



NERINGOS SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

TIKRINIMO ATASKAITA UAB „NERINGOS KOMUNALININKAS“ NEKILNOJAMOJO TURTO PARDAVIMO / NUOMOS TEISĖTUMO VERTINIMAS

2021 m. rugpjūčio 25 d. Nr. (4.2)-K11-7
Neringa

IŽANGA

Neringos savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos kontrolieriaus pavedimu¹ atliekamas UAB „Neringos komunalininkas“ priklausančio nekilnojamo turto pardavimo / nuomos (teisėtumo) už 2019-2021 metus patikrinimas. Klaipėdos apygardos prokuratūra 2021-04-01 rašte Nr.4S-692 „Dėl informacijos pateikimo“, nurodė Neringos savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai atlikti patikrinimą dėl turto pardavimo / nuomos aplinkybių įvertinimo.

Neringos savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos vyr. specialistė Aušra Verboviene atliko audito procedūras UAB „Neringos komunalininkas“ (toliau – Bendrovė), siekiant įvertinti nekilnojamo turto pardavimo / nuomos valdymo, naudojimo ir disponavimo juo teisėtumą: ar Bendrovės turto pardavimo / nuomos procedūros atitinka teisės aktuose nustatytus reikalavimus.

Įvertinus surinktą informaciją ir pastebėtas galimas veiklos problemas, parengėme tikrinimo planą. Didžiausią dėmesį pagrindinio tyrimo metu skyrėme Bendrovėje vykusiems ilgalaikio materialiojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo klausimams nagrinėti - nuosavybės teise priklausančių pastatų pardavimo / nuomos sandorių analizei ir vertinimui.

Audituojamas subjektas - UAB „Neringos komunalininkas“ (toliau – Bendrovė), kodas 152703524, adresas: Taikos g. 45, 93121 Neringa. Bendrovės akcininkai : Neringos savivaldybė (toliau – Savivaldybė) valdo 137949 (99,9 proc.) paprastąsias vardines akcijas, valstybės įmonė Turto bankas valdo 6 (0,01 proc.) paprastąsias vardines akcijas.

Pagrindinė Bendrovės veikla – vidaus vandenų laivų uosto veikla, prekyba, gamyba, paslaugos ir kita nedraudžiama ūkinė-komercinė veikla.

¹ Savivaldybės kontrolieriaus 2021 m. liepos 14 d. pavedimas Nr.K10-(4.1)-1 atlikti UAB Neringos vanduo nekilnojamo turto pardavimo teisėtumo patikrinimą.

Bendrovės valdymo organai² – visuotinis akcininkų susirinkimas, vienasmenis valdymo organas – Bendrovės direktorius. Bendrovėje stebėtojų taryba ir valdyba nesudaromos.

Bendrovė pateikė informaciją, kad dėl įvykusio UAB „Neringos komunalininkas“ atskyrimo, UAB „Neringos komunalininkas“ teises ir pareigas nuo 2021-05-01 perima UAB „Komunalinio turto valdymas“, registracijos adresas Taikos 45, Neringa, įmonės kodas 305727145.

APIMTIS IR METODAI

Tikrinimas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus ir Tarptautinius audito standartus, siekiant gauti pakankamą užtikrinimą, kad turtas valdomas, naudojamas ir disponuojama teisėtai.

Patikrinimo metu buvo vertinamas UAB „Neringos komunalininkas“ 2019-2021 metais nekilnojamojo turto pardavimo / nuomos teisėtumas pagal UAB „Neringos komunalininkas“ 2021-07-23 pateiktus tikrinimui dokumentus. Nustatyta, kad per tikrinamąjį laikotarpį buvo organizuoti šių Bendrovei nuosavybės teise priklausančių nekilnojamojo turto objektų pardavimai ir nuoma:

1. 2020-10-07 pastato - tualetu adresu: G. D. Kuverto 1C, Neringa, unikalus Nr. 2399-7000-60152, pardavimas.
2. 2020-09-14 patalpų adresu: Žalioji kelias 2A, Neringa, unikalus Nr.2398-8001-0018, nuoma.
3. 2020-02-06 patalpų adresu: Nidos – Smiltynės pl. 29, Neringa, unikalus 2398-3001-1025, nuoma.
4. 2020-03-12 patalpų, adresu Nidos – Smiltynės pl.11, Neringa, unikalus 2397-3000-8017, nuoma.
5. 2019-04-15 Kavinės patalpų, adresu Naglių 14, Neringa, unikalus 2399-2000-5017, nuoma.

Tikrinimo metu vertinome, ar Bendrovės turto pardavimo / nuomos procedūros atliktos teisėtai:

- kokiais teisės aktais vadovaujantis organizuojamas turto pardavimas / nuoma?
- ar teisėtai turtu naudojasi, disponuojama?
- ar tinkamai buvo vykdomos turto pardavimo / nuomos procedūros?

² Patikrinimo metu vadovautasi UAB „Neringos komunalininkas“ įstatais, pasirašytais 2019-04-30. Paskutinė redakcija tvirtinta 2021-02-08, JAR įregistruoti 2021-03-31.

Pakankamiems, patikimiems, tinkamiems ir racionaliems audito įrodymams gauti, atsižvelgiant į audito tikslus, naudotos Valstybinio audito reikalavimuose patvirtintos audito procedūros: paklausimas (įrodymų gavimas pokalbio metu), patikrinimas (įrašų, dokumentų tikrinimas), analitinės (tam tikrų duomenų analizė) ir kitos procedūros.

AUDITO PROCEDŪRŲ REZULTATAI

1. Pastato - tualetu, adresu G.D. Kuverto 1C, Neringa, pardavimas.

UAB „Neringos komunalininkas“, vadovaujantis įstatų³ 16 p., VI Registrų centro informaciniame leidinyje Nr.2020-259 paskelbė apie 2020-10-07 vyksiantį neeilinį visuotinį akcininkų susirinkimą. Pagal neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo 2020-10-07 protokolą Nr.2 nustatyta, kad susirinkimo darbotvarkėje buvo svarstomi klausimai:

- Dėl pastato - tualetu adresu: G.D. Kuverto 1C, Neringa, pardavimo;
- Dėl pastato-gelbėjimo stoties adresu: Žalioji kelias 2A, Neringa kapitalinio remonto.

Neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime dalyvavo Bendrovės akcininkus atstovaujantys asmenys:

- Neringos savivaldybės administracija (atstovaujanti Neringos savivaldybę, turinčią 137949 (99,9 proc.) paprastąsias vardines akcijas) pateikė 2020-10-07 UAB „Neringos komunalininkas“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo balsavimo raštu biuletenį;
- Valstybės įmonė Turto bankas, turintis 6 (0,01 proc.) paprastąsias vardines akcijas , pateikė 2020-10-05 raštą Nr.(14.6-44)-SK4-10685 apie sprendimą nebalsuoti pateiktais darbotvarkės klausimais.

Neringos savivaldybės administracija (137949 balsai) balsavo „Už“:

1. Parduoti pastatą - tualetą adresu: G.D. Kuverto 1C, Neringa, už 151000 Eur⁴ viešo aukciono būdu ir paskelbti tinklapyje aruodas.lt ir laikraštyje „Vakarų ekspresas“.
2. Pritarė pastato-gelbėjimo stoties adresu: Žalioji kelias 2A, Neringa, kapitaliniam remontui.

UAB „Neringos komunalininkas“ neeilinio visuotinio akcininkų 2020-10-07 sprendimu (protokolo Nr.2020/2) patvirtintos nekilnojamojo turto, esančio G.D. Kuverto 1C, Neringa, pardavimo aukciono būdu sąlygos (toliau – Pardavimo sąlygos).

Pagal pateiktus dokumentus nustatyta, kad Bendrovė apie organizuojamą pardavimo aukcioną 2020-10-21 paskelbė interneto tinklapyje <https://nerkom.lt>. ir portale aruodas.lt

³ UAB „Neringos komunalininkas“ įstatus tvirtina akcininkų susirinkimas. Patikrinimo metu vadovautasi įstatais, pasirašytais 2019-04-30. Paskutinė redakcija tvirtinta 2021-02-08, JAR įregistruoti 2021-03-31.

⁴ UAB MARLEKSA turto vertės nustatymo 2020-09-11 pažyma.

Skelbimo apie parduodamą nekilnojamąjį turtą Bendrovė laikraštyje „Vakarų ekspresas“ neskelbė. Kai bendrovės pranešimai turi būti paskelbti viešai, jie turi būti skelbiami VĮ Registrų centras informaciniame leidinyje, nes toks reikalavimas numatytas Bendrovės įstatų 20 punkte.

Patikrinimo metu nustatyta, kad Neringos savivaldybės administracija 2020-11-10 gavo AB „Krašto projektai“ raštą „Dėl nekilnojamo turto pardavimo aukciono“ registracijos Nr.V14-7041, kuriame išdėstytos abejonės dėl aukciono skaidrumo. Neringos savivaldybės administracija, įvertinusi AB „Krašto projektai“ rašte nurodytas aplinkybes dėl aukciono organizavimo, 2020-11-16 raštu Nr.(4.16)V15-2421 „Dėl nekilnojamo turto pardavimo aukciono“ įpareigojo UAB „Neringos komunalininkas“ stabdyti pardavimo aukcioną ir pakeisti aukciono sąlygas.

Bendrovės direktorius 2021-01-27 įsakymu Nr. Nr.S-12 patvirtino Nekilnojamojo turto G.D. Kuverto 1C, Neringa, pardavimo viešo elektroninio aukciono būdu sąlygas (toliau – Pardavimo sąlygos).

Pardavimo sąlygų 6 punkte buvo numatyta, kad parduodamo Pastato pradinė kaina lygi 151 000 Eur. Pardavimo sąlygų 20 punkte nustata, kad aukcionas bus vykdomas informacinių technologijų priemonėmis interneto svetainėje <http://www.evarzytynes.lt>, numatyta aukciono pradžia 2021-02-23 9.00 val., pabaiga 2021-02-27 13.59 val. Pardavimo sąlygų 6-22 punktuose reglamentuota pasiūlymų pateikimo tvarka.

VĮ Registrų centras sistema 2021-02-24 14:20 elektroniniu laišku informavo, kad aukcionas Nr.203786 baigėsi. Laimėtoju paskelbta Viešoji įstaiga „Justiniškių sporto ir laisvalaikio centras“ (toliau - Įstaiga), pasiūliusi didžiausią kainą - 2 020 000 Eur.

Įstaiga 2021-02-26 raštu (be Nr.) kreipėsi į Bendrovę pranešdama, kad Įstaiga atsisako pirkti pastatą-tualetą, kadangi e. varžytnių sistemoje klaidingai įvedė nepagrįstai didelę siūlomą pirkimo kainą (2 020 000 Eur vietoje planuotos 220 000 Eur kainos). Prašyme Įstaiga paprašė Bendrovės grąžinti 30000 Eur garantinį įnašą.

Bendrovė 2021-03-04 raštu Nr. D-21 „Dėl atsisakymo pirkti pastatą-tualetą“ įstaigai pranešė apie atsisakymą tenkinti prašymą grąžinti 30 000 Eur garantinį įnašą, motyvuodama, kad aukciono sąlygos buvo tinkamai paskelbtos ir išviešintos, o klaidų ir netikslumų rizika priskiriama aukciono dalyviui, o ne aukciono organizatoriui.

Įstaiga, gavusi neigiamą Bendrovės atsakymą, 2021-03-31 kreipėsi į bendrovės akcininkę-Neringos savivaldybės administraciją dėl susidariusios situacijos ir prašė grąžinti 30 000 Eur garantinį įnašą ar bent šio įnašo dalį, kiek ji viršija tiesioginius Bendrovės patirtus nuostolius. Tikrinimo metu negauta informacija apie Neringos savivaldybės administracijos Įstaigai pateiktą atsakymą.

2. Patalpų adresu: Žalasis kelias 2A, Neringa, unikalus Nr.2398-8001-0018, nuoma.

UAB „Neringos komunalininkas“ nekilnojamojo turto nuoma vykdoma vadovaujantis patvirtintu UAB „Neringos komunalininkas“ nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašu (toliau – Aprašas)⁵.

Pagal Aprašo 3 punkto nuostatas, sprendimą dėl nekilnojamojo turto nuomos gali priimti Bendrovės direktorius (arba jo įgaliotas asmuo) ir Bendrovės valdyba, gavusi Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą, kai nekilnojamojo turto balansinė vertė didesnė kaip 1/20 Bendrovės įstatinio kapitalo.

Patalpų adresu: Žalasis kelias 2A, Neringa, unikalus Nr.2398-8001-0018, likutinė vertė sudarė tik 0,29 Eur (t.y. nekilnojamojo turto balansinė vertė buvo ne didesnė kaip 1/20 Bendrovės įstatinio kapitalo), visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas dėl turto nuomos neprivalomas.

Bendrovės direktoriaus 2020-09-01 įsakymu⁶ nuspręsta išnuomoti bendrovei priklausančias kavinės patalpas, Žalasis kelias 2A, Neringa, parengti patalpų nuomos konkurso sąlygas bei sudaryti paraiškų vertinimo komisiją. Sąlygų priedas Nr.2 -patvirtinta patalpų nuomos sutartis.

Bendrovės patvirtintų Patalpų, esančių Žalasis kelias 2A, Neringa, viešo nuomos konkurso sąlygų⁷ (toliau – Sąlygos) 1 punkte numatyta, kad patalpos išnuomojamos 6 metų ir 7 mėnesių laikotarpiui. Sąlygų 5 punkte nurodyta pradinė nuomos kaina be pridėtinės vertės mokesčio yra 1 procentas nuo pardavimo pajamų, bet ne mažiau kaip 500 Eur per mėnesį. Sąlygų 6 punkte nurodyta, kad nuompinigiai pradėdami mokėti tik nuo 2022-01-01, iki tol jis naudojasi Patalpomis už paraiškoje nurodytą investuojamą sumą. Sąlygų 28 punkte nurodyta, kad paraiškose nurodytas nuompinigių dydis vertinamas darant prielaidą, kad dalyvio pardavimo pajamos yra 10 000 Eur per mėnesį. Sąlygų 32 punkte nurodyti vertinimo kriterijai (paraiškos kaina, investuojama suma bei patalpų įrengimo aprašymas).

Bendrovė pateikė UAB „MARLEKSA“ turto vertės nustatymo pažymą⁸, kurioje nustatyta turto nuomos rinkos vertė 2020-01-16 yra 3350,00 Eur per metus.

Bendrovė apie organizuojamą konkursą 2020-09-07 paskelbė⁹ Bendrovės interneto tinklapyje <https://nerkom.lt>. Skelbime pateikta informacija neatitinka Apraše 13 punkte nurodytų reikalavimų.

⁵ UAB „Neringos komunalininkas“ direktoriaus 2011-06-30 įsakymas Nr.V-35 „Dėl nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašo patvirtinimo“

⁶ UAB „Neringos komunalininkas“ direktoriaus 2020-09-01 įsakymas Nr.V-16 „Dėl kavinės patalpų, esančių Žalasis kelias 2A, Neringa, konkurso komisijos sudarymo“.

⁷ UAB „Neringos komunalininkas“ direktoriaus 2020-09-01 įsakymas Nr.V-16 „Dėl kavinės patalpų, esančių Žalasis kelias 2A, Neringa, konkurso komisijos sudarymo“.

⁸ UAB „Neringos komunalininkas“ direktoriaus 2011-06-30 įsakymu Nr.V-35 patvirtintų UAB „Neringos komunalininkas“ nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašo 6a punkto reikalavimas.

⁹ UAB „Neringos komunalininkas“ direktoriaus 2011-06-30 įsakymu Nr.V-35 patvirtintų UAB „Neringos komunalininkas“ nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašo 12 punkto reikalavimas-nekilnojamojo turto atviras

Papildomai informacijos apie atvirą konkursą viešuose informacijos šaltiniuose bei viešojo informavimo priemonėse bendrovė nepaskelbė.

Pagal Bendrovės 2020-09-14 komisijos posėdžio protokolą (be Nr.) nustatyta, kad Bendrovė gavo vieną pasiūlymą, kuris atitiko visas konkurso sąlygas. Nutarta sudaryti sutartį su konkurso laimėtoja UAB „KAVA TAU“. Patalpų nuomos sutartis Nr. N8/2020 su UAB „KAVA TAU“ pasirašyta 2020-09-21, sutartyje nurodytas nuomos laikotarpis nuo 2021-06-01 iki 2027-12-31 su galimybe pratęsti dar trijų metų laikotarpiui. Nuomos mokestis pradedamas mokėti nuo 2022-01-01 iki tol naudojasi patalpomis už Investuojamą sumą 12 000 Eur .

Sutarties 3.1.1. punkte nurodyta, kad už nuomininko sumokėtą investuojamą sumą Bendrovė įsipareigoja nupirkti reikalingas medžiagas, įrengti patalpas ir jas perduoti nuomininkui pagal perdavimo ir priėmimo aktą.

Sutarties 3.1.2. punkte nurodyta, kad sutarties galiojimo metu Bendrovė įsipareigoja atlikti Patalpų ar su jomis susijusių inžinerinių sistemų kapitalinio remonto darbus, kai atliekami viso objekto, kurio dalis nuomojama, arba su tuo objektu susijusių inžinerinių tinklų kapitalinio remonto darbai.

Šios sutarties 3.1.1. ir 3.1.2. punktuose nurodyti įsipareigojimai nebuvo numatyti Konkurso sąlygose, tai numatyta tik sutarties projekte.

Atkreiptinas dėmesys, kad dar prieš nuomos konkursą buvo žinoma apie numatomą Patalpų, esančių Žaliojo kelio 2A, Neringa rekonstrukciją, nes Neringos savivaldybės administracija 2020-06-11 išdavė leidimą Nr.ISKR-200611-0003 atlikti statinio kapitalinį remontą. Po sutarties sudarymo, 2020-10-07 visuotinis akcininkų susirinkimas pritarė šių patalpų kapitaliniam remontui. Nei Konkurso sąlygose, nei Patalpų nuomos sutartyje Nr. N8/2020 su UAB „KAVA TAU“ patalpų nuomos sąlygos po rekonstrukcijos neapertotos (patalpų nuomos kaina nustatyta pagal faktinę patalpų būklę beveik septynerių metų laikotarpiui, nenurodyta, kaip po rekonstrukcijos keisis nuomos kaina ar kitos aplinkybės, nes padidės pastato vertė). Nuo 2021-08-05 vykdoma pastato-gelbėjimo stoties adresu: Žaliojo kelio 2A, Neringa rekonstrukcija.

Advokatų profesinė bendrija „Lexem“ 2020-11-16 el. paštu kreipėsi į Neringos savivaldybės merą ir administracijos direktorių dėl konkurso vykdymo prieš rekonstrukciją, motyvuodama, kad nebuvo pakankami pavišinta informacija apie patalpų nuomos konkursą ir tai galėjo turėti įtakos konkurso rezultatams. Taip pat prašė nutraukti konkursą teisės aktų nustatyta tvarka. Neringos savivaldybės administracija 2020-12-15 raštu Nr.(4.16)V15-3019 informavo, kad konkursas yra pasibaigęs ir pasirašyta patalpų nuomos sutartis.

nuomos konkursas skelbiamas Bendrovės internetiniame tinklapyje www.nerkom.lt. Informacija apie atvirą konkursą papildomai gali būti skelbiama ir kituose viešuose informacijos šaltiniuose bei viešojo informavimo priemonėse.

Nuomos sutartis VĮ Registrų centras neužregistruota, nors toks reikalavimas nurodytas sutartyje¹⁰.

3. Patalpų, adresu Nidos – Smiltynės pl. 29, Neringa, unikalus 2398-3001-1025, nuoma.

UAB „Neringos komunalininkas“ nuosavybės teise valdomos patalpos, adresu Nidos – Smiltynės pl. 29, Neringa, unikalus 2398-3001-1025, yra išnuomosotos mažajai bendrijai „Preila“ pagal 2017m. balandžio 3d. ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartį Nr.N-17/2017. Turto nuomos terminas trys metai, nuomos mokestis - 1000 Eur. per metus.

Pagal UAB „Neringos komunalininkas“ nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašo¹¹ nuostatas, sprendimą dėl nekilnojamojo turto nuomos gali priimti Bendrovės direktorius (arba jo įgaliotas asmuo), gavusi Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą, kai nekilnojamojo turto balansinė vertė didesnė kaip 1/20 Bendrovės įstatinio kapitalo. Kadangi patalpų, adresu Nidos – Smiltynės pl. 29, Neringa, unikalus 2398-3001-1025, balansinė vertė nuomos konkurso paskelbimo metu 2017-02-28 sudarė 0,29 Eur, visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas nebuvo privalomas.

Bendrovės direktorius 2017-03-01 įsakymu Nr.V-08 „Dėl komercinių patalpų, esančių adresu Nidos-Smiltynės pl.29, Neringa, viešojo nuomos konkurso“ priėmė sprendimą išnuomoti komercines patalpas, adresu Nidos – Smiltynės pl.29, Neringa, patvirtino Patalpų viešo nuomos konkurso sąlygas bei sudarė konkurso komisiją.

Bendrovė apie organizuojamą konkursą skelbė tik Bendrovės interneto tinklapyje <https://nerkom.lt>.

Sąlygose numatyta, kad Patalpos išnuomojamos 3 metams, ir gali būti pratęsta ne ilgiau kaip dar 2 metams. Nustatytas pradinis nuompinigių dydis- 1000 Eur per metus. Bendrovė nuompinigių kainą pagrindžiančių dokumentų nepateikė, nors Bendrovės nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašo 6a punkte nustatyta, kad pradinis nuomos mokesčio dydis nustatomas pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą. Kadangi vertinimas nebuvo atliktas, todėl negalima patvirtinti, kad nuomos kaina atitiko kainą, kuri turėjo būti nustatyta pagal Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nuostatas.

Bendrovės 2017-03-15 komisijos posėdžio protokole Nr.1 nurodyta, kad Bendrovė gavo vieną pasiūlymą, kurį pateikė mažoji bendrija „Preila“ ir kuris atitiko visas konkurso sąlygas. Pasiūlyta 3000 Eur nuomos kaina trijų metų laikotarpiui. Nutarta sudaryti sutartį su konkurso laimėtoja mažąja

¹⁰ Patalpų nuomos 2020-09-21 sutartis Nr.N8/2020 6.4 punkto reikalavimas nuomininkui sutartį registruoti nekilnojamojo turto registre.

¹¹Patvirtinta UAB „Neringos komunalininkas“ direktoriaus 2011-06-30 įsakymas Nr.V-35 „Dėl nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašo patvirtinimo“.

bendrija „Preila“. Bendrovė patalpų nuomos sutartį su mažąja bendrija „Preila“ sudarė 2017-04-03 Nr. N17/2017, sutarties galiojimo laikotarpis trys metai. Pasibaigus sutarties terminui, 2020-02-06 pasirašytas susitarimas Nr. 1 dėl nuomos termino pratęsimo dvejiems metams, nustatytas 3000 Eur metinis nuomos mokestis. Nuomos mokesčio dydis nustatytas pagal UAB „MARLEKSA“ turto vertės nustatymo pažymą Nr. NT20-01-19, kurioje nustatyta turto nuomos kaina 2620 Eur per metus (2020-01-16 dienos būklei).

Atkreiptinas dėmesys, kad dar 2016 metais Neringos savivaldybės administracija yra išdavusi leidimą rekonstrukcijai. Praėjus pusmečiui po nuomos sutarties pasirašymo (2017-04-03), Preilos gelbėjimo stotis adresu: Smiltynės pl. 29, kurioje yra išnuomos patalpos, buvo rekonstruota ir pastato vertė po rekonstrukcijos (2017-12-31) sudarė 78615,54 Eur. Po rekonstrukcijos ženkliai padidėjusi patalpų vertė galėjo turėti įtakos ir didesnei nuomos kainai. Nei Konkurso sąlygose, nei sutartyje sąlygos po rekonstrukcijos neapartotos. Be to, kai patalpų vertė didesnė kaip 1/20 Bendrovės įstatinio kapitalo pagal UAB „Neringos komunalininkas“ nekilnojamo turto nuomos taisyklių aprašo nuostatų 3 punktą sprendimą dėl nekilnojamo turto nuomos Bendrovės direktorius (arba jo įgaliotas asmuo) gali priimti gavęs Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą.

Nuomos sutartis VĮ Registrų centras neužregistruota, nors sutartyje toks reikalavimas nurodytas¹².

4. Patalpų, adresu Nidos – Smiltynės pl.11, Neringa, unikalus 2397-3000-8017, nuoma.

UAB „Neringos komunalininkas“ nuosavybės teise valdomos patalpos adresu Nidos – Smiltynės pl. 11, Neringa, unikalus 2397-3000-8017, yra išnuomos R. Kičiatovo įmonei pagal 2011m. rugpjūčio 10d. nekilnojamo turto nuomos sutartį (be Nr.) laikotarpiui nuo 2011-09-01 iki 2014-08-31. Sutartis tęsiama kas dveji metai (nuo 2014-08-31 iki 2016-08-31, nuo 2016-06-11 iki 2018-08-31 ir nuo 2018-08-31 iki 2020-03-12. Paskutinis susitarimas pasirašytas laikotarpiui nuo 2021-03-30 iki 2021-09-30, bet ne ilgiau iki kol bus pradėti gelbėjimo stoties adresu Nidos – Smiltynės pl.11, Neringa rekonstravimo darbai.

Tikrinimui buvo pateikta nekilnojamo turto 2011 m. rugpjūčio 10 d. sutartis, papildomi susitarimai bei turto vertinimai. Bendrovė konkurso dokumentų nepateikė.

Bendrovė pateikė UAB „Resolution“ turto vertinimo pažymą Nr.LT-11-06-14-3653-2, kurioje nustatyta kaina 2011-06-06 yra 3000,00 Lt. per metus.

¹² Ilgalaikio materialiojo turto nuomos 2017-04-03 sutartis Nr.17/2017 10.1 punkte numatyta, nuomininkas per 5 darbo dienas nuo perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo sutartį registruoja VĮ Registrų centras.

Su laimėtoju 2011-08-10 pasirašyta sutartis be Nr. trijų metų laikotarpiui. Nuomos kaina 3000,00Lt per metus. Sutarties 5.2 punkte numatyta galimybė atnaujinti sutartį. Pasibaigus sutarties terminui, 2014 rugpjūčio 31d. pasirašytas susitarimas (be Nr.) nuomos terminą pratęsti dvejim metams, nekeičiant sutarties sąlygų. Pasibaigus susitarimo terminui, 2016-06-11 sutartis pratęsta dar dvejim metams. Nustatytas nuomos mokestis -2579,24 Eur už 2016 metus ir po 2868,86 Eur už 2017 ir 2018 metus. Bendrovė vertinimo nepateikė. Pasibaigus susitarimo terminui, 2018-08-31 pasirašytas susitarimas (be Nr.) pratęsti nuomos terminą iki 2020-05-10, bet ne ilgiau iki kol bus pradėta gelbėjimo stoties (Nidos Smiltynės pl.11, Neringa) rekonstrukcija.

Susitarimas dar kartą pasirašytas 2020-03-12 išnuomoti patalpas iki 2020-09-30, mokant 5000 Eur metinį nuomos mokestį. Pagal UAB „MARLEKSA“ pateiktą turto vertės nustatymo pažymą Nr.NT20-01-19 (turto vertės nustatymo data 2020-01-16) nuomos kaina -4940Eur. per metus.

Paskutinis susitarimas dėl 2011 m. rugpjūčio 10d. Nekilnojamo turto nuomos sutarties (adresu Nidos – Smiltynės pl.11, Neringa) pratęsimo pasirašytas 2021-03-30, pratęsiant nuomos terminą iki 2021-09-30. Metinis patalpų nuomos mokestis 2021 metams lygus 10 000Eur. Naujas vertinimas nepateiktas, bendrovė vadovavosi UAB „MARLEKSA“ turto vertės nustatymo pažyma Nr.NT20-01-19 (turto vertės nustatymo data 2020-01-16 nuomos kaina -4940Eur).

Nuomos sutartis VĮ Registrų centras neužregistruota, nors sutartyje toks reikalavimas nurodytas¹³.

5. Dėl Kavinės patalpų, adresu Naglių 14, Neringa, unikalus 2399-2000-5017, nuomos.

Pagal UAB „Neringos komunalininkas“ direktoriaus 2011-06-30 įsakymu¹⁴ patvirtintą „UAB „Neringos komunalininkas“ nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašą, Visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas nereikalingas, nes balansinio turto vertė -735,787 Eur.

Bendrovės direktorius 2019-02-01 įsakymu Nr.V-07 „Dėl nekilnojamo turto viešo nuomos konkurso būdu organizavimo ir vykdymo komisijos sudarymo“ priėmė sprendimą išnuomoti komercines patalpas, adresu Naglių 14, Neringa. Patvirtino Patalpų viešo nuomos konkurso sąlygas bei sudarė konkurso komisiją. Pavesta teisininkui viešųjų pirkimų specialistui Konkurso sąlygas paskelbti nustatyta tvarka.

Bendrovė apie organizuojamą konkursą 2019-04-05 paskelbė tik Bendrovės interneto tinklapyje <https://nerkom.lt>.

¹³ Nekilnojamo turto nuomos 2011m. rugpjūčio 10d. sutarties (Be Nr.)6 punktas.

¹⁴ UAB „Neringos komunalininkas“ direktoriaus 2011-06-30 įsakymas Nr.V-35 „Dėl nekilnojamo turto nuomos taisyklių aprašo patvirtinimo“.

Sąlygų 1 punkte numatyta, kad Patalpos išnuomojamos 5 mėnesių laikotarpiui nuo 2019-05-01 iki 2019-09-30, su galimybe pratęsti dar vienam 5 mėnesių laikotarpiui. Nustatytas pradinis nuompinigių dydis- 4500 Eur. už 5 mėnesių laikotarpį. Vertinimas nepateiktas.

Bendrovė, neatlikdama vertinimo, nesivadovavo nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašo 6a. punktu, kuriame nurodyta, kad pradinis nuomos mokesčio dydis nustatomas pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo pagrindų įstatymą.

Pagal Bendrovės 2019-04-15 komisijos posėdžio protokolą (be Nr.) nustatyta, kad bendrovė gavo vieną pasiūlymą, kuris atitiko visas konkurso sąlygas. Pasiūlyta kaina 4500 Eur. Nutarta sudaryti sutartį su konkurso laimėtoju Ričardo Kičiatovo įmone. Su laimėtoju 2019-04-24 pasirašyta sutartis Nr.N-18/2019 penkių mėnesių laikotarpiui, pratęsiant ne ilgesniam kaip trijų metų laikotarpiui, nors konkurso Sąlygų 1 punkte pratęsimas numatytas tik penkių mėnesių laikotarpiui. Sutarties 6 punkte nurodyta, kas nuompinigių dydis be PVM negali keistis.

Pasibaigus nuomos terminui, 2020-04-02 pasirašytas susitarimas (be Nr.) pratęsti sutartį tomis pačiomis sąlygomis dar vienam penkerių mėnesių laikotarpiui. Pateikta Pastato Naglių 14, Neringa turto vertės nustatymo pažyma Nr.NT20-01-19 (turto vertės nustatymo data 2020-01-16, nuomos kaina -1040 Eur).

Pasibaigus nuomos terminui, 2021-03-29 pasirašytas susitarimas pratęsti sutartį tomis pačiomis sąlygomis dar vienam penkerių mėnesių laikotarpiui. Pasirašydama šį susitarimą Bendrovė pažeidė Konkurso Sąlygų 1 p.

Nuomos sutartis VĮ Registrų centras neužregistruota¹⁵.

¹⁵ 2020-04-02 pasirašyto susitarimo 5 punktas, 2021-03-29 susitarimo 3 punktas.

IŠVADOS

- Ne visais atvejais buvo vykdomas UAB „Neringos komunalininkas“ direktoriaus 2011-06-30 įsakymu Nr.V-35 patvirtintų „UAB „Neringos komunalininkas“ nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašo 3b. punktas - kai buvo reikalingas Visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas.
- Bendrovė neatlikdama vertinimo, nesivadovavo nekilnojamojo turto nuomos taisyklių aprašo 6a. punktu, kuriame nurodyta, kad pradinis nuomos mokesčio dydis nustatomas pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo pagrindų įstatymą.
- Pasirašytose nuomos sutartyse išdėstytos sąlygos skiriasi nuo paskelbtų konkurso Sąlygų.
- Bendrovė apie organizuojamus aukcionus ir nuomos konkursus skelbia tik bendrovės interneto tinklapyje <https://nerkomlt.>, nors Bendrovės įstatų 16(20) punkte numatyta, kad viešo pobūdžio bendrovės pranešimai turi būti paskelbti viešai VĮ Registrų centras informaciniame leidinyje.
- VĮ Registrų centras nėra užregistruotos nuomos sutartys.
- Neužtikrinta nuomos sutarčių kontrolė.

REKOMENDACIJOS

Bendrovės direktoriui:

- Siekiant skaidraus, ekonomiško ir efektyvaus Bendrovės turto valdymo, pradinį nuomos mokesčio dydį nustatyti pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo pagrindų įstatymą.
- Bendrovės pranešimus skelbti viešai VĮ Registrų centras informaciniame leidinyje.
- Įpareigoti nuomininkus VĮ Registrų centras užregistruoti nuomos sutartis.
- Paskirti už nuomos sutarčių kontrolės vykdymą atsakingus asmenis.

Vyriausioji specialistė



Aušra Verbovienė

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

2021 m. rugpjūčio 25 d.

Eil. Nr.	Rekomendacija	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)*	Priemonės ir veiksmai rekomendacijai įgyvendinti *
1	2	3	4
1	Siekiant skaidraus, ekonomiško ir efektyvaus Bendrovės turto valdymo, pradinį nuomos mokesčio dydį nustatyti pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo pagrindų įstatymą.	Nuolat	Prieš rengiant nuomos konkurse-ą(su), pasirašant papildomus susitarimus atlikti nuomos mokesčio vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu
2	Bendrovės pranešimus skelbti viešai VĮ Registrų centras informaciniame leidinyje.	Nuolat	Skelbti Bendrovės pranešimus viešai VĮ „Registrų centras“ informaciniame leidinyje, kaip numato Akcinių bendrovių įstatymas ir Bendrovės įstatai
3	Įpareigoti nuomininkus VĮ Registrų centras užregistruoti nuomos sutartis	2021-08-25	2020-09-21 nuomos sutartis Nr. N8/2020 su UAB „Kava tau“ VĮ „Registrų centras“ įregistruota
4.	Paskirti už nuomos sutarčių kontrolės vykdymą atsakingus asmenis	2021-09-10	Direktoriaus įsakymu paskirti asmenį atsakingą už nuomos sutarčių vykdymą ir kontrolę.

- priemonės ir terminus rekomendacijoms įgyvendinti pateikė subjektas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 27 straipsnio 9 dalies 8 punkto nuostatomis, apie rekomendacijų vykdymą informuoti Neringos savivaldybės kontrolės ir audito tarnybą iki spalio 31

Vyriausioji specialistė



Aušra Verbovienė

Teisės aktai, kuriems vertinta atitiktis:

1. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas.
2. UAB „Neringos komunalininkas“ įstatatai.
3. Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymas
4. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo patvirtinimo“
6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018m. kovo 28d. nutarimas Nr.313,, Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6d. nutarimo Nr.567,, Dėl savivaldybių turtnių ir neturtinių teisių įgyvendinimo akcinėse bendrovėse ir uždarose akcinėse bendrovėse pakeitimo“.
7. UAB „Neringos komunalininkas“ Nekilnojamo turto nuomos taisyklių aprašas, direktoriaus įsakymai.
8. Kiti teisės aktai.