



MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

ŽEMĖS NUOMOS MOKESČIO ADMINISTRAVIMO VEIKLOS AUDITO ATASKAITA

2019 m. lapkričio 15 d. Nr. 1 – 15 –(1.5)

Marijampolė

Su audito ataskaita galima susipažinti Marijampolės savivaldybės interneto puslapyje adresu:
www.marijampole.lt

Turinys

IŽANGA	3
AUDITO REZULTATAI	4
1. Teisinė bazė reglamentuojanti žemės nuomos mokesčio administravimą	4
2. Valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimas , planavimas ir planų vykdymas	6
2.1 Duomenų, reikalingų nuomos mokesčiui apskaičiuoti tvarka	6
2.2 Nuomos mokesčio apskaičiavimas ir mokėjimas	7
2.3 Lengvatų taikymas	9
2.4. Valstybinės žemės nuomos mokesčio nepriemokos	10
2.5. Delspinigių už laiku nesumokėtą valstybinės žemės nuomos mokestį apskaičiavimas ir mokėjimas	12
2.6 Mokestinės nepriemokos pripažinimas beviltiška bei pasibaigusia	12
3. Daugiabučių namų valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo ir apskaitos ypatumai 13	
IŠVADOS	15
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS	16
PRIEDAI	17
1 priedas. Santrumpos ir sąvokos	17
2 priedas. Audito apimtis ir metodai	18
3 priedas. Valstybinės žemės nuomos mokesčio juridinių asmenų nepriemoka	19

IŽANGA

Valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo veiklos auditas atliktas vykdant Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2019 metų veiklos planą.

Audituojamas laikotarpis – 2018 -2019 metai. Analizei, palyginimui ir vertinimui buvo panaudoti ir ankstesnių laikotarpių duomenys.

Audito tikslas – įvertinti valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimą, ar Savivaldybės administracija tinkamai nustatyta tvarka administruoja žemės nuomos mokestį.

Audito subjektas: Savivaldybės administracija. Savivaldybė yra atsakinga už tai, kad valstybinės žemės nuomos mokestis būtų administruojamas vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais.

Audito metu siekėme nustatyti, ar pakankamai dėmesio skiriama Valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo koordinavimui ir kontrolei, ar tiksliai reglamentuoti valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo procesai. Taip pat, ar Savivaldybė turi išsamią informaciją apie nuomojamus valstybinės žemės sklypus, nuomininkus. Ar priimti sprendimai dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo tvarkos, lengvatų suteikimo ir kiti su valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimu susijusiais klausimais. Audito metu vertinome, kaip planuojamos valstybinės žemės nuomos mokesčio pajamos, ar vykdomi pajamų planai, ar apskaitomi įsiskolinimai, ar nėra įsisenėjusių įsiskolinimų, kaip vykdomas skolų išieškojimas.

Atkreipėme dėmesį į problemą, susijusią su valstybinės žemės esančios po daugiabučiais gyvenamaisiais namais nuoma ir nuomos mokesčio apskaičiavimu bei mokėjimu.

Įvertinę audito metu surinktus įrodymus, pateikiame audito išvadas ir rekomendacijas, kurias tinkamai įgyvendinus būtų užtikrintas efektyvus ir racionalus valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimas siekiant maksimalios visuomeninės naudos.

AUDITO REZULTATAI

1. Teisinė bazė reglamentuojanti žemės nuomos mokesčio administravimą

Valstybinės žemės sklypus *Žemės įstatymo*¹ ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka išnuomoja:

1) savivaldybė – valstybinės žemės sklypus, Vyriausybės nutarimais perduotus patikėjimo teise savivaldybėms;

2) Valstybės turto fondas – kai valstybinės žemės sklypai yra priskirti privatizuotiems ir (ar) privatizuojamiems statiniams ir įrenginiams;

3) kituose įstatymuose nurodyti valstybinės žemės patikėtiniai – šių įstatymų nustatytais atvejais, kai valstybinės žemės sklypai jiems perduoti patikėjimo teise;

4) Nacionalinė žemės tarnyba – visais kitais atvejais.

Biudžeto sandaros įstatymo² 22 str. 1 d. 4 p. numatyta, kad vienas iš savivaldybių biudžeto pajamų šaltinių yra pajamos, gautos už išnuomotą arba suteiktą naudotis valstybinę žemę, valstybinio vidaus vandenų fondo vandens telkinius ir Vyriausybės nustatyta tvarka paskirsčius lėšas už perduotus ne žemės ūkio paskirčiai valstybinės žemės sklypus.

Pasikeitus Mokesčių administravimo įstatymui nuo 2003 m. sausio 1 d. buvo panaikintos Valstybinės mokesčių inspekcijos nuomos mokesčio už valstybinę žemę administratoriaus funkcijos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu³ nuo 2003 m. sausio 1 d. savivaldybėms buvo pavesta nustatyti konkretų nuomos mokesčio už valstybinę žemę tarifą ir mokesčio sumokėjimo terminus. Nutarimo 1.8 punkte numatyta, kad Savivaldybių tarybos savo biudžeto sąskaita turi teisę mažinti valstybinės žemės nuomos mokesť arba visai nuo jo atleisti.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo⁴ 1 p. numatyta, kad valstybinės žemės sklypų naudotojai, kuriems žemės sklypai suteikti teisės aktų nustatyta tvarka arba kuriems žemę administruojančių institucijų sprendimais leista žeme naudotis žemės reformos metu, už naudojimąsi žeme iki nuomos ar pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo moka žemės nuomos mokesť, išskyrus už žemę, perduotą naudotis panaudai. Šio nutarimo 5 p. nustatyta, kad savivaldybės, kurios teritorijoje yra naudojami valstybinės žemės sklypai, vykdomoji institucija apskaičiuoja fiziniams asmenims žemės nuomos mokesčio dydį ir apie tai juos informuoja iki

¹ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas 1994-04-26 Nr. I-446 (su vėlesniais pakeitimais)

² Lietuvos Respublikos biudžeto sandaros įstatymas, 1990 m. liepos 30 d. Nr. I-430 su vėlesniais pakeitimais.

³ Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas, 2002-11-19 Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“.

⁴ Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas, 2003-11-10 Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“.

kalendorinių metų lapkričio 1 dienos. Šio nutarimo 6 p. numatyta, kad juridiniai asmenys, naudojančys valstybinės žemės sklypus, pagal pateiktus kadastro duomenis patys apskaičiuoja nuomos mokesčio už valstybinę žemę dydį. Šio nutarimo 7 p. nustatyta, kad fiziniai ir juridiniai asmenys einamųjų metų nuomos mokesčių už valstybinę žemę sumoka į savivaldybės, kurios teritorijoje yra naudojami valstybinės žemės sklypai, biudžetą iki einamųjų metų lapkričio 15 dienos.

Marijampolės savivaldybėje nuomos mokesčių už valstybinę žemę administruoja Savivaldybės administracijos Finansų ir strateginio planavimo skyrius. Ši funkcija priskirta Savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-17 įsakymu⁵ patvirtintuose Finansų ir strateginio planavimo skyriaus nuostatuose, kurių 8.36. p. vykdo valstybinės žemės nuomos mokesčio apskaitą, analizuoja mokesčių mokėtojų skolas ir delspinigius, siunčia priminimus apie įsiskolinimą; 8.37. p. pagal centralizuotai kompiuterinėse laikmenose pateiktus VĮ Registrų centro kadastrinius duomenis ir pagal dokumentinėje formoje ir kompiuterinėse laikmenose pateiktus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Marijampolės, Kazlų Rūdos, Kalvarijos žemėtvarkos skyriaus nekadastrinius duomenis apskaičiuoja valstybinį žemės nuomos mokesčių juridiniams ir fiziniams asmenims; 8.38. p. pateikia fiziniams asmenims apskaičiavimus (deklaracijas) apie metinį mokėtiną valstybinės žemės nuomos mokesčių; 8.39. p. vykdo valstybinės žemės nuomos mokesčio mokėjimo kontrolę; 8.41. p. analizuoja gautus prašymus suteikti mokesčio lengvatą (renka informaciją apie interesantą, jo finansinę būklę, šeimos sudėtį, turimą nekilnojamąjį turtą, veiklos ir kitas pajamas), teikia rekomendacijas dėl žemės nuomos mokesčio ir nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų teikimo savivaldybės biudžeto sąskaita; 8.42. p. teikia kreditinius įsiskolinimus bankrutuojančioms įmonėms.

Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu⁶ patvirtintas Finansų ir strateginio planavimo skyriaus vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymas, kurio pagrindinė paskirtis administruoti valstybinės žemės nuomos mokesčių, ruošti sprendimų projektus Tarybai dėl žemės mokesčio, valstybinės žemės nuomos mokesčio, nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų, minimų mokesčių tarifų nustatymo. Pagal pareigybės aprašymą priskirtas funkcijas vykdo 2 skyriaus darbuotojai.

Žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo, mokėjimo lengvatų taikymo, grąžinimo, išieškojimo, duomenų, kurių reikia žemės nuomos mokesčio administruoti pateikimo, delspinigių

⁵ Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-17 įsakymas Nr. DV-570 „Dėl finansų ir strateginio planavimo skyriaus nuostatų patvirtinimo“,

⁶ Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-03-20 įsakymas Nr. DV-395 „Dėl finansų skyriaus ir strateginio skyriaus pertvarkymo“,

už laiku nesumokėtą valstybinės žemės nuomos mokestį apskaičiavimo ir mokėjimo tvarka patvirtinta Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimu⁷.

Marijampolės savivaldybės taryba 2016-05-02 sprendimu⁸ patvirtino valstybinės žemės nuomos mokesčio, žemės mokesčio, nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų suteikimo tvarkos aprašą.

2. Valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimas, planavimas ir planų vykdymas

2.1 Duomenų, reikalingų nuomos mokesčiui apskaičiuoti tvarka

Marijampolės savivaldybės administracija valstybinės žemės nuomos mokestį administruoja nuo 2003 metų vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu⁹

Valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo taisyklės (toliau - Taisyklės) nustato nuomos mokesčio už valstybinę žemę, išnuomotą arba suteiktą naudotis Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, apskaičiavimo, mokėjimo, lengvatų taikymo, grąžinimo, išieškojimo, duomenų, kurių reikia žemės nuomos mokesčiui administruoti, pateikimo, delspinigių už laiku nesumokėtą valstybinės žemės nuomos mokestį apskaičiavimo ir mokėjimo Marijampolės savivaldybėje tvarką.

Valstybinės žemės nuomos mokesčio mokėtojas – fizinis ar juridinis asmuo, išsinuomojęs ar naudojantis valstybinę žemę.

Administruojant valstybinės žemės nuomos mokestį asmens duomenys tvarkomi vadovaujantis 2016 m. balandžio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentu (ES) 2016/679 dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo, Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu bei Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintomis Asmens duomenų tvarkymo taisyklėmis.

VĮ įmonė Registrų centras duomenis apie valstybinės žemės nuomininkus, kurių nuomos sutartys įregistruotos VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto kadastrė ir registre, Marijampolės savivaldybės administracijos Finansų ir strateginio planavimo skyriui pateikia centralizuotai kompiuterinėse laikmenose. Duomenys pateikiami pagal Marijampolės savivaldybės administracijos ir VĮ Registrų centro pasirašytą sutartį.

Nacionalinės žemės tarnybos įgaliotas teritorinis padalinys duomenis (kompiuterinėse

⁷ Marijampolės savivaldybės tarybos 2015-10-26 sprendimas Nr. 1-169 „Dėl Marijampolės savivaldybės nuomos mokesčio už valstybinę žemę administravimo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais),

⁸ Marijampolės savivaldybės tarybos 2016-05-02 sprendimas Nr. 1-150 „Dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio, žemės mokesčio, nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų suteikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais)

⁹ Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas, 2002-11-19 Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“.

laikmenose „Excel“ formate ir dokumentinėje formoje) apie VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto kadastre ir registre neįregistruotus valstybinės žemės nuomininkus (naudotojus) iki einamųjų metų liepos 1 dienos pateikia Marijampolės savivaldybės administracijos Finansų ir strateginio planavimo skyriui.

2.2 Nuomos mokesčio apskaičiavimas ir mokėjimas

Marijampolės savivaldybės nuomos mokesčio už valstybinę žemę administravimo taisyklių III skyrius numato nuomos apskaičiavimo tvarką:

- nuomojant valstybinę žemę aukciono būdu, nuomos mokesčio dydis lygus aukciono metu pasiūlytam didžiausiam nuomos mokesčiui.
- nuomojant valstybinę žemę be aukciono, nuomos mokesčio dydis skaičiuojamas nuo valstybinės žemės vertės, apskaičiuotos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatyta tvarka, padauginus iš mokesčio tarifo. Mokesčio tarifus metams patvirtina Marijampolės savivaldybės taryba.
- juridiniai asmenys patys apsiskaičiuoja valstybinės žemės nuomos mokesčio dydį ir deklaracijas pateikia atvykdami į Marijampolės savivaldybės administracijos Finansų ir strateginio planavimo skyrių ar atsiunčia paštu. Deklaracija gali būti teikiama ir per Elektroninių valdžios vartų portalą (www.epaslaugos.lt).
- Fiziniais asmenimis valstybinės žemės nuomos mokesčio deklaracijas suformuoja Marijampolės savivaldybės administracijos Finansų ir strateginio planavimo skyriaus vyriausiasis specialistas, atsakingas už nuomos mokesčio administravimą.

Marijampolės savivaldybės nuomos mokesčio už valstybinę žemę administravimo taisyklių IV skyrius numato nuomos mokesčio mokėjimo tvarką.

Valstybinės žemės sklypų naudotojai, kuriems žemės sklypai suteikti teisės aktų nustatyta tvarka arba kuriems žemę administruojančių institucijų sprendimais leista žeme naudotis žemės reformos metu, už naudojimąsi žeme iki nuomos ar pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymo, moka žemės nuomos mokestį, išskyrus už žemę, perduotą naudotis panaudai.

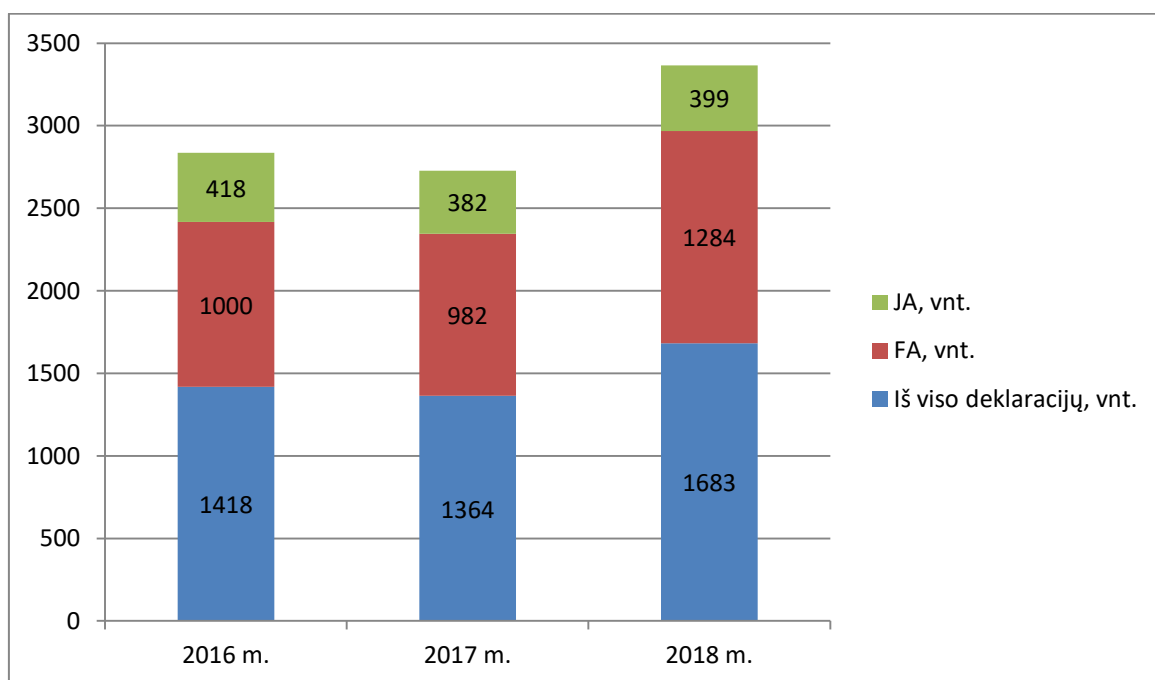
- Fiziniai ir juridiniai asmenys nuomos mokestį už nustatyta tvarka jiems suteiktą naudotis arba išnuomotą valstybinę žemę moka:
 - nuo kito mėnesio po nuomos sutarties sudarymo (žemės suteikimo);
 - jei pasibaigia valstybinės žemės nuomos sutarties terminas, nuomos mokestis nemokamas nuo kito mėnesio po nuomos sutarties termino pasibaigimo (sutarties nutraukimo);

Marijampolės savivaldybės administracijos surenkamosiose sąskaitose sukauptos valstybinės žemės nuomos mokesčio sumos pervedamos į savivaldybės išdo sąskaitą.

Finansų ir strateginio planavimo skyriaus atsakingi specialistai, vykdydami patvirtintų

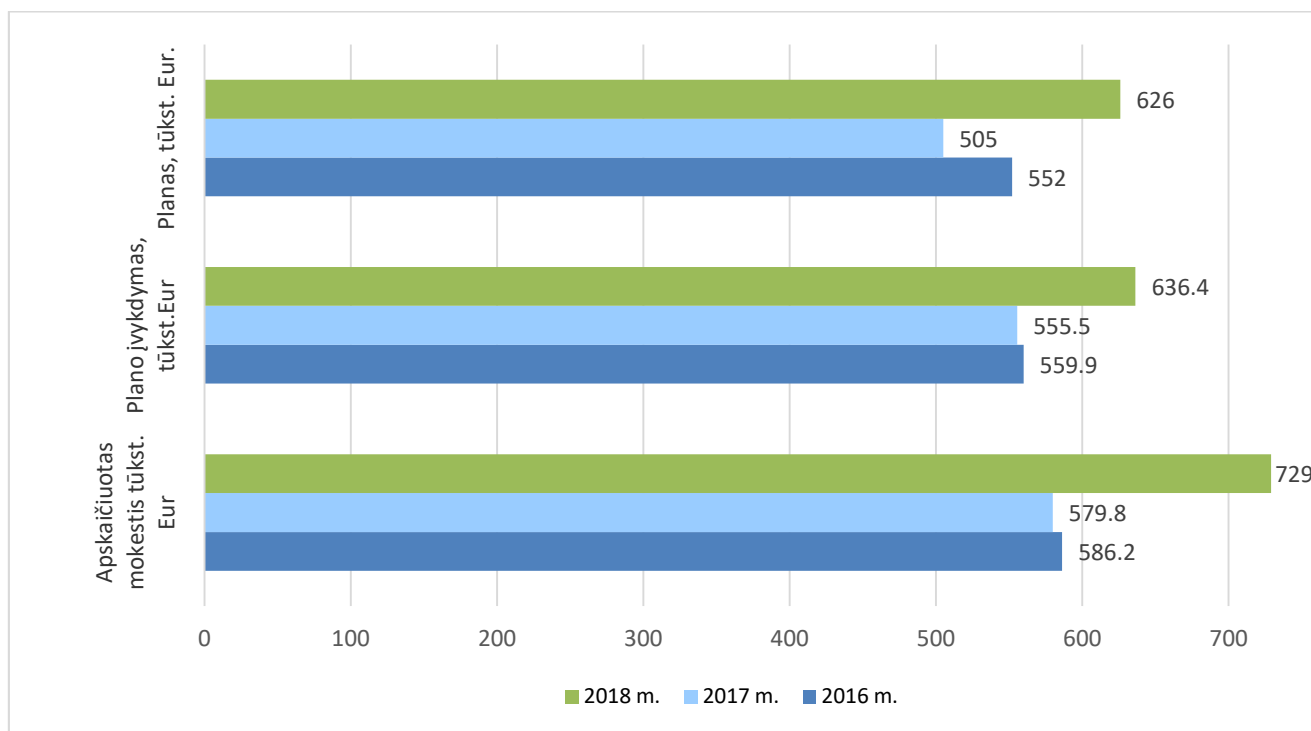
nuomos mokesčio už valstybinę žemę administravimo taisyklių nuostatas, apskaičiuoja šį mokestį.

1. Grafikas. Išrašytų deklaracijų dinamika 2016 – 2018 metais



Lyginant išrašytų deklaracijų skaičių per metus padidėjo 319 vnt., iš jų Fiziniams asmenims 2018 metais lyginant su 2017 metais išrašyta 302 vnt. deklaracijų daugiau, o juridiniams per tą patį laikotarpį padidėjo 17 vnt.

2. Grafikas. Valstybinės žemės nuomos mokesčio planas ir jo vykdymas



Šaltinis. Sudaryta SKAT darbuotojų

2016 m. Valstybinės žemės nuomos pajamų planas buvo 552 tūkst. Eur, gauta pajamų 559,9 tūkst. Eur. Planas įvykdytas 101,4 proc. 2017 m. Valstybinės žemės nuomos planas buvo 505 tūkst. Eur, gauta pajamų 555,5 tūkst. Eur. Planas įvykdytas 110 proc. 2018 m. Valstybinės žemės nuomos planas buvo 626 tūkst. Eur, gauta pajamų 636,4 tūkst. Eur. Planas įvykdytas 101,7 proc.

Reikia pažymėti, kad žemės nuomos mokesčio biudžeto plano faktinis vykdymas nedaug skiriasi nuo apskaičiuoto žemės nuomos mokesčio, išskyrus 2018 metus kai šio mokesčio patvirtintas planas ir įvykdymas skyrėsi nuo apskaičiuoto žemės mokesčio net 116,5 proc.

Nustatyta, kad nuomos mokesčio surenkama daugiau nei planuojama, planuojant 2019 metų žemės nuomos mokesčio pajamas suplanuota atsižvelgiant į 2016 – 2017 metų įvykdymo vidurkį.

2.3 Lengvatų taikymas

Savivaldybės tarybai LR vietos savivaldos įstatymo¹⁰ 16 str. 2 d. 18 p. suteikta išimtinė kompetencija teikti mokesčių lengvatas Savivaldybės biudžeto sąskaita. Valstybinės žemės nuomos mokesčio lengvatos taikomos vadovaujantis Savivaldybės tarybos priimtais sprendimais.

Nuomos mokesčio už valstybinę žemę administravimo taisyklių¹¹ 17 p. numatyta, kad mokesčio lengvata teikiama vadovaujantis Tarybos sprendimu nustatyta tvarka. Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimu¹² patvirtintame lengvatų suteikimo tvarkos apraše, numatyta kokiems juridiniams ir fiziniams asmenims gali būti suteikiamos lengvatos ir nustatyti lengvatų dydžiais. Minėto aprašo 10 p. numatyta, kad lengvatos gali būti neteikiamos nesurinkus planuotų biudžeto pajamų.

Mokesčio lengvata teikiama vadovaujantis Tarybos sprendimu nustatyta tvarka. Mokesčių lengvatų svarstymo komisija svarsto fizinių ir juridinių asmenų prašymus dėl mokesčių lengvatų ir teikia rekomendacijas Tarybai. Taryba artimiausiam posėdyje priima sprendimą dėl mokesčių lengvatų suteikimo.

Dėl lengvatų suteikimo savivaldybės biudžetas negavo 2016 m. - 59,4 tūkst. Eur; 2017 m. - 44,8 tūkst. Eur; 2018 m. – 49,7 tūkst. Eur.

Darytina išvada, kad suteiktų žemės nuomos mokesčio lengvatų bendra suma kiekvienais metais mažėja.

Marijampolės savivaldybės Taryba savo biudžeto sąskaita turi teisę mažinti valstybinės žemės nuomos mokestį arba visai nuo jo atleisti. Per trijų metų laikotarpį nuo žemės nuomos

¹⁰ LR vietos savivaldos įstatymas 1994-07-07 Nr. 1-533 (su vėlesniais pakeitimais).

¹¹ Marijampolės savivaldybės tarybos 2018-12-21 sprendimas Nr. 1-332 „Dėl Marijampolės savivaldybės nuomos mokesčio už valstybinę žemę administravimo taisyklių patvirtinimo“.

¹² Marijampolės savivaldybės tarybos 2016-05-02 sprendimas Nr. 1-150 „Dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio, žemės mokesčio, nekilnojamojo turto mokesčio lengvatų suteikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais)

mokesčio atleista arba sumažinta mokesčio suma:

2016 metais – 8 įmonės, 10 kaimo bendruomenių, 1 klubas,- 6 fiziniai asmenys;

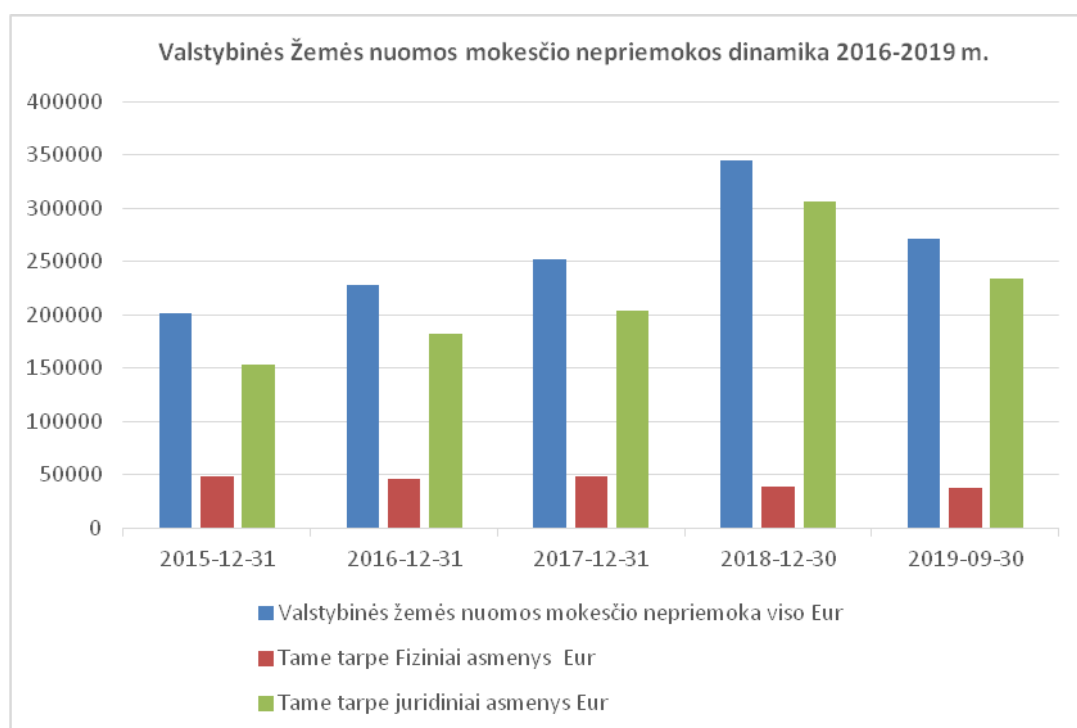
2017 metais – 9 įmonės, 4 fiziniai asmenys;

2018 metais – 11 įmonių, 1 fizinis asmuo.

2.4. Valstybinės žemės nuomos mokesčio nepriemokos

Analizuojant trijų metų laikotarpio susidariusių nepriemokų likučius, nustatyta, kad jie kiekvienais metais didėja: 2016 m. - 228,2 tūkst. Eur, 2017 m. buvo 252,5 tūkst. Eur, o 2018 m. - - 345,2 tūkst. Eur. Žemės nuomos mokesčio nepriemokų 2016 - 2019 metų dinamika pagal juridinius ir fizinius asmenis pateikta Grafike Nr.3.

Grafikas Nr.3. Valstybinės žemės nuomos mokesčio nepriemokos dinamika



Šaltinis. Sudaryta SKAT darbuotojų

Bendra valstybinės žemės nuomos mokesčio nepriemoka 2018 metais padidėjo 37 proc.

Daugiausia valstybinio žemės nuomos mokesčio įsiskolinusios 2019-09-30 yra:

UAB „Lietuvos cukrus“.- 178,9 tūkst. Eur.

UAB „Arvi fertis“ -23,4 tūkst. Eur

UAB „Transrimpa“- 11,8 tūkst. Eur.

Kitos įmonės - 31,4 tūkst. Eur

Daugiau informacijos apie nepriemokas pateikta 3 priede.

Valstybinės žemės nuomos mokesčio bei delspinigių nepriemokų didėjimui didžiausią įtaką turėjo UAB „Lietuvos cukrus“ ir UAB „Arvi fertis“ įsiskolinimas. Šių dvejų bendrovių

įsiskolinimas sudaro 75 proc. visos (271,0 tūkst. Eur) 2019-09-30 žemės nuomos mokesčio nepriemokos sumos.

Pažymėtina, kad Kauno apygardos teismo 2018-08-30 sprendimu UAB „Lietuvos cukrus“ iškelta restruktūrizavimo byla. Marijampolės savivaldybės administracijos vardu 2018-10-19 pareikštas kreditinis reikalavimas. Kauno apygardos teismo 2017-11-29 sprendimu UAB „Arvi fertis“ iškelta restruktūrizavimo byla, 2018-02-02 savivaldybės administracijos vardu pareikštas kreditinis reikalavimas restruktūrizavimo byloje, 2019-05-15 įmonei iškelta bankroto byla ir 2019-07-22 savivaldybės administracijos vardu pareikštas 23 367,36 Eur kreditinis reikalavimas įmonės bankroto byloje. Tačiau šių kreditinių įsiskolinimų atgavimas yra abejotinas.

Kiekvienais metais Gautinos sumos - žemės nuomos mokestis – yra inventorizuojamos. Peržiūrėjus inventorizacijos aprašų duomenis 2018-12-31 matyti, kad yra 1731 įrašas apie fizinių asmenų atskirų metų įsiskolinimą ir 118 įrašų apie juridinių asmenų atskirų metų įsiskolinimą. Pateikiame informaciją Lentelėje Nr.1

1 lentelė. Informacija apie žemės nuomos mokesčio įsiskolinimą ir jo išieškojimą

		Įsiskolinimas		pateikta išieškojimui	
		įrašai vnt.	tūkst. Eur	įrašai vnt.	tūkst. Eur
2016m.	Fiziniai asmenys	1736	51,1	3	0,6
	Juridiniai asmenys	116	182,1	4	18,9
	Iš viso:	1852	233,2	7	19,5
2017m.	Fiziniai asmenys	1685	49	10	3,6
	Juridiniai asmenys	80	203,5	1	26
	Iš viso:	1765	252,5	11	29,6
2018m.	Fiziniai asmenys	1731	38,7		
	Juridiniai asmenys	118	306,5		
	Iš viso:	1849	345,20		
2019m.	Fiziniai asmenys				
	Juridiniai asmenys			3	23,8
	Iš viso:			3	23,8

Šaltinis. Sudaryta SKAT darbuotojų

Valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo taisyklių¹³ 27 p. numatyta, kad teisė priverstinai išieškoti valstybinės žemės nuomos mokesčio mokestinę nepriemoką atsiranda 21 kalendorinę dieną nuo nustatyto mokesčio sumokėjimo termino pabaigos. UAB “Arvi fertis” įsiskolinimas susidarė nuo 2016 metų. *Todėl nepriemoka susikaupė per 2 metus (2018 m. valstybinės žemės nuomos mokestį sumokėjo, 2016-2017 m. buvo įtraukti į restruktūrizavimo planą, bet nepavykus restruktūrizuoti paskelbtas bankrotas).*

UAB „Lietuvos cukrus“ nepriemoka – 178 935,23 Eur sudaro:

¹³Marijampolės savivaldybės tarybos 2018-12-21 sprendimas Nr. 1-332 „Dėl Marijampolės savivaldybės nuomos mokesčio už valstybinę žemę administravimo taisyklių patvirtinimo“;

- 2016 m. – 26 993,58 Eur (dalį 2016 metų mokesčio sumokėjo 2016-2017 metais);
- 2017 m. – 68 891,63 Eur;
- 2018 m. – 83 050,02 Eur.

UAB „Arvi fertis“ nepriemoka 2019-09-30 sudaro 23 367,36 Eur.

- 2016 m. – 11 683,68 Eur.
- 2017 m. – 11 683,68 Eur.

Darytina išvada, kad administracijos atsakingi specialistai neužtikrino šių nepriemokų išieškojimo procedūrų. Minėtose Valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo taisyklėse nėra numatyta per kokį terminą finansų ir strateginio planavimo skyrius perduoda dokumentus ir informaciją apie skolininkus savivaldybės Juridiniam skyriui ir per kokį terminą Juridinis skyrius parengia ieškinį teismui. UAB „Lietuvos cukrus“ nėra paskelbtas bankrotas, įmonė tikisi, kad dar šiais metais bus patvirtintas įmonės restruktūrizavimo planas, kuriuo vadovaujantis bus nustatyti valstybinės žemės nuomos mokesčio nepriemokos sumokėjimo terminai ir sumos.

Užtikrinti nuomos mokesčio už valstybinę žemę nepriemokų išieškojimo efektyvumą.

2.5. Delspinigių už laiku nesumokėtą valstybinės žemės nuomos mokesčių apskaičiavimas ir mokėjimas

Nuomos mokesčio už valstybinę žemę administravimo taisyklių¹⁴ VII skyriuje reglamentuota delspinigių už laiku nesumokėtą valstybinės žemės nuomos mokesčių apskaičiavimas ir mokėjimas. Minėtų taisyklių 30 p. nurodyta, kad už laiku nesumokėtą valstybinės žemės nuomos mokesčių arba jo dalį skaičiuojami delspinigiai už kiekvieną pavėluotą mokėti dieną nuo nesumokėtos mokesčio sumos. Delspinigiai pradedami skaičiuoti kitą dieną po to, kai baigėsi mokesčio mokėjimo terminas.

Delspinigių likutis už laiku nesumokėtą valstybinės žemės nuomos mokesčių 2019-09-30 d. sudaro 26 687 Eur, tame tarpe juridinių asmenų delspinigių suma – 21 687 Eur, o fizinių asmenų – 5 001 Eur. Lentelėje Nr.2. pateikta informacija apie kiekvienas metais priskaičiuotas delspinigių už laiku nesumokėtą valstybinės žemės nuomos mokesčių suma.

Lentelė Nr.2 2016 – 2019 metais delspinigių priskaičiavimas

	2016 m.	2017m.	2018m.	2019m.
Priskaičiuota delspinigių suma iš viso Eur	2 115	7 625	5 378	6 271
iš jų:				
Fiziniai asmenys Eur	275	950	603	951
Juridiniai asmenys Eur	1 840	6 315	4 775	5 320

Šaltinis. Sudaryta SKAT darbuotojų

¹⁴ Marijampolės savivaldybės tarybos 2018-12-21 sprendimas Nr. 1-332 „Dėl Marijampolės savivaldybės nuomos mokesčio už valstybinę žemę administravimo taisyklių patvirtinimo“.

2.6 Mokestinės nepriemokos pripažinimas beviltiška bei pasibaigusia

Vadovaujantis LR finansų ministro 2002-02-11 įsakymu Nr.40 „Dėl skolų beviltiškumo bei pastangų susigrąžinti šias skolas įrodymo ir beviltiškų skolų sumų apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“ 3 p. nurodoma, kad mokesčio mokėtojas turi įrodyti ne tik skolų beviltiškumą, bet ir savo pastangas šioms skoloms susigrąžinti.

Pagal aukščiau paminėto finansų ministro įsakymo 2 p. turi teisę skolas laikyti skolomis beviltiškomis, jeigu: skolininkas yra miręs arba paskelbtas mirusiu, arba skolininkas likviduotas, arba skolininkas yra bankrutavęs.

Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais¹⁵ „Dėl beviltiškų valstybinės žemės nuomos mokesčio nepriemokų nurašymo“ pripažinta beviltiškomis ir nurašyta valstybinės žemės nuomos mokesčio nepriemoka fiziniams asmenims 2016 m. - 2,1 tūkst. Eur, 2017 m. - 0,2 tūkst. Eur. Juridiniams asmenims 2016 m. - 108,1 tūkst. Eur, 2017 m. - 82,4 tūkst. Eur.

Žemės nuomos mokesčio nepriemoką su priskaičiuotais delspinigiais pripažinus beviltiškomis anuliuojamos iš Mokesčių administravimo savivaldybės informacinės sistemos (MASIS) apskaitos programos.

Atkreiptinas dėmesys 2016 m. nurašytos sumos jau išregistruotoms įmonėms iš juridinių asmenų registro ir pasibaigus senaties terminui, fiziniams asmenims nurašytos sumos jam mirus ir įsigaliojus senaties terminui.

Marijampolės savivaldybės taryba skolų pripažinimo beviltiškomis, jų nurašymo, apskaitos ir inventorizavimo taisyklės patvirtino 2018-10-29 sprendimu Nr.1-284 „Dėl skolų pripažinimo beviltiškomis, jų nurašymo, apskaitos ir inventorizavimo taisyklių patvirtinimo“. 2018 m. beviltiškai pripažintų skolų nėra.

3. Daugiabučių namų valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo ir apskaitos ypatumai

VĮ Registrų centro duomenimis Marijampolės savivaldybės teritorijoje yra įregistruota 611 daugiabučių namų. Marijampolės savivaldybės administracijos atsakingi darbuotojai skaičiuoja žemės nuomos mokestį 185 daugiabučių namų bendrijoms, dar 153 daugiabučiams namams skaičiuoja juos aptarnaujantis UAB „Marijampolės butų ūkis“.

Kodėl neapmokestinti žemės nuomos mokesčiu kiti 273 daugiabučiai namai tikslios informacijos negavome. Tačiau atkreipiame dėmesį, kad valstybinės žemės nuomos mokestis už

¹⁵ Marijampolės savivaldybės direktoriaus 2016-10-20 įsakymo Nr.Dv-1596, Marijampolės savivaldybės direktoriaus 2017-09-28 įsakymo Nr.Dv-1612,

daugiabučių namų žemę nėra skaičiuojamas tiems daugiabučiams namams, kuriuose nėra įsteigtos namų bendrijos arba nesuformuoti žemės sklypai tai yra neatlikti žemės sklypo aplink namą kadastriniai matavimai, nesudarytos žemės nuomos sutartys.

Pagrindinė problema yra ta, kad didelė dalis daugiabučių gyvenamųjų namų nėra įteisinę savo naudojamų sklypų, nepasirašę valstybinės žemės nuomos sutarčių, todėl žemės nuomos mokestį moka tik už žemės plotą, esantį po pastatų arba visai nemoka.

Neaišku dėl kokių priežasčių neįteisinti daugiabučių gyvenamųjų namų sklypais ir nepasirašytos žemės nuomos mokesčio sutartys.

Savivaldybė negauna dalies žemės nuomos mokesčio.

Siekti, kad į Savivaldybės biudžetą būtų gaunamos valstybinės žemės nuomos mokesčio pajamos už daugiabučių namų žemę.

IŠVADOS

Nustatyta, kad nuomos mokesčio surenkama daugiau nei planuojama, planuojant 2019 metų žemės nuomos mokesčio pajamas suplanuota atsižvelgiant į 2016 – 2017 metų įvykdymo vidurkį.

Darytina išvada, kad suteiktų žemės nuomos mokesčio lengvatų bendra suma kiekvienais metais mažėja.

Bendra valstybinės žemės nuomos mokesčio nepriemoka 2018 metais padidėjo 37 proc.

Valstybinės žemės nuomos mokesčio bei delspinigių nepriemokų didėjimui didžiausią įtaką turėjo UAB „Lietuvos cukrus“ ir UAB „Arvi fertis“ įsiskolinimas. Šių dvejų bendrovių įsiskolinimas sudaro 75 proc. visos (271,0 tūkst. Eur) 2019-09-30 žemės nuomos mokesčio nepriemokos sumos. Valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo taisyklių 27 p. numatyta, kad teisė priverstinai išieškoti valstybinės žemės nuomos mokesčio mokestinę nepriemoką atsiranda 21 kalendorinę dieną nuo nustatyto mokesčio sumokėjimo termino pabaigos. UAB „Arvi fertis“ įsiskolinimas susidarė nuo 2016 metų. Todėl nepriemoka susikaupė per 2 metus (2018 m. valstybinės žemės nuomos mokestį sumokėjo, 2016-2017 m. buvo įtraukti į restruktūrizavimo planą, bet nepavykus restruktūrizuoti paskelbtas bankrotas).

Darytina išvada, kad administracijos atsakingi specialistai neužtikrino šių nepriemokų išieškojimo procedūrų. Minėtose Valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo taisyklėse nėra numatyta per kokį terminą finansų ir strateginio planavimo skyrius perduoda dokumentus ir informaciją apie skolininkus savivaldybės Juridiniam skyriui ir per kokį terminą Juridinis skyrius parengia ieškinį teismui. UAB „Lietuvos cukrus“ nėra paskelbtas bankrotas, įmonė tikisi, kad dar šiais metais bus patvirtintas įmonės restruktūrizavimo planas, kuriuo vadovaujantis bus nustatyti valstybinės žemės nuomos mokesčio nepriemokos sumokėjimo terminai ir sumos.

Neįteisinus visų daugiabučių gyvenamųjų namų sklypus ir nepasirašius žemės nuomos mokesčio sutarčių, Savivaldybė negauna dalies žemės nuomos mokesčio.

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eilės Nr.	Rekomendacija	Subjektas kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas/ priemonės/ komentaras	Rekomendacijos įgyvendinimo ir informavimo apie įgyvendinimą data*
1.	Užtikrinti nuomos mokesčio už valstybinę žemę nepriemokų išieškojimo efektyvumą.			
2.	Priimti sprendimus dėl skolų už valstybinės žemės nuomos mokesčio priverstinio išieškojimo procedūrų vykdymo.			
3.	Teisės aktų nustatyta tvarka įteisinti visų daugiabučių gyvenamųjų namų (kurie to dar nepadarę) valdomus sklypus, pasirašyti valstybinės žemės nuomos sutartis, kad valstybinė žemės nuomos mokestis būtų skaičiuojamas nuo viso sklypo ploto.	Nacionalinė žemės tarnyba sudaro valstybinės žemės nuomos sutartis		
4.	Siūlome per visuomenės informavimo priemones (spaudą, internetą ir kt.) patraukliai informuoti daugiabučių gyvenamųjų namų administratorius ir butų savininkus apie sklypų įteisinimo privalumus.			
5.	Siekti, kad į Savivaldybės biudžetą būtų gaunamos valstybinės žemės nuomos mokesčio pajamos už daugiabučių namų žemę			

Konstruktivus bendradarbiavimas ir komunikacija su įstaigos vadovybe mums padėjo pasiekti suplanuotus audito tikslus. Pateikę pastabas bei rekomendacijas, dėl žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo, mokėjimo lengvatų taikymo, grąžinimo, išieškojimo, delpinigių už laiku nesumokėtą valstybinės žemės nuomos mokestį apskaičiavimo siekiame prisidėti prie to, kad Savivaldybės biudžeto pajamos iš žemės nuomos mokesčio būtų laiku surenkamos ir tinkamai administruojamos. Tikimės, kad mūsų pateikti pastebėjimai yra naudingi.

Savivaldybės kontrolierius

Juozas Vaičiulis

Auditą atliko:

Savivaldybės kontrolierius Juozas Vaičiulis

Kontrolės ir audito tarnybos vyr. patarėja Raimonda Jasiulevičiūtė

Kontrolės ir audito tarnybos patarėja Rita Ražinskienė

Pavedimas: Savivaldybės kontrolieriaus 2019 m. liepos 16 d. Nr. 3

Audito ataskaita teikiama:

Marijampolės savivaldybės Merui,

Marijampolės savivaldybės tarybos Kontrolės komitetui,

Marijampolės savivaldybės administracijai.

PRIEDAI

1 priedas**Santrumpos ir sąvokos**

NŽT - Nacionalinė žemės tarnyba .

VĮ RC – valstybinė įmonė Registrų centras.

VŽNM – valstybinės žemės nuomos mokestis.

DNSB – daugiabučių namų savininkų bendrija.

VSAFAS – viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartai.

FA – fiziniai asmenys

JA – juridiniai asmenys

2019-09-20

2 priedas**Audito apimtis ir metodai**

Audito tikslas - Žemės nuomos mokesčio administravimą, surinkimą, lengvatų suteikimą, nepriemokų paskaičiavimą.

Audituojamas laikotarpis – 2016 – 2019 metai.

Audituojamas subjektas – Marijampolės savivaldybės administracija – nuo 2003 m. sausio 1 d. savivaldybei pavesta nustatyti konkretų nuomos mokesčio už valstybinę žemę tarifą ir mokesčio sumokėjimo terminus. Savivaldybės taryba turi teisę mažinti valstybinės žemės nuomos mokestį arba visai nuo jo atleisti.

Auditas atliktas:

– pagal Valstybinio audito reikalavimus, Tarptautinius audito standartus ir mūsų sukaupta auditorių patirtimi;

- **Audito procedūros:**
- Patvirtinimas (patvirtinančios informacijos iš trečiųjų šalių ar kitų subjektų gavimas).
- Patikrinimas (dokumentų, turto ir kt.).
- Stebėjimas (procesų, procedūrų ir kt.).
- Paklausimas (klausimų pateikimas ir atsakymų į juos gavimas).
- Analitinės (lyginamosios, prognozinės).
- Kitos.

Audito duomenų rinkimo ir vertinimo metodai:

Eil. Nr.	Metodai	Tikslas
1.	Dokumentų peržiūra. Nagrinėjome: - LR vietos savivaldos įstatymą, LR biudžeto sandaros įstatymą, LR valstybės ir savivaldybių turto naudojimo, valdymo ir disponavimo juo įstatymą; LR žemės įstatymą; - LRV nutarimus; - Marijampolės savivaldybės tarybos patvirtintas tvarkas, taisykles, aprašus. ➤ Savivaldybės tarybos 2012-08-29	Įvertinti, ar: - valstybinės žemės nuomos mokestis Marijampolės savivaldybėje yra administruojamas vadovaujantis LR teisės aktais, Savivaldybės tarybos sprendimais; - lokaliniai teisės aktai, reglamentuojantys mokesčio administravimą, yra pakankami, optimalūs ir nesudaro prielaidų valstybine žeme naudotis nesivadovaujant viešosios teisės, visuomenės naudos, efektyvumo ir racionalumo principais.
2.	Duomenų analizė: Duomenis ir informaciją surinkome raštu, elektroniniu paštu ar kalbėdamiesi su specialistais. taikydami patvirtinimo, patikrinimo ir analitinės procedūras. Nagrinėjome teisės aktus, reglamentuojančius valstybinės žemės nuomą bei nuomos mokesčio administravimą.	Surinkti auditui reikalingus įrodymus ir atlikti jų analizę.

3 priedas

Valstybinės žemės nuomos mokesčio juridinių asmenų nepriemoka

Eil. Nr.	Įmonės pavadinimas	Nepriemoka Eur	Pastabos
1.	UAB „Lietuvos cukrus“	178935,23	Įmonė restruktūrizuojama.
2.	UAB „Arvi fertis“	23367,36	Įmonė bankrutuoja
3.	UAB „Transrimpa“	11785,49	Perduota išieškojimui, skolą sumokėjo 2019-11-12
4	Garažų statybos ir eksploatavimo bendrija „Gija“ (5149053)	4081,56	Moka nedideles sumas
5	Daugiabučių namų savininkų bendrijos	2897,68	Įsiskolinimas mažėja, pvz. DNSB „Šaltinis“ nepriemoka sumažėjo 138 Eur
6	Uždaroji akcinė bendrovė „Žemkasa“ (151153718)	2576,85	Bankrutuojanti, savivaldybės vardu pareikštas kreditinis reikalavimas
7	UAB „A ir G“ investicijos (302875936)	2127,90	Perduota išieškojimui
8	Kašalyno įmonė „Tuja“ (151021218)	429,50	Perduota išieškojimui
9	Garažų statybos ir eksploatavimo bendrija „Vasara“ (251433660)	306,11	Turėjo didesnę įsiskolinimą, bet baigia sumokėti
10	UAB „Sauvila“ (151300068)	3279,50	2016 metais ieškota 1962,95 Eur, praėjus 2019 metų mokėjimo terminui (2019-11-15) bus teikiami duomenys nepriemokos išieškojimui
11	Kaimo bendruomenės	920,82	Savivaldybės tarybos sprendimais nuo 2017 m. bendruomenės neapmokestinamos
12.	Kiti juridiniai asmenys	2972,00	Įsiskolinimas mažėja
	Viso:	233680,00	

2019-11-12