

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
TURTO VALDYMO SKYRIAUS**

**SPRENDIMO
DĖL ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2015 M. SAUSIO 29 D.
SPRENDIMO NR. T-4 „DĖL SAVIVALDYBĖS BŪSTO IR SOCIALINIO BŪSTO
NUOMOS MOKESČIO DYDŽIO APSKAIČIAVIMO“ PAKEITIMO**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2021 m. lapkričio 5 d.

Šiauliai

Parengto sprendimo projekto tikslas – pakeisti Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimo Nr. T-4 „Dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo“ 2.3 papunktį, savivaldybės būsto (išskyrus savivaldybės būsto bendrabučio pastate ir socialinį būstą) nuomininkams pakeičiant rinkos pataisos koeficientą iš $R = 1,5$ į $R = 2,5$ bei papildyti 2.4 papunkčiu, savivaldybės būsto bendrabučio pastate nuomininkams nustatant rinkos pataisos koeficientą $R = 1,5$.

Dabartinis sprendimo projekte aptariamų klausimų reguliavimas.

Informuojame, kad Šiaulių miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) būstų fondą sudaro 824 Savivaldybei nuosavybės teise priklausantys būstai (toliau – savivaldybės būstai), iš jų:

- 322 socialiniai būstai;
- 169 savivaldybės būstai bendrabučio pastate;
- 333 savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis.

Pažymėtina, kad *socialinis būstas* – tai būstas, kuris yra įtrauktas į Savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra Savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis. Socialinis būstas neparduodamas.

Socialinis būstas nuomojamas mažai turto ir mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą (toliau – Įstatymas) ir įrašytiems į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą (toliau – Sąrašas). Sąrašė, patvirtintame Savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. birželio 16 d. įsakymu Nr. A-1022 „Dėl Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo patvirtinimo“, yra įrašyti 335 asmenys ir šeimos.

Pažymėtina, kad socialinio būsto nuomininkai turi pareigą kiekvienais metais iki gegužės 1 d. deklaruoti turtą (įskaitant gautas pajamas). Turto vertei ar pajamoms viršijus Įstatyme nustatytus dydžius, socialinio būsto nuomos sutartis nutraukiama. Taip pat, atkreipiame dėmesį, kad, jei nuomininkas įsigyja pakankamo ploto būstą, socialinio būsto nuomos sutartis taip pat yra nutraukiama.

Tuo tarpu, savivaldybės būstų nuomininkai pareigos kiekvienais metai deklaruoti turtą (įskaitant gautas pajamas) neturi, be to jie gali nuosavybės teise turėti gyvenamųjų patalpų.

Įstatyme nustatyta, kad savivaldybės būstų nuomininkai, išgyvenę būste ne mažiau kaip 5 metus nuo sutarties sudarymo dienos, turi teisę nuomojamą būstą pirkti rinkos kaina.

Savivaldybės būstai socialinio būsto nuomos sąlygomis pradėti nuomoti tik nuo 2003 metų. Iki 2002 m. gruodžio 31 d. išnuomotų pagal tuo metu galiojusius įstatymus (Butų kodeksą, Gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymą ir kt.) savivaldybės būstų nuomos sąlygos yra nekeičiamos, išskyrus Įstatyme nustatytą atveją, kai nuomojamas savivaldybės būstas gali būti išnuomojamas socialinio būsto sąlygomis. Savivaldybės būstų (išskyrus savivaldybės būsto bendrabučio pastate) nuomos sutarčių, sudarytų iki 2002 m. gruodžio 31 d. yra 138.

Įstatyme nustatyta, kad Šiaulių miesto savivaldybės taryba (toliau – Taryba) priima sprendimą dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo. Nuo 2015 sausio 1 d. įsigaliojo Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1487 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimo Nr. 472 „Dėl Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ (2020 m. rugpjūčio 1 d. nutarimo Nr. 838 redakcija) (toliau – Metodika). Metodika nustato savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimą pagal formules, kuriose tokius kaip rinkos pataisos koeficientus nustato Taryba. Savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-4 „Dėl

Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo“ (sprendimas keistas Savivaldybės tarybos 2015 m. rugsėjo 24 d. sprendimu Nr. T-263 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimo Nr. T-4 „Dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo“ pakeitimo“) buvo patvirtintas rinkos pataisos koeficientas – 1,5, kuris taikomas savivaldybės būsto (išskyrus socialinį būstą) nuomos mokesčiui apskaičiuoti.

Parengto sprendimo projekto uždaviniai:

Teikiamu tarybos sprendimo projektu Administracija siūlo nustatyti 2,5 rinkos pataisos koeficientą, kuris būtų taikomas savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydžiui apskaičiuoti. Atkreiptinas dėmesys, kad bendrabutinio tipo būstams siūloma palikti 1,5 rinkos pataisos koeficientą. Padidinus rinkos pataisos koeficientą, būtų surenkama daugiau nuomos mokesčio, kuris būtų panaudotas savivaldybės būsto fondo priežiūrai, remontui. Taip pat, tikėtina, daugiau savivaldybės būsto nuomininkų pirktų savivaldybės būstą, todėl mažėtų Savivaldybės išlaidos būstų išlaikymui ir priežiūrai arba grąžintų būstus savivaldybei. Lėšos, gautos už parduotus savivaldybės būstus, būtų panaudotos socialinio būsto fondo plėtrai.

Administracija atliko preliminarinius būsto nuomos kainų skaičiavimus, taikant skirtingus rinkos pataisos koeficientus, t.y. R-2, R-2,5, R-3.

Vieno kambario būstai

Eil. Nr.	Adresas	Plotas, kv. m	2021 m. nuomos mok. (R=1,5)	R=2	R=2,5	R=3
1.	Aido g. 15-8	36,04	44,21	58,95	73,68	88,42
2.	Architektų g. 50-7	36,24	49,39	65,86	82,32	98,79
3.	Dainų g. 86-17	35,94	44,09	58,78	73,48	88,17
4.	Gytarių g. 43-17	36,11	49,22	65,62	82,03	98,43
5.	Radviliškio g. 96-30	32,00	26,91	35,88	44,85	53,82
6.	J. Basanavičiaus g. 74-6	37,68	52,00	69,33	86,67	104,00
7.	Tilžės g. 61-12	43,17	64,52	86,02	107,53	129,03
8.	Vilniaus g. 21-8	33,92	42,13	56,17	70,22	84,26
	<i>Vidutinė nuomos kaina</i>		<i>46,56</i>	<i>62,08</i>	<i>77,60</i>	<i>93,12</i>
	<i>Vidutinė 1 kv. m kaina</i>		<i>1,28</i>	<i>1,71</i>	<i>2,13</i>	<i>2,56</i>

Dviejų kambarių būstai

Eil. Nr.	Adresas	Plotas, kv. m	2021 m. nuomos mok. (R=1,5)	R=2	R=2,5	R=3
1.	Aido g. 3-20	51,19	66,40	86,14	110,67	132,81
2.	Architektų g. 4-38	49,02	66,81	91,06	111,35	133,63
3.	Dainų g. 40-30	50,35	68,63	93,53	114,38	137,25
4.	Gytarių g. 43-41	50,17	68,38	93,20	113,97	136,76
5.	Radviliškio g. 92-10	45,64	43,18	40,84	71,96	86,35
6.	J. Basanavičiaus g. 74-22	50,96	70,33	97,05	117,21	140,65
7.	Tilžės g. 61-4	49,21	73,54	109,91	122,57	147,08
8.	Vilniaus g. 258-35	43,87	53,81	66,01	89,69	107,63
	<i>Vidutinė nuomos kaina</i>		<i>63,89</i>	<i>84,72</i>	<i>106,48</i>	<i>127,77</i>
	<i>Vidutinė 1 kv. m kaina</i>		<i>1,31</i>	<i>1,74</i>	<i>2,18</i>	<i>2,61</i>

Trijų kambarių būstai

Eil.	Adresas	Plotas,
------	---------	---------

Nr.		kv. m	2021 m. nuomos mok. (R=1,5)	R=2	R=2,5	R=3
1.	Architektų g. 32-36	64,36	76,49	101,99	127,49	152,99
2.	J. Basanavičiaus g. 74-9	64,71	86,53	115,37	144,21	173,05
3.	S. Dariaus ir S. Girėno g. 10-58	61,79	69,91	93,21	116,51	139,81
4.	Gytarių g. 33-7	67,63	89,31	119,08	148,85	178,62
5.	Radviliškio g. 76-43	63,83	57,61	76,81	96,01	115,22
6.	Tilžės g. 61C-8	64,95	93,81	125,09	156,36	187,63
7.	Vilniaus g. 40-10	78,49	104,95	139,94	174,92	209,90
	<i>Vidutinė nuomos kaina</i>		<i>82,66</i>	<i>110,21</i>	<i>137,76</i>	<i>165,32</i>
	<i>Vidutinė 1 kv. m kaina</i>		<i>1,24</i>	<i>1,66</i>	<i>2,07</i>	<i>2,48</i>

Iš atliktų skaičiavimų galima teigti, kad padidinus koeficientą iki 2,5 kainos pokytis padidėtų 1,67 karto, tačiau net ir tokiam padidėjimui nuomos kainą būtų sąlyginai maža, kadangi Savivaldybės būsto nuomos mokesčio vidurkis yra 3,3 karto mažesnis už rinkos kainų vidurkį.

Pabrėžtina tai, kad 2,5 rinkos pataisos koeficientas būtų taikomas tik savivaldybės būstams, o savivaldybės būsto bendrabučio pastate nuomininkams būtų taikomas 1,5 rinkos pataisos koeficientas.

Atkreiptinas dėmesys, į tai, kad savivaldybės būsto nuomininkai, padidėjus savivaldybės būsto nuomos mokesčiui, galėtų:

- toliau nuomotis savivaldybės būstą už nustatytą/padidintą būsto nuomos kainą;
- nusipirkti savivaldybės būstą įstatyme nustatyta tvarka;
- nutraukti savivaldybės būsto nuomos sutartį savo iniciatyva ir nuomotis būstą rinkoje, arba įsigyti kitą būstą nuosavybės teise. Asmenys ir šeimos, turinys teisę į paramą būstui įsigyti, galėtų pasinaudoti valstybės iš dalies kompensuojamu būsto kreditu, o jaunos šeimos – ir finansine parama jaunoms šeimoms įsigyjant pirmąjį būstą.

Taip pat pabrėžtina, kad Savivaldybės būsto nuomininkas (šeimos), gaunantis mažas pajamas, t. y. kai vidutinės pajamos vienam iš bendrai gyvenančių asmenų ar vienam gyvenančiam asmeniui per mėnesį neviršija 3 VRP dydžio (t. y. 384,00 Eur), Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gali gauti sąlyginę pašalpą, skirtą 50 proc. dydžio nuomos mokesčiui padengti.

Priėmus sprendimą, galimos pasekmės (tiek teigiamos, tiek neigiamos).

Priėmus sprendimą galimos neigiamos pasekmės – išaugtų savivaldybės būstų nuomininkų išlaidos. Atkreiptinas dėmesys, išaugus išlaidoms už būsto nuomą, jų nuomininkai galėtų kreiptis dėl sąlyginės pašalpos, jeigu mėnesinės pajamos neviršytų 3 VRP ir gauti 50 proc. dydžio kompensaciją nuomos mokesčiui padengti.

Sprendimui įgyvendinti reikalingos lėšos.

Sprendimui įgyvendinti lėšos nereikalingos.

Sprendimui įgyvendinti reikalingi priimti papildomi teisės aktai.

Galiojančių Savivaldybės teisės aktų keisti ar panaikinti nereikės, priimti papildomų teisės aktų taip pat nereikės.

Sprendimo projekto antikorupcinis vertinimas (jei tokį vertinimą reikės atlikti, nurodoma kad pridedama Antikorupcinio vertinimo pažyma).

Antikorupcinio vertinimo pažyma pridedama.

Sprendimo projektą parengė Turto valdymo skyriaus vyr. specialistas Vaidotas Šlivinskas, tel. 841 596 289.

Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai (jei tokį vertinimą reikia atlikti)

Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliktinas, nes sprendimo projektu nėra numatoma reglamentuoti iki tol nereglamentuotus santykius ar iš esmės keisti teisinį reguliavimą.