

PATVIRTINTA

Šiaulių miesto savivaldybės
tarybos 2024 m. d.
sprendimu Nr. T-

SOCIALINIŲ BŪSTŲ PIRKIMO EKONOMINIS IR SOCIALINIS PAGRINDIMAS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Socialinių būstų pirkimo ekonominis ir socialinis pagrindimas parengtas vadovaujantis šiais teisės aktais:

1.1. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu.

1.2. Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu.

1.3. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu.

1.4. Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas).

1.5. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 8 d. sprendimu Nr. T-394 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės socialinio būsto fondo sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

II SKYRIUS TIKSLAI IR JŲ PASIEKIMO BŪDAI

2. Socialinio būsto fondo plėtros tikslas – padidinti Šiaulių miesto savivaldybės socialinio būsto fondą, siekiant išplėsti galimybes apsirūpinti būstu asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą.

3. Atsižvelgiant į tai, kad nuo 2024-01-01 asmenų ir šeimų, įrašytų į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, socialinio būsto nuomos laukimo (buvimo šiame sąraše) laikotarpis negalės būti ilgesnis kaip 5 metai, o nuo 2026-01-01 negalės būti ilgesnis kaip 3 metai, tikslinga vykdyti socialinio būsto fondo plėtrą. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (toliau – Įstatymas) 14 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta nuostata, kad socialinio būsto fondo plėtra vykdoma statant naujus arba rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus pastatus, perkant ar kitokiu būdu įsigyjant gyvenamuosius namus, jų dalis, būstus, ne trumpesniam kaip 5 metų laikotarpiui išsinuomojant fiziniams ar juridiniams asmenims priklausančius būstus.

4. Šiaulių miesto savivaldybė 2017–2023 m. vykdė projektą „Socialinio būsto fondo plėtra Šiaulių miesto savivaldybėje“ (toliau – Projektas). Projekto metu 2017–2023 m. buvo įsigyti 85 būstai, kurie buvo išnuomoti asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą.

5 Socialinis būstas nuomojamas laikantis eiliškumo ir atsižvelgiant į Įstatyme nurodytus naudingojo ploto normatyvus, tenkančius vienam asmeniui ar šeimos nariui. Šiaulių miesto savivaldybės mero 2023 m. birželio 7 d. potvarkyje Nr. M-393 nurodyta, kad socialinio būsto fondą sudaro 343 būstai. Svarbu pažymėti, kad asmenims ar šeimoms, sulaukusiems paramos būstui eilės, išnuomojamas socialinis būstas, kurį atlaisvina socialinio būsto nuomininkai, praradę teisę į šio būsto nuomą, nutraukus su nuomininkais sudarytas socialinio būsto nuomos sutartis arba mirus pagrindiniam būsto nuomininkui, išskyrus atvejus, jeigu nuomininko šeimos nariai ir toliau gyvena nuomojame socialiniame būste po nuomininko mirties.

6. Šiaulių savivaldybėje, 2024 m. sausio 5 d. duomenimis, Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą socialiniam būstui išsinuomoti, sąrašuose įrašyti 459 asmenys (šeimos). Jų pasiskirstymas pagal atskirus sąrašus ir pokytis nuo 2023 m. sausio 13 d. pateiktas lentelėje:

Informacija apie asmenis (šeimas), įrašytus į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą socialiniam būstui išsinuomoti, sąrašus

1 lentelė

Sąrašo pavadinimas	Laikotarpio pradžioje (2023 m. sausio 13 d.)		Laikotarpio pabaigoje (2024 m. sausio 5 d.)	
	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.
Jaunų šeimų	65	166	65	158
Šeimų, auginančių tris ar daugiau vaikų ir (ar) vaikų, kuriems nustatyta nuolatinė globa (rūpyba)	33	154	31	149
Likusių be tėvų globos asmenų ir jų šeimų	42	51	47	53
Neįgaliųjų, asmenų, sergančių lėtinių ligų sunkiomis formomis, ir šeimų, kuriose yra tokių asmenų	101	131	106	148
Bendrasis	176	256	204	278
Socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į socialinio būsto sąlygų pagerinimą	4	14	6	15
Iš viso	421	772	459	801

III SKYRIUS PIRKIMO VYKDYMO TVARKA

7. Socialiniai būstai būtų įsigijami skelbiamų derybų būdu, vadovaujantis Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka. Socialiniai būstai įsigijami laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų. Perkamų būstų skaičius, atsižvelgiant į pasiūlytas būstų pirkimo kainas ir būstų plotą, gali svyruoti, t. y. perkamų būstų skaičius gali mažėti arba didėti neviršijant bendros Šiaulių savivaldybės biudžeto lėšų skirtos 160,9 tūkst. Eur sumos.

8. Iš viso bus perkami 3 socialiniai būstai: 2 vieno kambario ir 1 dviejų kambarių (I aukšte) Šiaulių miesto teritorijoje.

9. Socialinių būstų perkančioji organizacija – Šiaulių miesto savivaldybė.

IV SKYRIUS PIRKIMO KRITERIJAI

10. Vertinant socialinio būsto plėtrą Šiaulių mieste, išnagrinėtos ir įvertintos keturios šio tikslo įgyvendinimo alternatyvos:

11.1. I alternatyva. Nenaudojamų pastatų ar patalpų pritaikymas (rekonstrukcija) socialinio būsto paskirčiai;

11.2. II alternatyva. Socialinių būstų nuoma;

11.3. III alternatyva. Naujo pastato statyba;

11.4. IV alternatyva. Socialinių būstų pirkimas;

12. Alternatyvų vertinimas:

12.1 I alternatyva. Nenaudojamų pastatų ar patalpų pritaikymas socialinio būsto paskirčiai atmetamas, kadangi turėtume atlikti papildomus darbus, kurie būtų skirti sutvarkyti neišnaudotą plotą arba nugriauti dalį pastato, be to, panaudotume ne visą pastato plotą. Pritaikius pastatą socialiniam būstui, būtų įrengti būstai vienoje miesto dalyje. Jau dabar savivaldybė, siūlydama būstus, susiduria su problema, kad būstų atsisakoma dėl nuomininkui netinkamo miesto rajono: vaikai turi keisti mokyklą, nėra vietų artimiausiame vaikų darželyje, netinka susisiekimas viešuoju transportu ir pan.;

12.2 II alternatyva. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad socialinio būsto fondo plėtra išsinuomojant fiziniams ar juridiniams asmenims priklausančius būstus ir pernuomojant asmenims, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą, gali būti vykdoma ne trumpesnę kaip 5 metų laikotarpį. Šiaulių miesto savivaldybės administracija 2023 metais vykdė 3 būsto nuomos iš fizinių ar juridinių asmenų pirkimus, tačiau pasiūlymų nebuvo gauta.

12.3 III alternatyva. Naujo pastato statyba atmetama, nes socialinių būstų statyba yra brangiausia socialinio būsto fondo plėtros forma. Pastato statybos projektavimo ir techninių dokumentų parengimas trunka mažiausiai vienus metus, reikalingas žemės sklypas, be to, statybos darbų ir medžiagų kainos nuolat didėja. Remiantis 2023 m. spalio mėn. Statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamaisiais ekonominiais rodikliais, galima daryti išvadą, kad vidutinė 1 kv. metro statybos kaina Šiaulių mieste – 2144 Eur.

12.4 IV alternatyva. Socialinių būstų įsigijimo alternatyva (palyginti su statyba) yra finansiškai patrauklesnė. Viešai skelbiamais nekilnojamo turto pardavimo portalų 2024 m. sausio mėnesio duomenimis, vidutinė 1 kv. m. kaina Šiaulių mieste – 1153 Eur.

13. Atsižvelgiant į anksčiau išdėstytą socialinio būsto fondo plėtros alternatyvų analizę ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnio 1, 2 ir 3 punktais, nustatančiais, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomenės naudos, racionalumo ir efektyvumo principais, siekiant maksimalios naudos visuomenei ir užtikrinant visuomenės interesų tenkinimą, konstatuotina, kad pagal visus finansinius ir ekonominius rodiklius optimalus sprendimas – pirkti socialinius būstus Šiaulių miesto teritorijoje.

14. Atsižvelgiant į 2024 m. patvirtintus šeimų ir asmenų sąrašų socialiniam būstui išsinuomoti prioritetus, nustatyta, kad asmenų ir šeimų, laukiančių socialinio būsto, poreikius labiausiai atitinka vieno kambario ir dviejų kambarių būstai, todėl tikslinga Šiaulių mieste įsigyti: **vieną dviejų kambarių būstą (I aukšte, 45–57 kv. m naudingojo ploto) ir du vieno kambario būstus (30–40 kv. m naudingojo ploto)**. Perkami gyvenamosios paskirties vieno ir dviejų kambarių būstai turi būti sertifikuoti pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir statybos techninio reglamento reikalavimus. Gyvenamųjų patalpų poreikis (plotas, kambarių skaičius) nustatytas atsižvelgiant į teisės aktuose numatytą socialinio būsto ploto normatyvą.

15. Ketinama įsigyti tvarkingus, įrengtus ir tik gyvenamosios paskirties socialinius būstus. Kandidatai gali teikti pasiūlymus dėl visoje Šiaulių miesto teritorijoje jiems nuosavybės teise priklausančių būstų.

16. Būstai įsigijami vadovaujantis Aprašu, įvertinant jų ekonominį naudingumą, apskaičiuotą pagal formulę:

$$S_p = C_{\min}/C_p \cdot X + T_f$$

$$T_f = (\sum F_i) \cdot Y_f$$

$$F_i = P_i / P_{\max} \cdot L_i$$

kurioje:

S_p – pirkimo objekto ekonominio naudingumo įvertinimas;

$C_{\min}$ – mažiausia pasiūlyta kaina už 1 kv. m bendro naudingojo ploto;

C_p – vertinamo pasiūlymo kaina už 1 kv. m bendro naudingojo ploto;

T_f – pirkimo objekto funkcinių savybių įvertinimas;

F_i – funkcinio parametro įvertinimas;

X – kainos kriterijaus lyginamasis svoris ($X = 60$);

Y_f – funkcinių savybių lyginamasis svoris ($Y_f = 40$);

P_i – pasiūlyto pirkimo objekto i -ojo funkcinio parametro reikšmė;

$P_{\max}$ – geriausia to paties funkcinio parametro reikšmė visuose pasiūlymuose;

L_i – vertinamo funkcinio parametro lyginamasis svoris.

17. Pirkimo objekto funkcinės savybės, už kurias ekspertinio vertinimo būdu bus skiriami vertinimo balai (vertinama 10 balų sistema):

Pirkimo objekto funkcinių savybių vertinimas, balais

2 lentelė

Eil. Nr.	Funkcinės savybės (P)	Vertinamo parametro lyginamasis svoris (L)
1.	Santechnikos įrenginių būklė: Labai geros būklės santechnikos įrenginiai (pakeistas vamzdynas, nauji santechnikos prietaisai) – nuo 9 iki 10 balų; Geros būklės santechnikos įrenginiai (pakeistas vamzdynas, santechnikos prietaisai) – nuo 7 iki 8 balų; Patenkinamos būklės santechnikos įrenginiai (nepakeistas arba keista tik dalis vamzdino, seni santechnikos prietaisai, bet tvarkingi) – nuo 1 iki 6 balų.	0,55
2.	Einamojo remonto kokybė (lubų, sienų, grindų, langų ir elektros instaliacijos) būklė: Visiškai atliktas einamasis remontas (atliktas lubų, sienų ir grindų remontas, pakeisti langai, durys, elektros instaliacija nauja) – nuo 9 iki 10 balų; Iš dalies atliktas einamasis remontas (iš dalies atliktas lubų, sienų ir grindų remontas, pakeisti langai, tvarkingos durys, elektros instaliacija tvarkinga) – nuo 7 iki 8 balų; Einamojo remonto kokybė patenkinama (seniai atliktas einamasis remontas, langai nekeisti, bet sandarūs, tvarkingi, elektros instaliacija sena, veikianti) – nuo 1 iki 6 balų.	0,45
Iš viso:		100

18. Už funkcines savybes balai skiriami tik po komisijos išvažiuojamojo posėdžio, kai būna apžiūrėti visi siūlomi pirkti būstai, atitinkantys būstų pirkimo sąlygas.

19. Komisija vertina pasiūlymus pagal ekonomiškai naudingiausio pasiūlymo kriterijų. (eiliškumas mažėjimo tvarka):

19.1. siūloma mažiausia būsto įsigijimo kaina už 1 kv. m naudingojo ploto;

19.2. siūlomo pirkti būsto funkcinės savybės.

20. Komisija nustato derybų su kandidatais eilę ir vykdo derybas su kiekvienu kandidatu atskirai, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato.

21. Komisija, remdamasi derybų rezultatais, paskaičiuoja kiekvieno būsto ekonominį naudingumą ir pagal jį mažėjimo tvarka sudariusi siūlomų pirkti būstų eilę nustato laimėjusius kandidatus, kurių siūlomų pirkti būstų ekonominis naudingumas didžiausias.

22. Pažymėtina, kad įsigyjant nuosavybės socialiniam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus, nekilnojamojo daikto individualus vertinimas atliekamas tik tais atvejais, kai socialiniam būstui skirtų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybės kaina yra didesnė už nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, viešai skelbiamą turto vertintojo interneto svetainėje www.registrucentras.lt, daugiau kaip 10 procentų arba kai perkančiajai organizacijai kyla pagrįstų abejonių, kad siūlomo įsigyti nekilnojamojo daikto vertė gali būti mažesnė nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.
