat 11 ankstesniais metais sudarytų ilgalaikės nuomos sutarčių, kurios 2025 metais buvo galiojančios ir vykdomos.

Pagrindiniai audito klausimai:
- ar Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro vykdomas turto nuomos administravimas atitinka teisės aktų ir vidaus dokumentų reikalavimus;
- ar Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centre veikia pakankamos vidaus kontrolės priemonės, užtikrinančios teisėtą, tikslingą ir tinkamą nuomos procesų valdymą bei rizikų stebėseną.

Audito metu vertinti tik tie aspektai, kurie susiję su audito tikslu ir apimtimi. Audito metu nustatyti faktai ir atlikti vertinimai pateikiami šioje audito ataskaitoje. Audito įrodymai rinkti vadovaujantis nuostata, kad audituojamas subjektas pateikė išsamią ir objektyvią informaciją, o pateiktų dokumentų kopijos atitinka jų originalus. Jei prašyti dokumentai nebuvo pateikti, buvo laikoma, kad jų nėra.

Auditas atliktas pagal Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus (TAAIS)[21].

[21] 4000 TAAIS „Atitikties audito standartas“, prieiga per internetą: http://www.vkontrole.lt/page.aspx?id=350.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

Audito ataskaitos skyrius	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslai
1	2	3
1. Savivaldybės turto nuomos procesai reglamentuoti nepakankamai išsamiai	Dokumentų peržiūra Analizuoti Savivaldybės tarybos sprendimai dėl Savivaldybės turto nuomos viešo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo. Analizuoti: NTVC direktoriaus įsakymai, reglamentuojantys sutarčių sudarymą; turto nuomos sutartys. Pokalbiai su NTVC direktoriumi ir darbuotojais, atsakingais už sutarčių administravimą ir dokumentavimą. Palyginamoji analizė Lyginome Savivaldybės teisės aktus su respublikiniais teisės aktais.	Įvertinti, ar: - NTVC, nuomodami Savivaldybės turtą vadovaujasi teisės aktais, kurie atitinka Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus turto nuomai. - sutarčių rengimo ir pasirašymo procesas vykdomas nustatyta tvarka; - sutartys pasirašomos įgaliotų asmenų; - sutartys tinkamai registruojamos sutarčių registre; - užtikrinama sutarčių vykdymo ir sutartyse nustatytų įsipareigojimų kontrolė.
2. Ilgalaikė turto nuoma organizuota ir vykdyta netinkamai	Dokumentų peržiūra Analizuoti ilgalaikės turto nuomos dokumentai, susiję su ilgalaike turto nuoma: Savivaldybės mero potvarkiai, Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai dėl turto nuomos konkurso būdu, turto nuomos komisijos posėdžių protokolai, turto nuomos konkursų sąlygos, sudarytos ilgalaikės turto nuomos sutartys, Savivaldybės turto perdavimo ir priėmimo aktai, DVS „Avilys“ registruoti / neregistruoti prašymai, raštai, faktūros, išrašytas už ilgalaikę turto nuomą. Pokalbiai su NTVC direktoriumi ir darbuotojais, atsakingais už ilgalaikių turto nuomos sutarčių sudarymą. Palyginamoji analizė Lyginome, ar sudarytos sutartys atitinka turto nuomos konkurso sąlygas.	Nustatyti, ar: - konkursui organizuoti sudaryta turto nuomos komisija, o jos nešališkumo užtikrinimas, sprendimų priėmimas dėl konkurso organizavimo atitiko Aprašo reikalavimus; - konkurso sąlygos parengtos, patvirtintos ir taikytos laikantis Aprašo reikalavimų; - konkurso dalyvių registravimas ir pasiūlymų vertinimas vykdyti nustatyta tvarka; - ilgalaikės turto nuomos sutartys sudarytos laikantis Aprašo reikalavimų ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.
3. Trumpalaikė turto nuoma organizuota ir vykdyta netinkamai	Dokumentų peržiūra Analizuoti Savivaldybės tarybos sprendimai dėl savivaldybės turto nuomos viešo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo bei dėl turto nuomos patvirtintų įkainių. Analizuoti NTVC trumpalaikės turto nuomos dokumentai: sudarytos trumpalaikės turto nuomos sutartys, DVS „Avilys“ registruoti / neregistruoti prašymai, raštai, el. laiškai, nuomos paslaugų aktai, sąskaitos faktūros, išrašytos už trumpalaikę turto nuomą. Pokalbiai su NTVC direktoriumi ir darbuotojais, atsakingais už trumpalaikės	Nustatyti, ar: - Savivaldybės turtas be konkurso nuomojamas tik Apraše nustatytais atvejais ir neviršijant nustatytų terminų – trumpalaikiams renginiams nuomos sutartys sudaromos iki 30 d., o tais atvejais, kai veikla vykdoma pagal grafiką, – ne ilgesniam kaip 12 mėn. laikotarpiui; - pareiškėjų prašymai ir paraiškos nagrinėti ir sprendimai priimti laikantis nustatytos tvarkos ir terminų bei ar pareiškėjams teikiama informacija apie Savivaldybės turto nuomą yra išsami,

Audito ataskaitos skyrius	Taikyti duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslai
1	2	3
	turto nuomos sutarčių sudarymą, Savivaldybės apskaitos centro darbuotojais dėl nuomininkams išrašytų sąskaitų faktūrų. <u>Palyginamoji analizė</u> Lyginome sudarytų trumpalaikės turto nuomos sutarčių atitikimą su Apraše nustatyta pavyzdine sutarties forma. Lyginome trumpalaikės turto nuomos sutartyse nustatytą nuomos įkainį su patvirtintais Savivaldybės tarybos sprendimais.	pateikiama laiku ir laikantis Apraše nustatytų terminų; - pateikti visi Apraše nustatyti dokumentai, o jų turinys yra pakankamas sprendimams dėl Savivaldybės turto nuomos priimti; - nuompinigių dydis apskaičiuotas ir taikytas teisingai bei atitinka galiojančius Savivaldybės tarybos sprendimais patvirtintus įkainius; - sutartys sudarytos pagal nustatytą Savivaldybės turto nuomos pavyzdinę formą; - sutartys vykdytos pagal sąlygas, numatytas sutartyse.

Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro valdomo turto nuomos administravimo atitikties audito ataskaitos 2 priedas

NTVC valdomo Savivaldybės nekilnojamojo turto objektai

Eil. Nr.	Valdomas nekilnojamasis turtas	Turto unikalus numeris
1	Krepšinio sporto salė Beržų g. 48 (44/100 administracinio pastato)	2797-4002-3024
2	Rankinio sporto salė Durpyno g. 3A, pastatas – sporto salė	2796-0015-0017
3	Durpyno g. 3A (5134/10000 administracinio pastato)	2796-0015-0039
4	Rubikių sporto bazė, pastatas – gyvenamasis namas	3495-5010-7010
5	Rubikių sporto bazė, pastatas – pirtis	3495-5010-7022
6	Rubikių sporto bazė, pastatas – ūkinis pastatas	3495-5010-7030
7	Rubikių sporto bazė, pastatas – ūkinis pastatas	3495-5010-7041
8	Rubikių sporto bazė, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai	3495-5010-7052
9	Ledo arena, sporto inžineriniai statiniai – stoginė, Jakšto g. 1	4400-4078-1086
10	V. Variakojo sporto kompleksas Elektros g. 11	2795-6002-8012
11	Teniso kortai, pastatas – buitinis pastatas	2798-5001-9016
12	Teniso kortai, pastatas – inventoriaus sandėlis	4400-5192-3738
13	Teniso kortai, kiti inžineriniai statiniai – lauko teniso aikštelė (su aptvėrimu)	4400-2092-1888
14	Teniso kortai, kiti inžineriniai statiniai – teniso aikštelė	2798-5001-9020
15	Irklavimo bazė Smėlynės g. 2D, žemės sklypas	4400-0958-8041
16	Irklavimo bazė Smėlynės g. 2D, pastatas (poilsio paskirties)	4400-5273-3081
17	Irklavimo bazė Smėlynės g. 2D, kiti inžineriniai statiniai, kiemo aikštelė	4400-6700-5074
18	A. Jakšto g. 1 „Aukštaitijos“ centrinis stadionas, sporto inžineriniai statiniai	4400-4751-3155
19	Sporto rūmai A. Jakšto g. 1, Panevėžyje	2796-5002-6017
20	A. Jakšto g. 1, sporto inžinerinis statinys – stadionas (futbolo aikštė s1 – 7787 kv. m, bėgimo takas s2 – 2773,9 kv. m, lengvosios atletikos sektorius s3 – 2392 kv. m, takas s4 – 1601,98 kv. m, tribūnos s5 – 4115 vnt., apšvietimo bokštai 1B, 2B, 3B, 4B)	4400-4751-3155
21	A. Jakšto g. 1, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora 1t – 155,61 m, tvora 2t – 691,51 m, tvora 3t – 245,21 m, betono plytelės 1b – 88,25 kv. m, asfaltas 3b – 6140 kv. m)	4400-4753-3848
22	Smėlynės g. 2B pastatas – kontrolės postas	2797-8008-0029
23	Smėlynės g. 2B pastatas – administracinis	2797-8008-0018
24	Smėlynės g. 2B sporto inžineriniai statiniai – futbolo aikštė	4400-5395-0102
25	Smėlynės g. 2B sporto inžineriniai statiniai – mini futbolo aikštė	4400-5395-0124
26	Smėlynės g. 2B kiti inžineriniai statiniai – takas	4400-5396-4575
27	Smėlynės g. 2B kiti inžineriniai statiniai – tvora	4400-5395-0113
28	Elektronikos g. 12-1, negyvenamoji patalpa – sporto salė	2798-2007-5793:0001
29	Elektronikos g. 12-1, pastatas – tribūna Tinklų g. 2	2798-2007-5850
30	Elektronikos g. 12-1, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (teniso kortai, futbolo aikštė, aikštelė, tvora)	2798-2007-5860
31	Venslaviškio g. 14A (regbis), sporto inžineriniai statiniai – lengvosios atletikos mėtymo sektorius	4400-4905-9903

32	Venslaviškio g. 14A (regbis), sporto inžineriniai statiniai – futbolo stadionas	4400-4905-9876
33	Futbolo maniežas (Beržų g. 37), negyvenamos patalpos – pastatas mokykla	2797-3000-7016
34	Futbolo maniežas (Beržų g. 37), kitos paskirties pastatas, tarnaujantis futbolo aikštei	4400-5996-8797
35	Futbolo maniežas (Beržų g. 37), futbolo aikštė	4400-6727-1429
36	Futbolo maniežas (Beržų g. 37), kiemo statiniai	4400-6762-3096
37	Futbolo maniežas (Beržų g. 37), kiemo aptvėrimas	4400-6760-8752
38	Šermukšnių g. 31A-1, negyvenamoji patalpa – sporto salė	4400-5392-0657:8393
39	Liepų al. 4, lengvosios atletikos maniežai, 2 pastatai (maniežai), pastatas – maniežas	2796-1025-2033
40	Liepų al. 4, lengvosios atletikos maniežai, pastatas – maniežas	2796-1025-2022
41	Liepų al. 4, pastatas – garažas	4400-2149-8262
42	Taikos al. 11, pastatas – mokykla	2797-0005-4014
43	Taikos al. 11, kiti inžineriniai statiniai – stadionas	4400-5330-7494
44	Taikos al. 11, kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė	2797-0005-4025
45	Topolių al. 12, Savivaldybės administracija patikėjimo teise valdo 794,74 kv. m administracinio pastato	2795-8014-4012
46	Topolių al. 12, pastatas – ūkinis pastatas	2795-8014-4020
47	Topolių al. 12, pastatas – ūkinis pastatas	2795-8014-4042
48	Topolių al. 12, pastatas – ūkinis pastatas	2795-8014-4031
49	Parko g. 12, pastatas – universali sporto arena	4400-1650-0326
50	Parko g. 12, kiti statiniai, kiemo aikštelė pažymėta indeksu b1	4400-1650-0337
51	Parko g. 12, kiti statiniai, pažymėta indeksu b2	4400-1650-0337

_____

Panevėžio nekilnojamojo turto valdymo centro valdomo turto nuomos administravimo atitikties audito ataskaitos 3 priedas

Nuorodos į dokumentus, pagrindžiančius nustatytus pažeidimus

---

[1] Konkurso sąlygos prie Turto nuomos konkurso komisijos posėdžio protokolų: 2024-10-24 Nr. 1, 2024-12-06 Nr. 4, 2025-10-03 Nr. PR-1, 2025-10-10 Nr. PR-5, 2025-10-10 Nr. PR-8.
[2] Konkurso sąlygos prie Turto nuomos konkurso komisijos posėdžio protokolų: 2025-10-10 Nr. PR-5, 2025-10-10 Nr. PR-8.
[3] Konkurso sąlygos prie Turto nuomos konkurso komisijos posėdžio protokolų: 2024-10-24 Nr. 1, 2025-10-03 Nr. PR-1, 2025-10-10 Nr. PR-5, 2025-10-10 Nr. PR-8.
[4] Turto nuomos konkurso komisijos posėdžių protokolai: 2024-12-06 Nr. 4, 2025-10-03 Nr. PR-1, 2025-10-10 Nr. PR-8.
[5] Patalpų nuomos 2024-10-24 konkurso dalyvių registravimo dokumentas.
[6] Savivaldybės turto nuomos 2023 m. sutartis Nr. AS-23/107.
[7] Savivaldybės turto nuomos sutartys: 2024 m. Nr. ST-87-1, 2025 m. Nr. ST-218.
[8] Savivaldybės turto nuomos 2022 m. sutartis Nr. TP-22/08 ir jos 2024 m. pakeitimas Nr. ST-1-1.4.
[9] Savivaldybės turto nuomos 2024 m. sutartis Nr. ST-194.
[10] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-3, ST-16, ST-59, ST-74, ST-163, ST-188, ST-209, ST-230, ST-250, ST-272.
[11] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-156, ST-180, ST-197, ST-268, ST-293, ST-315.
[12] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-52, ST-121, ST-153, ST-205, ST-224, ST-258, ST-309.
[13] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-50, ST-58, ST-111, ST-121, ST-205, ST-240, ST-263.
[14] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-59, ST-62, ST-123, ST-124, ST-132, ST-205.
[15] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-15, ST-205, ST-208, ST-245, ST-268, ST-303.
[16] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-58, ST-123, ST-124, ST-132, ST-252, ST-271, ST-295, ST-301, ST-303, ST-313.
[17] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-33.
[18] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-40.
[19] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-36, ST-125, ST-157, ST-158, ST-159, ST-160, ST-161, ST-167, ST-168, ST-169, ST-180, ST-187, ST-196, ST-197, ST-200.
[20] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-50, ST-52, ST-62, ST-153, ST-166, ST-206, ST-312.
[21] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-3, ST-52, ST-73, ST-135, ST-148, ST-206, ST-230.
[22] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-34, ST-50, ST-132, ST-205.
[23] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-72, ST-195.
[24] 2025-07-11 Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos Panevėžio skyriaus pažyma Nr. FV_13-15.
[25] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-132.
[26] Savivaldybės nekilnojamojo turto panaudos 2025 m. sutartys Nr.: ST-106, ST-107, ST-108, ST-109, ST-110.
[27] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-290, ST-295.
[28] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-300.
[29] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-306.
[30] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-197 (sutarties laikotarpis 2025-06-01–2025-12-31), ST-265 (sutarties laikotarpis 2025-09-01–2026-05-31).
[31] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-33, ST-36, ST-40, ST-54, ST-55, ST-125, ST-156, ST-157, ST-158, ST-159, ST-160, ST-161, ST-199, ST-200, ST-290.
[32] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-1.
[33] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-13.
[34] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-1.
[35] 2025-05-30 nuomos paslaugų aktas Nr. VD-107(3.10).
[36] 2025-07-31 nuomos paslaugų aktas Nr. VD-186(3.10).

[37] 2025-08-31 nuomos paslaugų aktas Nr. VD-224(3.10), 2025-10-31 nuomos paslaugų aktas Nr. VD-296(3.10).
[38] 2025-10-31 nuomos paslaugų aktas Nr. VD-274(3.10).
[39] 2025-08-31 nuomos paslaugų aktas Nr. VD-224(3.10), 2025-10-31 nuomos paslaugų aktas Nr. VD-296(3.10).
[40] Savivaldybės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-279, ST-308, ST-311.
[41] Savivaldybės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-285, ST-308.
[42] Reklaminio ploto nuomos 2024 m. sutartis Nr. ST-62-2; Turto nuomos trumpalaikiams renginiams 2025 m. sutartys Nr.: ST-211, ST-212; Savivaldybės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-311, ST-314.
[43] Reklaminio ploto nuomos 2024 m. sutartys Nr.: ST-49-6, ST-60, ST-62-2.
[44] Savivaldybės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-285, ST-292, ST-308.
[45] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-211, ST-212.
[46] Reklaminio ploto nuomos 2024 m. sutartys Nr.: ST-60, ST-91, ST-136, ST-201.
[47] Turto nuomos konkurso komisijos posėdžio protokolai: 2025-10-03 Nr. PR-1, 2025-10-10 Nr. PR-5, 2025-10-10 Nr. PR-6, 2025-10-10 Nr. PR-8.
[48] Savivaldybės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-308.
[49] Savivaldybės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-285, ST-292, ST-308, ST-311.
[50] Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartys Nr.: ST-360, ST-361.
[51] Reklaminio ploto nuomos 2024 m. sutartis Nr. ST-60; Trumpalaikės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-211; Savivaldybės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-314.
[52] Savivaldybės turto nuomos 2025 m. sutartis Nr. ST-279.
[53] Reklaminio ploto nuomos 2024 m. sutartys Nr.: ST-49-4, ST-49-5, ST-49-6, ST-71-1.