**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**DĖL KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2013 M. GRUODŽIO 18 D. SPRENDIMO NR. T2-333 „DĖL PAJAMŲ, GAUTŲ UŽ SAVIVALDYBĖS GYVENAMŲJŲ PATALPŲ NUOMĄ, PLANAVIMO IR NAUDOJIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO**

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

Sprendimo projektas parengtas, siekiant iš dalies pakeisti šiuo metu galiojantį Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T2-333 patvirtintą Pajamų, gautų už savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomą, planavimo ir naudojimo tvarkos aprašą (toliau – Tvarkos aprašas). Tvarkos aprašą siūloma papildyti, numatant galimybę dėl gero nuompinigių surinkimo kasmet didėjantį nepanaudotų lėšų, gaunamų už gyvenamųjų patalpų nuomą, likutį naudoti socialinio būsto fondo gyvenamosioms patalpoms įgyti (butams pirkti, gyvenamiesiems namams statyti.

**2. Projekto rengimo priežastys ir kuo remiantis parengtas sprendimo projektas.** Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuompinigius moka savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomininkai. Nuomos mokestis yra apskaičiuojamas, vadovaujantis Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimo Nr. 1487 redakcija). Nuomos mokestis kiekvienai gyvenamajai patalpai yra apskaičiuojamas individualiai, į nuomos mokesčio apskaičiavimo formulę įrašant vietovės pataisos koeficientą, kitus pataisos koeficientus, įvertinančius būsto nusidėvėjimą, aprūpinimą komunaliniais patogumais bei įrašant amortizacinių atskaitymų nusidėvėjimui atkurti koeficientus, kurių dydžiai nustatyti pagal daugiabučio namo konstruktyvo rūšį ir kt. Apskaičiuojant savivaldybės būsto nuomos mokestį, kurį moka turto ir pajamų neprivalantys deklaruoti asmenys ir šeimos, taikomas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintas rinkos pataisos koeficientas -2,5. Vidutinis savivaldybės būsto nuomos mokestis 2019 m. liepos 1 d. yra 1,71 Eur /kv. m, socialinio būsto - 0,93 Eur/ kv. m. Socialinio būsto nuomininkai nuo socialinio būsto nuomos mokesčio atleidžiami, jei jų deklaruotos metinės pajamos yra mažesnės, nei 1,5 valstybės remiamas pajamų dydis (1,5 VRP) 1 asmeniui (šeimos atveju-vienam šeimos nariui) per mėnesį. Šiuo metu 1 VRP yra 122 Eur/ mėn., o 1,5 VRP yra 183 Eur/mėn.

Už savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio surinkimą ir surinktų lėšų pervedimą į savivaldybės sąskaitą yra atsakinga viešąsias savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas teikianti viešoji įstaiga „Klaipėdos butai“. Surinktų nuompinigių panaudojimas yra tikslinis - jų panaudojimą reglamentuoja Pajamų, gautų už savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomą, planavimo ir naudojimo tvarkos aprašas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T2-333 (toliau-Tvarkos aprašas). Nuompinigių lėšomis apmokama už Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų (butų) atnaujinimą ir remontą, bei pastato bendrųjų objektų atnaujinimą ir remontą Savivaldybei tenkančia dalimi, apskaičiuojama pagal faktinę atliktų darbų vertę, taip pat daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų, vykdomų su valstybės parama, įgyvendinimą Savivaldybei tenkančia dalimi, apskaičiuojama nuo faktinės atnaujinimo (modernizavimo) projekto investicijų vertės. Be to, savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuompinigių lėšomis apmokamos teikiamos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo viešosios paslaugos ir kitos paslaugos, susijusios su gyvenamųjų patalpų, kaip nuosavybės teisės objektu valdymu, vykdomas privalomas kaupiamųjų lėšų, skiriamų namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, pervedimas į daugiabučių namų, kuriuose savivaldybė turi gyvenamųjų patalpų, specialiąsias sąskaitas, apmokamos išlaidos proporcingai savo daliai daugiabučiam namui išlaikyti ir išsaugoti, ir kt.

Pajamų, gaunamų už gyvenamųjų patalpų nuomą, surinkimas 2015-2018 metais:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| /Metai | 2015 m. | 2016 m. | 2017 m. | 2018 m. |
| Nuomojamas gyvenamasis plotas (kv. m) | 68931,35 | 67269,61 | 65781,02 | 64730,45 |
| Priskaičiuota nuomos mokesčio (Eur) | 1 040 494 | 1 133 608 | 1 090 916 | 1 060 350 |
| Surinkta nuomos mokesčio iš viso:  tame tarpe, išieškotos arba sumokėtos pradelstos skolos (Eur) | 942 980  25 453 | 1 128 009  73 754 | 1 078 500  51 949 | 1 072 600  75 871 |
| Surinkta nuomos mokesčio nuo priskaičiuotos sumos % | 90,6 | 93,0 | 94,1 | 94,0 |
| Surinkta nuomos mokesčio nuo priskaičiuotos sumos, kartu su išieškota ar sumokėta pradelsta skola % | 93,1 | 99,5 | 98,9 | 101,2 |

Visi Savivaldybės, kaip gyvenamųjų patalpų savininkės, įsipareigojimai surenkamų nuompinigių lėšomis yra vykdomi, tačiau visų surenkamų nuompinigių lėšų panaudoti per ataskaitinį laikotarpį jau keletą metų iš eilės įsisavinti nepavyksta. Šią situaciją sąlygojo iki 2017 m. lapkričio 1 d. mūsų valstybės vykdyta politika, kai Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme buvo numatyta valstybės biudžeto lėšomis apmokėti savivaldybių išlaidas, susijusias su daugiabučių namų modernizacija. Vadovaujantis nurodytu įstatymu, per 2015-2018 metus savivaldybės sumokėtos daugiabučių namų modernizavimo išlaidos buvo grąžintos. Iš viso grąžinta 14997 Eur. Šią grąžintą sumą sudaro savivaldybės nuompinigių lėšomis iki gyvenamųjų namų po modernizacijos darbų užbaigimo priėmimo akto pasirašymo sumokėtos banko kredito įmokos ir joms tenkančios palūkanos.

Pajamų, gautų už gyvenamųjų patalpų nuomą, panaudojimas 2015-2018 metais:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| /Metai | 2015 m.  . | 2016 m. | 2017 m. | 2018 m. | 2019 m. |
| Likutis kalendorinių metų sausio 1 d. | 269965 | 488601 | 794200 | 770600 | 830500 |
| Likučio panaudojimas kalendorinių metų gruodžio 31 d. | 269965 | 454443 | 673815 | 498200 | x |
| Grąžinti asignavimai (VB) | 505 | 524 | 13621 | 347 | x |
| Išlaidų planas | 839898 | 866900 | 1116000 | 1150000 | 1096000 |
| Išlaidų faktas, įskaičiuojant panaudotą kalendorinių metų likutį | 724343 | 821523 | 1102911 | 1012703 | x |
| Išlaidų plano vykdymas % | 86,2 | 94,8 | 98,8 | 88,1 | x |

Kaip matyti iš pateiktų duomenų, nepanaudotas nuompinigių likutis 2019 m. sausio 1 d. sudarė 830500 Eur. Ši suma artėja prie vidutinio metinio nuompinigių poreikio išlaidoms apmokėti.

Sprendimas dėl likučio naudojimo socialinio būsto fondo plėtrai finansuoti anksčiau nebuvo rengiamas dėl šių susiklosčiusių priežasčių:

Lietuvos Respublikos Semas 2019 m. birželio 22 d. priėmė naujos redakcijos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą (toliau-Įstatymas), įsigaliojusį nuo 2017 m. lapkričio 1 d. Pagal naujos redakcijos Įstatymą parama savivaldybėms valstybės biudžeto lėšomis apmokant joms tenkančias daugiabučių namų modernizavimo išlaidas nebeteikiama.

Tuo tarpu, daugiabutis gyvenamasis namas Vingio g. 35, Klaipėdoje, kurio 96 butai iš 103 nuosavybės teise priklauso Klaipėdos miesto savivaldybei, Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje dalyvauja nuo 2017 m. Projekto įgyvendinimo administratoriumi yra paskirta UAB „Laukininkų valda“. Dėl užsitęsusių pasirengimo modernizacijai darbų, šio namo modernizacija pradėta tik 2019 metais. Todėl buvo neaišku, ar šio daugiabučio namo modernizacijos išlaidos (modernizacijos vertė ~ 1,7 mln. Eur) bus apmokėtos valstybės biudžeto lėšomis, ar faktines modernizacijos išlaidas teks apmokėti pačiai savivaldybei. Jei faktines išlaidas tektų apmokėti Savivaldybei, apmokėjimas būtų vykdomas sukauptomis nuompinigių lėšomis, neprašant tam tikslui papildomo finansavimo iš savivaldybės biudžeto.

Atsakymo į iškilusį klausimą Savivaldybė kreipėsi į Aplinkos ministeriją ir į VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūrą“, ir tik 2019-05-02 iš VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ buvo gautas atsakymas, kad valstybės parama modernizuojant daugiabutį namą Vingio g. 35, Klaipėdoje, Savivaldybei bus teikiama pagal iki 2017 m. lapkričio 1 d. galiojusią Įstatymo redakciją.

Turimais duomenimis pagal naujos redakcijos Įstatymo nuostatas savivaldybė išlaidų už daugiabučių namų modernizaciją 2019 metais neturės, o 2020 metais Savivaldybei reikės apmokėti tik 2-jų namų: Šiaulių g. 27 ir Kooperacijos g. 3A, savivaldybei tenkančias faktines modernizavimo išlaidas ~ 71000 Eur: Šaulių g. 27 daugiabučiame (bendrabučio tipo) name savivaldybei nuosavybės teise priklauso 7 gyvenamosios patalpos, 205,62 kv. m naudingojo ploto, atitinkamai Kooperacijos g. 3A- 3 butai, 149,29 kv. m naudingojo ploto. Vidutinė 1 kv. m naudingojo ploto modernizacijos kaina yra 200 Eur.

Tai yra, gavus rašytinį patvirtinimą apie tai, kad daugiabučio namo Vingio g. 35 modernizacijos išlaidos, tenkančios savivaldybei, bus apmokėtos valstybės biudžeto lėšomis, nuompinigių lėšų tolesnis kaupimas nebėra tikslingas. Ši neseniai išaiškėjusi aplinkybė leidžia siūlyti Savivaldybės tarybai sprendimo projektą, kurį priėmus būtų sudarytos sąlygos nepanaudotą nuompinigių likutį naudoti socialinio būsto fondo plėtrai iš dalies finansuoti.

**3. Kokių rezultatų laukiama.**

Savivaldybės tarybai priėmus siūlomą Tvarkos aprašo pakeitimą, bus sudarytos prielaidos nepanaudotų ir sukauptų nuompinigių lėšas naudoti socialinio būsto fondo gyvenamosioms patalpoms įgyti (butams pirkti, gyvenamiesiems namams statyti), kadangi poreikis socialinio būsto nuomai vis dar yra didelis. Tai būtų papildomas šaltinis socialinio būsto fondo plėtrai finansuoti, nes iki šiol plėtra yra finansuojama savivaldybės lėšomis, gautomis už parduodamus nuomininkams savivaldybės būstus, ir struktūrinių ES fondų lėšomis (85 proc. finansuojama gyvenamųjų namų statyba).

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

Negauta.

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

Pateikti Aiškinamajame rašte.

**6. Lėšų poreikis sprendimo įgyvendinimui.**

Nėra.

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

Bus sudarytos prielaidos spartinti paramos būstui išsinuomoti teikimą teisę į šią paramą turintiems asmenims ir šeimoms.

Socialinio būsto skyriaus vedėja Danguolė Netikšienė