**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO PROJEKTUI**

**„DĖL SAVIVALDYBĖS GYVENAMŲJŲ PATALPŲ NUOMOS ADMINISTRAVIMO**

**IR ŠIŲ PATALPŲ, KAIP NUOSAVYBĖS TEISĖS OBJEKTO, VALDYMO IŠLAIDŲ TARIFO NUSTATYMO“**

**1*.* Sprendimo projekto esmė, tikslai ir uždaviniai.**

 Sprendimo projektas parengtas, siūlant Savivaldybės tarybai, vienintelei viešosios įstaigos „Klaipėdos butai“ steigėjai, patvirtinti naują išlaidų, susijusių su savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimu ir patalpų, kaip nuosavybės teisės objekto, valdymu, tarifą.

**2. Projekto rengimo priežastys ir kuo remiantis parengtas sprendimo projektas.**

Viešoji įstaiga „Klaipėdos butai“ (toliau - Įstaiga) įsteigta, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. sausio 25 d. sprendimu Nr. T2-12 „Dėl viešosios įstaigos „Klaipėdos butai“ steigimo, administruoja savivaldybės gyvenamąsias patalpas, vykdo viešąsias paslaugas, susijusias su Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuoma ir atlieka kitus Savivaldybės tarybos sprendimais: 2007 m. gegužės 24 d. Nr. T2-167 2009 m. kovo 26 d. Nr. T2-102, 2010 m. spalio 28d. Nr. T2-309 ir 2013 m. gruodžio 18 d. Nr. T2-330 pakeitimo“, duotus pavedimus savininko vardu vykdyti funkcijas, susijusias su dokumentų teikimo teismams dėl nesumokėto nuomos mokesčio, Savivaldybės turtui padarytos žalos priteisimu, priimtų ir įsiteisėjusių teismo sprendimų vykdymu. Išlaidos, kurias patiria Įstaiga vykdydama Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos viešąsias paslaugas bei pavestas jai vykdyti funkcijas, vadovaujantis 2017 m. birželio 29 d. Paslaugų pirkimo-pardavimo sutartimi Nr. J9-1550, pasirašyta tarp Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus ir viešosios įstaigos „Klaipėdos butai‘ vadovo, apmokamos taikant 0,19 EUR be PVM vienam kvadratiniam metrui administruojamo gyvenamųjų patalpų bendro naudingojo ploto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo ir šių patalpų, kaip nuosavybės teisės objekto, valdymo išlaidų tarifą (toliau-Išlaidų tarifas), patvirtintą 2012 m. sausio 26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-10 „Dėl išlaidų, susijusių su savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimu ir patalpų, kaip nuosavybės teisės objekto, valdymu, tarifo nustatymo“ (Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2014 m. rugsėjo 15 d. sprendimo Nr. T2-210 redakcija).

Išlaidų, tarifą siūloma didinti atsižvelgiant į nuo 2012 metų ženkliai sumažėjusį savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų bendrą naudingąjį plotą ir dėl šios priežasties atitinkamai sumažėjusias Įstaigos pajamas bei padidėjusias nuomos administravimo išlaidas.

Įstaigos pajamos, gautos už Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo viešąsias paslaugas, kasmet mažėja dėl nuolat mažėjančio savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų bendro naudingo ploto. Per 6 metus administruojamas gyvenamųjų patalpų bendras naudingas plotas sumažėjo 5300 kv. m. (priedas Nr.1, str.7). Pavyzdžiui, per 2017 metus 49 (keturiasdešimt devyni) savivaldybės būstai jų nuomininkams buvo parduoti rinkos kaina ir 21 (dvidešimt vienas), pripažintas netinkamu naudoti pagal tiesioginę paskirtį, butas parduotas viešajame aukcione, todėl gyvenamųjų patalpų bendras naudingas plotas sumažėjo 2746,65 kv. m. Nors per 2017 metus Klaipėdos miesto savivaldybė įsigijo ir 29 gyvenamuosius būstus, kurių bendras naudingas plotas 1073,94 kv. m., skirtumas sudarė -1672,71 kv. m., todėl Įstaiga neteko virš 3270 EUR pajamų. Nuo 2012 metų dėl sumažėjusio gyvenamųjų patalpų bendro naudingo ploto viešoji įstaiga neteko apie 28 tūkst. EUR pajamų. Per 2018 metus planuojama įsigyti dar 10 gyvenamųjų būstų, kurių bendras naudingas plotas apie 330 kv. m. ir turi būti baigta Socialinio būsto fondo 36 butų daugiabučio gyvenamojo namo, kurio bendras naudingas plotas – 1872 kv. m, statyba. Tokiu būdu, įstaigos administruojamas bendras naudingas plotas padidėtų maždaug 2202 kv. m. Tačiau, per 2018 metus planuojama nuomininkams rinkos kaina parduoti 27 savivaldybės būstus - apie 1193 kv. m. bendro naudingo ploto. Viešuosiuose aukcionuose taip pat numatoma parduoti pripažintus netinkamais naudoti pagal tiesioginę paskirtį 38 būstus, kurių bendras naudingas plotas būtų apie 1895 kv. m. Iš viso 2018 m. planuojama parduoti 65 savivaldybės būstus, kurių naudingas plotas apie 3088 kv. m. Tokiu būdu, laukiamas 2018 metų administruojamo gyvenamųjų patalpų bendro naudingo ploto sumažėjimas 886 kv. m.

Įstaigos patiriamų sąnaudų didėjimą lėmė ir padidėjusios darbuotojų išlaikymo sąnaudos. Didėjant Lietuvos Respublikos minimaliajam darbo užmokesčiui, nuo 2012 metų padidėjo ir Įstaigos darbo užmokesčio fondas, o kartu ir valstybinio socialinio draudimo įmokos (priedas Nr. 1, str. 1). Vidutinis mėnesinis įstaigos darbuotojų (be įstaigos vadovo) BRUTO darbo užmokestis sudaro 881 EUR, tai yra mažesnis nei šiuo metu yra vidutinis BRUTO darbo užmokestis Lietuvoje (895,20 EUR). Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. sausio 25 d. sprendimo Nr. T2-12 „Dėl viešosios įstaigos „Klaipėdos butai“ steigimo“ 5 punktu, įstaigos vadovo darbo užmokestis iki 2018 m. sausio 1 d. priklausė nuo Vyriausybės patvirtintos minimaliosios mėnesinės algos (MMA). Lietuvos Respublikos Vyriausybei didinant MMA, didėjo ir įstaigos direktorės atlyginimas nuo 1274,33 EUR 2012 metais iki 2093,50 EUR 2018 metais. Įstaigoje dirba 8 administracijos darbuotojai pagal Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. AD1-313 patvirtintą viešosios įstaigos „Klaipėdos butai“ pareigybių sąrašą (priedas Nr. 2). Be to, pagal nepriklausomo auditoriaus UAB „Mudra“ išvadoje pateiktas rekomendacijas, įstaiga 2018 m. privalo suformuoti rezervą atostoginių kaupimui.

Šios dvi pagrindinės priežastys lėmė, kad Įstaigos 2016 ir 2017 metų finansinis rezultatas neigiamas (nuostolis buvo dengiamas ankstesnių metų sukauptu pelnu).

Įgyvendindama vieną iš pagrindinių savo veiklos tikslų, įstaiga surenka ir Savivaldybei perveda sukauptas gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio lėšas 2017 m. birželio 29 d. sutarties Nr. J9-1550, pasirašytos tarp Savivaldybės administracijos direktoriaus ir viešosios įstaigos vadovo, sąlygomis. Vien per 2017 metus įstaiga priskaičiavo 1090916 EUR nuomos mokesčio. Įstaigos išlaidų, susijusių su savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimu ir patalpų, kaip nuosavybės teisės objekto, valdymu, apmokėjimo šaltinis - pajamų, gautų už Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomą. Priede Nr. 3 pateikiamas procentinis santykis tarp Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio vidutinio tarifo 1 kv. m. ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo ir šių patalpų, kaip nuosavybės teisės objekto, valdymo išlaidų dabartinio ir didinamo tarifo 1 kv. m.

**3. Kokių rezultatų laukiama.**

Padidinus Išlaidų tarifą, Įstaiga galėtų užtikrinti teigiamą finansinės veiklos rezultatą, būtų sudarytos prielaidos suformuoti rezervą atostoginių kaupimui, darbuotojų atlyginimų padidinimui.

 **4. Sprendimo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai.**

Neigiamų specialistų vertinimų negauta.

**5. Išlaidų sąmatos, skaičiavimai, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai.**

Viešosios įstaigos „Klaipėdos butai“ vykdomų savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo viešųjų paslaugų vykdymo išlaidų palyginamoji sąmata, pareigybių sąrašo nuorašas, lentelė, kurioje parodytas santykis tarp Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio vidutinio tarifo 1 kv. m. ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo ir šių patalpų, kaip nuosavybės teisės objekto, valdymo išlaidų tarifo 1 kv. m, pridedami prie Aiškinamojo rašto.

**6. Lėšų poreikis sprendimo įgyvendinimui.**

Savivaldybės tarybai pritarus siūlymui padidinti Išlaidų tarifą, Įstaigos išlaidų apmokėjimui nuo priimto sprendimo įsigaliojimo dienos iki 2018 m. gruodžio 31 d. būtų skirta 4,634 tūkst. EUR (be PVM) per mėnesį daugiau.

**7. Galimos teigiamos ar neigiamos sprendimo priėmimo pasekmės.**

Nėra.

 **PRIDEDAMA:** 1. Priedas Nr.1- Viešosios įstaigos „Klaipėdos butai“ savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo viešųjų paslaugų vykdymo palyginamoji sąmata, 1 lapas;

 2. Priedas Nr.2- Viešosios įstaigos „Klaipėdos butai“ pareigybių sąrašo nuorašas, 1 lapas;

 3. Priedas Nr.3- Santykis tarp Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio vidutinio tarifo 1 kv. m. ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo ir šių patalpų, kaip nuosavybės teisės objekto, valdymo išlaidų tarifo 1 kv. m., 1 lapas.

Socialinio būsto skyriaus vedėja Danguolė Netikšienė