

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS VEIKLOS SRIČIŲ, KURIOSE EGZISTUOJA DIDELĖ KORUPCIJOS PASIREIŠKIMO TIKIMYBĖ, NUSTATYMO IR VERTINIMO, APRAŠYMAS

VEIKLOS SRITIS – KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO, IŠSKYRUS GYVENAMĄSIAS PATALPAS, NUOMA

2020-09-30 Nr. 32-3-34

Kaunas

Kauno miesto savivaldybės veiklos srityse už laikotarpį nuo 2019-09-30 iki 2020-09-01 buvo atliekamas korupcijos pasireiškimo tikimybės vertinimas, pasirenkant veiklos sritį, kuri atitiktų Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 6 straipsnio 4 dalyje numatytiems kriterijams.

Kauno miesto savivaldybės (toliau ir KMS arba Savivaldybės) administracijos direktoriaus pavedimu Kauno miesto savivaldybės veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymą atliko Centrinio viešųjų pirkimų ir koncesijų skyriaus vedėjo pavaduotojas Antanas Mockus.

Korupcijos pasireiškimo tikimybė buvo nustatinėjama KMS administracijos *veiklos, vykdančios Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuomą, srityje.*

Nustatant korupcijos pasireiškimo tikimybę vadovautasi Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. spalio 8 d. nutarimu Nr. 1601 „Dėl Korupcijos rizikos analizės atlikimo tvarkos patvirtinimo“, Valstybės ar savivaldybės įstaigų veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymo rekomendacijomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos direktoriaus 2011 m. gegužės 13 d. įsakymu Nr. 2-170 „Dėl Valstybės ar savivaldybės įstaigų veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymo rekomendacijų patvirtinimo“.

Korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymo analizuojamas laikotarpis nuo 2019 m. rugsėjo 30 d. iki 2020 m. rugsėjo 1 d., atskirais atvejais analizuoti ir kitų laikotarpių duomenys.

Pasirinktos KMS administracijos veiklos, vykdančios KMS nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuomą, srities analizė atlikta dokumentiniu būdu, analizuojant Lietuvos Respublikos teisės aktus, susijusius su nagrinėjama veiklos sritimi, taip pat Kauno miesto savivaldybės priimtus sprendimus ir teisės aktus.

Vertinant šios Kauno miesto savivaldybės administracijos veiklos srities atitiktį Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 6 straipsnio 4 dalyje nustatytiems kriterijams, remtasi Valstybės ar savivaldybės įstaigų veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymo rekomendacijomis. Šiose rekomendacijose nurodoma, kad laikoma, jog vertinant atitikimą veiklos srities priskyrimo prie sričių, kuriose galimai egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, dėl atitikimo Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 6 straipsnio 4 dalies:

5 punkte numatytam kriterijui „*Daugiausia priima sprendimus, kuriems nereikia kitos valstybės ar savivaldybės ar savivaldybės įstaigos patvirtinimo*“ vertinama, kad savivaldybės įstaigos veikla atitinka šį kriterijų, kai (įstaigos padaliniais, įstaigos valdymo sričiai priklausančiai įstaigai, atskiriems valstybės tarnautojams ar darbuotojams) suteikti įgaliojimai savarankiškai priimti sprendimus, susijusius su valstybės ar savivaldybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, tačiau teisės aktai nenustato prievolės derinti juos su kitomis valstybės ar savivaldybės įstaigomis ir (ar) nereikia kitos valstybės ar savivaldybės įstaigos patvirtinimo;

2 punkte numatytam kriterijui „*Pagrindinės funkcijos yra kontrolės ar priežiūros vykdymas*“ vertinama, kad įstaigos veikla atitinka šį kriterijų, jei nustatoma, kad įstaigai (įstaigos padaliniai, įstaigos valdymo sričiai priklausančiai įstaigai, atskiriems jų valstybės tarnautojams ar darbuotojams) suteikti įgaliojimai vykdyti veiklą, skirtą prižiūrėti, kaip jiems nepavaldūs fiziniai ir / ar

juridiniai asmenys laikosi įstatymų, kitų teisės aktų reikalavimų atitinkamoje valdymo srityje, ar vykdyti kontrolės funkcijas, nesusijusias su įstaigos vidaus administravimu.

Sprendimai dėl KMS nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuomos priimami nederinant jų su kitomis valstybės ar savivaldybės įstaigomis ir jiems nereikia kitos valstybės ar savivaldybės įstaigos patvirtinimo, todėl tokia veikla atitinka Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 6 straipsnio 4 dalies 5 punkte numatytam kriterijui „*Daugiausia priima sprendimus, kuriems nereikia kitos valstybės ar savivaldybės ar savivaldybės įstaigos patvirtinimo*“.

Kontroliavimas nuomos sutarčių vykdymo yra veikla, skirta prižiūrėti, kaip KMS administracijai nepavaldūs fiziniai ir / ar juridiniai asmenys laikosi nuomos sutarčių sąlygų ir šios vykdomos kontrolės funkcijos, nesusijusios su KMS administracijos vidaus administravimu, todėl tokia veikla atitinka Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 6 straipsnio 4 dalies 2 punkte numatytam kriterijui „*Pagrindinės funkcijos yra kontrolės ar priežiūros vykdymas*“.

Šiuo atveju veiklos, vykdančios KMS nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuomą, sritį priskiriant prie sričių, kuriose galimai egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, dėl atitikimo Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 6 straipsnio 4 dalies 2 ir 5 punkte numatytiems kriterijams – „*Pagrindinės funkcijos yra kontrolės ar priežiūros vykdymas*“ ir „*Daugiausia priima sprendimus, kuriems nereikia kitos valstybės ar savivaldybės ar savivaldybės įstaigos patvirtinimo*“ buvo užpildytas Valstybės ar savivaldybės įstaigų veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymo rekomendacijų priede pateiktas pavyzdinis veiklos analizavimo klausimynas.

Korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymo metodai: dokumentų ir teisės aktų analizė, peržiūrint analizuoto struktūrinio padalinio nuostatus, pareigybių aprašymus, KMS ir kitus teisės aktus (kuriais savo darbe vadovaujama vykdančios priskirtas funkcijas), reguliuojančius analizuotą veiklos sritį bei analizuojant valstybės ar savivaldybės įstaigų veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymo rekomendacijas ir priede pateiktą klausimyną.

Analizės tikslas nustatyti konkrečius korupcijos rizikos veiksnius ir kitas sąlygas, įvykius bei aplinkybes, galinčias sudaryti prielaidas dirbantiems KMS administracijoje padaryti korupcinio pobūdžio pažeidimus ar kitus, tapatus pobūdžio, tačiau mažiau pavojingus teisės pažeidimus vykdančios KMS nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuomą ir kontroliuojant nuomos sutarčių sąlygų vykdymą ir pateikti rekomendacijas, kurios padėtų valdyti nustatytus korupcijos rizikos veiksnius.

Vertinant KMS administracijos veiklos, vykdančios Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuomą, sritį, vertinta ar tarnautojams priskirtos funkcijos, uždaviniai, darbo ir sprendimų priėmimo tvarka bei atsakomybė išsamiai reglamentuoti, ar valstybės tarnautojams suteikti įgaliojimai ir suteiktos kitos papildomos teisės gali būti priskirtini prie veiklos sričių, kuriose egzistuoja korupcijos pasireiškimo tikimybė.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (suvestinė redakcija nuo 2020-07-11 iki 2020-08-31) 6 str. 3 p. nustatytos savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos) savivaldybių funkcijos – savivaldybei nuosavybės teise priklausančios žemės ir kito turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo. Šio įstatymo 16 str. 2 d. 26 p. nustatyta *išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija* – sprendimų dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turto priėmimas, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisyklių nustatymas, išskyrus atvejus, kai tvarka yra nustatyta įstatymuose ar jų pagrindu priimtuose kituose teisės aktuose.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (suvestinė redakcija nuo 2019-10-01 - 2020-08-31) 15 str. 3 d. nustatyta, kad savivaldybės taryba nustato savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešo nuomos konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarką.

Analizuojamu laikotarpiu galiojo (paskelbtas Teisės aktų registre, toliau – TAR) Kauno miesto savivaldybės tarybos 2016 m. spalio 18 d. sprendimu Nr. T-527 (2019 m. spalio 15 d. sprendimo Nr. T-474 redakcija) patvirtintas Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašas (toliau – KMS Nekilnojamojo turto nuomos tvarka), kuris reglamentuoja KMS nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto: statinių, jų dalių, patalpų (šios sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos statybos įstatyme) nuomos tvarką ir sąlygas. Ši tvarka taip pat reglamentuoja KMS nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio ir (ar) trumpalaikio materialiojo turto (išskyrus nekilnojamąjį turtą) nuomos tvarką ir sąlygas, kai jis išnuomojamas kartu su KMS turtu, tiek, kiek šio atvejo nereglamentuoja Savivaldybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašas.

KMS Nekilnojamojo turto nuomos tvarkos priedu Nr. 1 patvirtinta Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos sutarties formos pavyzdys, priedu Nr. 2 – Savivaldybės nekilnojamojo turto trumpalaikės nuomos sutarties formos pavyzdys, priedu Nr. 3 – Savivaldybės nekilnojamojo turto perdavimo ir priėmimo akto formos pavyzdys, priedu Nr. 4 – Savivaldybės ilgalaikio ir (ar) trumpalaikio materialiojo turto perdavimo ir priėmimo akto formos pavyzdys, priedu Nr. 5 – Dokumentų, kuriuos turi pateikti Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomininkai, norintys gauti sutikimą vykdyti statybos darbus, sąrašas.

KMS Nekilnojamojo turto nuomos tvarkoje nustatyta, kad turtas išnuomojamas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), išskyrus Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatytus atvejus. Šioje tvarkoje nustatyta, kad sprendimus dėl KMS turto nuomos priima KMS taryba, tačiau nustatyti ir konkretūs atvejai, kai sprendimus priima ir:

– KMS administracijos direktorius arba jo įgaliotas KMS administracijos direktoriaus pavaduotojas, kai viešo konkurso būdu išnuomojamas KMS įmonėms ir biudžetinėms įstaigoms patikėjimo teise perduotas KMS turtas, kai perkamos paslaugos, kurioms teikti bus naudojamas KMS turtas, ir šis turtas išnuomojamas Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka vykdomo viešojo paslaugų pirkimo metu, kai priimamas sprendimas dėl KMS įmonėms ir biudžetinėms įstaigoms patikėjimo teise neperduoto KMS turto trumpalaikės nuomos (išskyrus atvejus, kai trumpalaikė nuoma vykdoma informacinių technologijų priemonėmis per Kauno salių rezervavimo sistemą) ir subnuomos;

– KMS administracijos direktorius, o tuo atveju, kai patikėjimo teise perduoto KMS turto nuomos sutartys yra sudarytos patikėtinio – KMS turto patikėtinio vadovas, tačiau tik esant raštiškam KMS administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens sutikimui – dėl KMS nekilnojamojo turto nuomos sutarties atnaujinimo.

Nekilnojamojo turto nuomos tvarkoje nustatyta, kad KMS turto nuompinigių dydis nustatomas KMS tarybos nustatyta tvarka, vadovaujantis šiame apraše nustatytais principais. KMS tarybos 2008 m. gruodžio 5 d. sprendimu Nr. T-614 (2015 m. gruodžio 29 d. sprendimo Nr. T-770 redakcija) patvirtintas Savivaldybės nekilnojamojo turto nuompinigių skaičiavimo tvarkos aprašas (paskelbtas TAR), kuriame reglamentuojama mokesčio už išnuomojamą KMS nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą: statinius, jų dalis, patalpas (šios sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos statybos įstatyme), išskyrus atvejus, kai tokio turto nuomos mokesčio nustatymą reglamentuoja specialūs teisės aktai, dydžio nustatymo tvarka.

Nekilnojamojo turto nuomos tvarkoje nustatyta, kad jei trumpalaikė nuoma vykdoma informacinių technologijų priemonėmis per Kauno salių rezervavimo sistemą, rašytinė nuomos sutartis nesudaroma. Taip pat nustatyta, kad informacija apie trumpalaikiam terminui nuomojamą KMS turtą, kai nuoma vykdoma per informacinę sistemą, skelbiama KMS administracijos direktoriaus nustatyta tvarka.

KMS administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. A-4064 patvirtintas Kauno miesto savivaldybės turto trumpalaikės nuomos, naudojantis Kauno salių rezervavimo sistema, tvarkos aprašas (paskelbta TAR). Šis aprašas reglamentuoja KMS nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto: statinių, patalpų, jų dalių, nuomos trumpalaikiams renginiams (parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros renginiams), naudojantis elektronine Kauno salių rezervavimo sistema, tvarką ir sąlygas.

KMS turto, kuris gali būti išnuomojamas trumpalaikiams atvejams, sąrašus tvirtina KMS administracijos direktorius. Sąraše nurodomas ir turto nuomos įkainis. Tokiu būdu yra panaikintos galimybės tą patį turtą trumpalaikiams atvejams išnuomoti „susitariant“ už skirtingas kainas skirtingiems nuomininkams.

Detali informacija apie nuomojamą ir išnuomotą KMS turtą, nuomai taikomus teisės aktus viešai skelbiama KMS interneto svetainėje <http://www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/>. Skelbiant apie KMS valdomą išnuomotą pagal sutartis negyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą nurodoma (vis atnaujinama) ypač detali informacija: adresas, seniūnija, turto pavadinimas, jo pažymėjimas plane, jo unikalasis Nr., plotas (bendras, užstatytas), kam išnuomota, nuo kada iki kada galioja nuomos sutartis, nuomos kaina, Eur/mėn. (be PVM), konkretus teisės aktas, kurio pagrindu sudarytos nuomos sutartys.

Pagal šį Kauno miesto savivaldybės turto trumpalaikės nuomos, naudojantis Kauno salių rezervavimo sistema, tvarkos aprašą nuomotoju yra tiek pati KMS, kai turtas nėra perduotas valdyti patikėjimo teise, tiek KMS įmonės ir biudžetinės įstaigos, KMS turtą valdančios patikėjimo teise. Apraše nustatyta, kad KMS Kauno salių rezervavimo sistemoje skelbiama ir nuolat atnaujinama informacija apie išnuomojamą KMS turtą (nurodomi turto identifikavimo duomenys, paskirtis, nuomos grafikas ir būseną, kontaktiniai duomenys, nuomos įkainis ir kt.), taip pat pateikiama konkretaus KMS turto nuomos grafikas ir būsenos – „Laisva“, „Užimta“, „Nevyksta“. Taip pat nustatyta, kad nuomininko rezervuotas nuomos laikas (būseną „Laisva“) patvirtinamas ir nuomos santykiai įsigalioja tik sumokėjus už nuomojamą KMS turtą į nurodytą sąskaitą pagal sugeneruotą mokėjimo dokumentą.

Kauno salių rezervavimo sistema patalpinta KMS interneto svetainėje adresu <https://kursportuoti.kaunas.lt/> ir prie sistemos galima prisijungti per Elektroninius valdžios vartus, tačiau analizuojamu laikotarpiu (taikant karantino priemones dėl COVID 19 grėsmės) ši sistema pilnai nefunkcionavo.

KMS Nekilnojamojo turto nuomos tvarkoje nustatyta, kad KMS turtas gali būti išnuomojamas tik viešo konkurso būdu, tačiau nurodytas ir baigtinis sąrašas atvejų, kada turtas gali būti išnuomojamas ne konkurso būdu, taip pat nustatyta kokiais principais vadovaujantis nustatoma nuomos kaina, kai turtas yra išnuomojamas ne konkurso būdu.

KMS Nekilnojamojo turto nuomos tvarkoje nustatyta kas kontroliuoja ir užtikrina KMS turto nuomos sutarčių vykdymą. Taip pat aiškiai reglamentuota kas vyksta ir kaip vyksta, kai prieš terminą nutraukiamos nuomos sutartys vienašališkai ar šalių susitarimu.

Šioje tvarkoje nustatyta, kad pasirašytų nuomos sutarčių įsipareigojimų vykdymo užtikrinimui yra imamas užstatas, kuris yra lygus paskelbto pradinio nuompinigių dydžio 3 mėnesių sumai, bet ne mažesnis nei 500 Eur (be PVM), o nuomos sutarties atnaujinimo atveju, atsižvelgus į užstato dydį, su nuomininku gali būti susitarta ir dėl užstato sumos dydžio sutarties vykdymo garantijos, išduotos banko (kredito unijos), pateikimo.

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2016 m. spalio 18 d. sprendimu Nr. T-527 taip pat patvirtintos ir Kauno miesto savivaldybės turto nuomos konkursų organizavimo ir vykdymo taisyklės (skelbiama TAR), kurios reglamentuoja KMS nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto: statinių, jų dalių, patalpų (šios sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos statybos įstatyme) ir ilgalaikio ir (ar) trumpalaikio materialiojo turto, kai jis išnuomojamas kartu su nekilnojamuoju turtu, nuomos viešo konkurso būdu tvarką ir sąlygas. Konkursų taisyklėse nustatyta, kad konkursus organizuoja ir

vykdo KMS tarybos sudaryta Savivaldybės turto nuomos konkurso komisija, vadovaudamasi šiomis taisyklėmis ir Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašu.

KMS tarybos 2011 m. gruodžio 8 d. sprendimu Nr. T-702 sudaryta Savivaldybės turto nuomos konkurso komisija ir patvirtintas jos darbo reglamentas, kuriame nustatyta šios komisijos darbo organizavimo principai, funkcijos, pareigos ir atsakomybė.

Kauno miesto savivaldybės turto nuomos konkursų organizavimo ir vykdymo taisyklėse nustatyta, kad paraiškos dalyvauti nuomos konkurse ir pridedamų dokumentų skaitmeninės kopijos teikiamos elektroninėmis priemonėmis prisijungus prie elektroninių paslaugų sistemos, pasiekiamos adresu <http://ep.kaunas.lt>, Naudojimosi Kauno miesto savivaldybės elektroninių paslaugų sistema taisyklių nustatyta tvarka. Dalyvauti Savivaldybės turto nuomos konkurso komisijos posėdyje laimėtoji nustatyti kviečiami trys didžiausias nuomos kainas pasiūlę konkurso dalyviai (jei konkurso dalyviais patvirtinti trys ar mažiau asmenų, kviečiami visi konkurso dalyviai), su kuriais posėdžio metu deramasi dėl galutinės nuomos kainos. Kvietimas siunčiamas elektroninių paslaugų sistemoje ir asmens nurodytu elektroninio pašto adresu. Taip pat nustatyti Komisijos narių nusišalinimo atvejai, o KMS turto nuomos konkursą laimi asmuo, derybų metu pasiūlęs didžiausią Savivaldybės turto nuompinigių sumą. Jei kviestas derybose dalyvauti konkurso dalyvis į derybas neatvyksta, tačiau jo paraiškoje pasiūlytas nuompinigių dydis yra didesnis už kitų derybose dalyvavusių konkurso dalyvių pasiūlytus galutinius nuompinigių dydžius, jis skelbiamas nuomos konkurso laimėtoju. KMS turto viešas nuomos konkursas gali būti organizuojamas ir vykdomas ir informacinių technologijų priemonėmis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Nekilnojamojo turto nuomos tvarkoje nustatyta, kad joje nurodytus KMS tarybos sprendimų projektus ir KMS administracijos direktoriaus įsakymus, susijusius su KMS turto nuoma, rengia KMS administracijos padalinys, organizuojantis KMS turto nuomą. Taip pat nustatyta, kad šis padalinys rengia nuomos sutartis ir susitarimus dėl jų atnaujinimo, nutraukimo ar pakeitimo, jis kontroliuoja ir užtikrina KMS turto nuomos sutarčių vykdymą.

KMS administracijoje yra įsteigtas Nekilnojamojo turto skyrius, kuriam ir priskirtos KMS turto nuomos organizavimo funkcijos. Pagal KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. A-1714 patvirtintus šio skyriaus nuostatus vienas iš skyriaus tikslų yra užtikrinti efektyvų KMS nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą, priežiūrą ir disponavimą juo. Įgyvendinant šį tikslą tarp skyriaus svarbiausių uždavinių yra užtikrinti efektyvų KMS nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų statinių (išskyrus vietinės reikšmės kelius ir gatves), patalpų valdymą, naudojimą ir disponavimą jais. Nekilnojamojo turto skyrius, vykdydamas jam pavestus uždavinius, atlieka ir šias funkcijas, susijusias su KMS nekilnojamojo turto nuoma:

analizuoja KMS valdomų statinių naudojimo efektyvumą, racionalumą ir panaudojimo galimybes, nustato statinių, patalpų poreikį KMS funkcijoms atlikti, rengia pasiūlymus, susijusius su KMS valdomų statinių naudojimu ir disponavimu jais;

organizuoja KMS valdomų statinių nuomą, rengia nuomos sutartis, atlieka sutarčių pakeitimo, atnaujinimo ir nutraukimo, nekilnojamojo turto perdavimo ir priėmimo procedūras, teikia dokumentus Savivaldybės turto nuomos konkurso komisijai;

administruoja KMS valdomų statinių nuomą;

kontroliuoja KMS valdomų statinių nuomos sutarčių vykdymą, inicijuoja teisinius procesus dėl sutartinių įsipareigojimų nevykdymo, dalyvauja antstolio organizuotame asmenų, naudojančių statinius be teisinio pagrindo, išskeldinime.

Tiesioginiam šių funkcijų vykdymui KMS administracijos Nekilnojamojo turto skyriuje yra įsteigtas Negyvenamųjų statinių valdymo poskyris. Iki 2020 m. liepos 1 d. galiojo KMS administracijos direktoriaus 2019 m. rugšėjo 30 d. įsakymu Nr. A-3210 patvirtintas Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vedėjo pareigybės aprašymas. Šio poskyrio vedėjo pareigybės paskirtis –

organizuoti, planuoti ir kontroliuoti poskyrio darbą, be kita ko užtikrinant efektyvų KMS nuosavybės teise priklausančių ir statinių, patalpų (išskyrus gyvenamosios paskirties pastatus, patalpas ir jų priklausinius), valdymą, naudojimą ir disponavimą jais. Pareigybės aprašyme tarp pagrindinių funkcijų yra teikti pasiūlymų, susijusių su statinių naudojimu, valdymu ir disponavimu jais, užtikrinti tinkamą pasiūlymų pagrindimą, nuomos procedūrų vykdymą, organizuoti sutarčių atnaujinimą, pakeitimą ar nutraukimą, reikalingų dokumentų pateikimą Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos konkurso komisijai, organizuoti ir kontroliuoti statinių apžiūras, sutarčių kontrolės procedūras, užtikrinti, kad laiku būtų imtasi priemonių nustatytiems sutarčių pažeidimams pašalinti.

Pasikeitus reikalavimams dėl pareigybių aprašymo KMS administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 29 d. Nr. A-2128 patvirtintas naujas Nekilnojamojo turto skyriaus Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vedėjo pareigybės aprašymas, kur iš esmės nustatytos tos pačios funkcijos, tik išdėstytos sustambintai.

Nekilnojamojo turto skyriaus Negyvenamųjų statinių valdymo poskyryje įsteigtos vyriausiųjų specialistų pareigybės, tiesiogiai vykdyti funkcijas, susijusias su KMS nekilnojamojo turto nuoma. Iki 2020 m. liepos 1 d. galiojo KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. A-1724 patvirtintas Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymas. Šios pareigybės paskirtis yra analizuoti skyriaus vedėjo įsakymu priskirtų KMS nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų negyvenamųjų pastatų (patalpų) ir statinių panaudojimo efektyvumą, racionalumą ir galimybes, teikti siūlymų dėl jų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais, būklės ir poreikio, vykdyti nekilnojamojo turto nuomos, perdavimo patikėjimo teise ir panaudos pagrindais procedūras, nekilnojamojo turto perėmimo Savivaldybės nuosavybėn ar perdavimo valstybės įmonėms, įstaigoms ar organizacijoms, kitoms institucijoms procedūras. Taip pat galiojo KMS administracijos direktoriaus 2019 m. vasario 4 d. įsakymu Nr. A-364 patvirtintas Nekilnojamojo turto skyriaus Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymas, o pareigybės paskirtis analogiška.

Tarp šių vyriausiųjų specialistų funkcijų yra ir šios, susijusios su KMS nekilnojamojo turto nuoma:

analizuoti nekilnojamojo turto naudojimo efektyvumą, racionalumą ir panaudojimo galimybes, nustatyti nekilnojamojo turto poreikį KMS funkcijoms atlikti, rengti siūlymus dėl jo valdymo, naudojimo ir disponavimo juo;

analizuoti nekilnojamojo turto nuomos kainas rinkoje, teikti siūlymų dėl siūlomo išnuomoti turto kainos, rengti su nuoma susijusių teisės aktų projektus ir dokumentus Savivaldybės turto nuomos konkurso komisijai, vykdyti nekilnojamojo turto nuomos procedūras;

kontroliuoti nekilnojamojo turto nuomos sutartyse numatytų sąlygų vykdymą, valdyti ir kontroliuoti su sutartimis susijusius mokėjimus, administruoti skolas, vykdyti sutarčių nutraukimo prieš terminą procedūras;

dalyvauti nekilnojamojo turto apžiūrose, įvertinti turto būklę, rengti apžiūros aktus, organizuoti priemones dėl neteisėtai naudojamo nekilnojamojo turto atlaisvinimo, bendradarbiauti su antstoliais išskeldinimo iš neteisėtai užimto nekilnojamojo turto ir skolų išieškojimo klausimais, dalyvauti vykdant išskeldinimo procedūras;

rengti nekilnojamojo turto nuomos sutarčių, susitarimų dėl jų pakeitimo ar nutraukimo projektus, turto perdavimo ir priėmimo aktus, organizuoti šių sutarčių ir aktų suderinimą ir pasirašymą, registruoti turto perdavimo ir priėmimo aktus.

Pasikeitus reikalavimams dėl pareigybių aprašymo KMS administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. A-2127 pripažinti netekusiais galios Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymas Nr. A-1724 „Dėl Nekilnojamojo turto skyriaus Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymo patvirtinimo“ su visais pakeitimais ir papildymais ir Kauno miesto savivaldybės administracijos

direktoriaus 2019 m. vasario 4 d. įsakymas Nr. A-364 „Dėl Nekilnojamojo turto skyriaus Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymo patvirtinimo“ su visais pakeitimais ir papildymais bei patvirtintas KMS administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymas, kur iš esmės nustatytos tos pačios, aukščiau minėtos, funkcijos.

Nekilnojamojo turto skyriui vadovauja skyriaus vedėjas. Iki 2020 m. liepos 1 d. galiojo KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. A-1715 patvirtintas Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjo pareigybės aprašymas. Vedėjo pareigybės paskirtis planuoti, organizuoti ir kontroliuoti skyriaus darbą, užtikrinti efektyvų KMS nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą, priežiūrą ir disponavimą juo, KMS gyvenamųjų patalpų (būsto) nuomos administravimą, KMS funkcijoms atlikti reikalingo nekilnojamojo turto įgijimą Savivaldybės nuosavybės, valstybinių (valstybės perduotų savivaldybėms) funkcijų nuosavybės teisių atkūrimo srityje įgyvendinimą.

Pareigybės aprašyme nustatyta, kad tarp skyriaus vedėjo pagrindinių funkcijų, susijusių su KMS nekilnojamojo turto nuoma yra: planuoti, organizuoti ir kontroliuoti skyriaus darbą, inicijuoti pagal skyriaus kompetenciją KMS teisės aktų rengimą, kontroliuoti priimtų KMS teisės aktų vykdymą, paskirstyti užduotis skyriaus darbuotojams; analizuoti KMS nekilnojamojo turto naudojimo efektyvumą, racionalumą ir panaudojimo galimybes, nustatyti nekilnojamojo turto poreikį KMS funkcijoms atlikti, rengti pasiūlymus, susijusius su KMS nekilnojamojo turto naudojimu, priežiūra ir disponavimu jais, organizuoti nekilnojamojo turto nuomą, rengti su tuo susijusias sutartis ir susitarimus, pasirašyti nekilnojamojo turto perdavimo ir priėmimo aktus, organizuoti skyriaus kompetencijai priskirtų sutarčių sutartinių įsipareigojimų vykdymo kontrolę, inicijuoti teisinius procesus dėl sutartinių įsipareigojimų nevykdymo, siekiant užtikrinti sutartinių įsipareigojimų laikymąsi.

Pasikeitus reikalavimams dėl pareigybių aprašymo KMS administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. A-2136 pripažino netekusiu galios KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymą Nr. A-1715 ir patvirtino KMS administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjo pareigybės aprašymą, kur iš esmės nustatytos tos pačios funkcijos.

Nekilnojamojo turto skyriuje su klausimais dėl KMS Nekilnojamojo turto nuomos dirba ir skyriaus vedėjo pavaduotojas, kuris reikalui esant pavaduoja skyriaus vedėją. Iki 2020 m. liepos 1 d. galiojo KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. A-1716 patvirtintas Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjo pavaduotojo pareigybės aprašymas. Vedėjo pavaduotojo pareigybės paskirtis padėti skyriaus vedėjui organizuoti skyriaus tikslų, uždavinių įgyvendinimą ir funkcijų vykdymą, koordinuoti ir kontroliuoti procedūras, susijusias su KMS valdomų statinių, patalpų (toliau – statiniai) ir žemės sklypų valdymu, naudojimu, tvarkymu ir priežiūra, eiti skyriaus vedėjo pareigas jo atostogų, ligos ar komandiruotės metu ar kitais atvejais, kai jo laikinai nėra. Tarp pagrindinių skyriaus vedėjo pavaduotojo funkcijų yra ir šios, susijusios su KMS nekilnojamojo turto nuoma: koordinuoti klausimų, susijusių su statinių valdymu, naudojimu ir disponavimu, sprendimą, kontroliuoti priimtų sprendimų vykdymą, teikti siūlymų dėl KMS teisės aktų, reglamentuojančių KMS nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, rengimo ar keitimo, rengti ir dalyvauti rengiant KMS nekilnojamojo turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo reglamentuojančius dokumentus, siekiant užtikrinti tinkamą ir veiksmingą KMS nekilnojamojo turto valdymą ir naudojimą.

Pasikeitus reikalavimams dėl pareigybių aprašymo KMS administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. A-2135 buvo pripažintas netekusiu galios KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymas Nr. A-1716 ir patvirtintas KMS administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjo pavaduotojo pareigybės aprašymas, kur iš esmės nustatytos tos pačios funkcijos.

Sprendimų projektus, susijusius su Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuoma rengia KMS administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus

Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vyriausieji specialistai. Jų darbą kontroliuoja ir vizuoja šių sprendimų projektus Nekilnojamojo turto skyriaus Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vedėjas ir Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjas. Tais atvejais, kai sprendimų projektus rengia Nekilnojamojo turto skyriaus Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vedėjas ar Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjo pavaduotojas, jų darbą kontroliuoja ir sprendimų projektus vizuoja Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjas. Už visų tokių sprendimų projektų teisėtumą atsako Teisės ir konsultavimo skyriaus specialistai, patvirtindami ar nepatvirtindami juos savo vizavimu. Sprendimus po svarstymų balsų dauguma priima KMS taryba ar tam tikrais atvejais KMS administracijos direktorius arba jo įgaliotas KMS administracijos direktoriaus pavaduotojas. Manytina, kad tokios sprendimų dėl Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuomos, priėmimo procedūros užtikrina prevencinę, einamąją ir paskesniąją vidaus kontrolę.

KMS tarybos ir administracijos direktoriaus priimti teisės aktai, susiję su vertinamos veiklos sritimi periodiškai peržiūrimi ir pagal poreikį keičiami (pasikeitus teisės aktams, radus teisinio reglamentavimo spragų ir pan.).

KMS administracijoje vykdamą veiklą, susijusią su KMS nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuoma, yra užtikrinamas skaidrumas, viešumas ir viešinimas. Aktuali detali informacija dėl KMS nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuomos skelbimų, galiojančių teisės aktų, išnuomotą KMS nekilnojamąjį turtą, laisvus nekilnojamojo turto objektus ir kt. skelbiama interneto adresu <http://www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/>.

Iš to kas išdėstyta aukščiau manytina, jog esamais teisės aktais ir naudojamomis e. sistemomis aiškiai ir tiksliai reglamentuotos KMS nekilnojamojo turto, išskyrus gyvenamąsias patalpas, nuomos procedūros, nurodyti procedūras vykdamąs subjektai, išsamiai apibrėžta jų kompetencija ir turimi atlikti veiksmai.

Analizuojamu laikotarpiu šioje veiklos srityje nusikalstamų veikų, kurios būtų pripažintos įsiteisėjusiais teismo sprendimais, nebuvo.

IŠVADA.

Atsižvelgiant į Kauno miesto savivaldybės administracijos veiklos, vykdamą Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto nuomą, nagrinėjimo rezultatus darytina išvada, jog korupcijos pasireiškimo tikimybė šioje veiklos srityje yra minimali.

Šioje veiklos srityje rizikos korupcijos tikimybei pasireikšti nenustatyta, todėl siūlymai neteikiami.

PRIDEDAMA:

1. Korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymo klausimynas Kauno miesto savivaldybės administracijos veiklos, vykdamą Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto nuomą, srityje, 5 lapai.
2. Nekilnojamojo turto skyriaus nuostatai, patvirtinti KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. A-1714, elektroninio dokumento nuorašas, 10 lapų.
3. Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjo pareigybės aprašymas, patvirtintas KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. A-1715, elektroninio dokumento nuorašas, 4 lapai.
4. KMS administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 29 d. įsakymas Nr. A-2135 ir juo patvirtintas Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjo pareigybės aprašymas, elektroninio dokumento nuorašas, 3 lapai.
5. Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjo pavaduotojo pareigybės aprašymas, patvirtintas KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. A-1716, elektroninio dokumento nuorašas, 4 lapai.

6. KMS administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 29 d. įsakymas Nr. A-2136 ir juo patvirtintas Nekilnojamojo turto skyriaus vedėjo pavaduotojo pareigybės aprašymas, elektroninio dokumento nuorašas, 4 lapai.
7. Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vedėjo pareigybės aprašymas, patvirtintas KMS administracijos direktoriaus 2019 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. A-3210, elektroninio dokumento nuorašas, 3 lapai.
8. KMS administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 29 d. įsakymas Nr. A-2128 ir juo patvirtintas Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vedėjo pareigybės aprašymas, elektroninio dokumento nuorašas, 4 lapai.
9. Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymas, patvirtintas KMS administracijos direktoriaus 2017 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. A-1724, elektroninio dokumento nuorašas, 4 lapai.
10. Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymas, patvirtintas KMS administracijos direktoriaus 2019 m. vasario 4 d. įsakymu Nr. A-364, elektroninio dokumento nuorašas, 4 lapai.
11. KMS administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 29 d. įsakymas Nr. A-2127 ir juo patvirtintas Negyvenamųjų statinių valdymo poskyrio vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymas, elektroninio dokumento nuorašas, 4 lapai.
12. KMS tarybos 2011 m. gruodžio 8 d. sprendimas Nr. T-702 „Dėl savivaldybės turto nuomos konkurso komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento patvirtinimo“, elektroninio dokumento nuorašas, 10 lapų.

Centrinio viešųjų pirkimų ir koncesijų skyriaus
vedėjo pavaduotojas



Antanas Mockus