**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**PRIE SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO „DĖL turto perdavimo PAGAL TURTO patikėjimo SUTARTĮ VšĮ „Klaipėdos butai“ PROJEKTO**

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

Šis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimo projektas teikiamas, siekiant VšĮ „Klaipėdos butai“ (toliau – Įstaiga) pagal patikėjimo teisės sutartį perduoti valdyti ir naudoti Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą – gyvenamąsias patalpas (toliau – Turtas).

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

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 12 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad kitiems juridiniams asmenims savivaldybių turtas patikėjimo teise gali būti perduodamas pagal turto patikėjimo sutartį savivaldybių funkcijoms įgyvendinti ir tik tais atvejais, kai šie juridiniai asmenys pagal įstatymus gali atlikti savivaldybių funkcijas. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 15 punkte nurodyta, kad viena iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra socialinio būsto fondo sudarymas ir jo remontas, socialinio būsto nuoma.

Šiuo metu Įstaiga pagal 2018 m. lapkričio 23 d. Paslaugų sutartį Nr. J9-2561 (toliau – Paslaugų sutartis) teikia Klaipėdos miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas. Šios sutarties terminas baigiasi 2022 m. sausio 1 d. Ši Paslaugų sutartis buvo sudaryta viešųjų pirkimų būdu trejų metų terminui.

Vadovaujantis šiuo metu galiojančia Paslaugų sutartimi atlygis už suteiktas paslaugas Įstaigai mokamas už 65000 kv. m naudingo ploto, nes administruojamas plotas nuolat mažėja ir yra mažesnis už Paslaugų sutartyje nustatytą minimaliąją ribą.

Pagal šiuo metu galiojančią Paslaugų sutartį už šios paslaugos vykdymą yra taikomas 0,2479338 Eur be PVM įkainis už 1 kv. metrą.

Įstaigos gaunamos pajamos per vieną mėnesį pagal Paslaugų sutartį:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Paslaugos pavadinimas | Mato  vnt. | Kiekis | Įkainis  be PVM,  Eur | Suma per  1 mėn.,  Eur |
|
|
| Klaipėdos miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos:  1. Nuomos sutarčių sudarymo ir sudarytų sutarčių bei perduotų administruoti gyvenamųjų patalpų apskaitymo paslaugos.  2. Gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo ir surinkimo paslaugos.  3. Nesumokėto nuomos mokesčio išieškojimo ir nemokių nuomininkų iškeldinimo iš butų organizavimo ir vykdymo paslaugos.  4. Perduotų administruoti gyvenamųjų patalpų tinkamos techninės būklės užtikrinimo paslaugos.  5. Savivaldybės, kaip daugiabučių namų bendrųjų objektų bendraturtės, teisių ir pareigų proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti, išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti, vykdymo paslaugos | Bendras gyvenamųjų patalpų plotas (kv. m)/ mėn. | 65000 | 0,2479338 | 16115,70 |

Teikdama Klaipėdos miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugą Įstaiga vykdė:

* Gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimą ir surinkimą;
* Prevencinį darbą su nuomininkais dėl sutarties vykdymo ar nevykdymo. Organizavo ir vykdė nesumokėto nuomos mokesčio išieškojimą ir nemokių nuomininkų iškeldinimą iš butų;
* Perduotų administruoti gyvenamųjų patalpų tinkamos techninės būklės užtikrinimą;
* Savivaldybės, kaip daugiabučių namų bendrųjų objektų bendraturtės, teisių ir pareigų proporcingai savo daliai išlaidų apmokėjimą namui išlaikyti, išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti.

Kadangi Paslaugų sutarties terminas baigiasi 2022-01-01, būtina priimti sprendimą dėl tolimesnio Klaipėdos miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu buvo sudaryta darbo grupė dėl tolimesnių savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo galimybių. Buvo nagrinėjamos šios galimybės:

1. *Įstaigos juridinės formos pakeitimas (Į biudžetinę įstaigą, savivaldybės įmonę)*.

Įstaigos juridinės formos pakeitimas užimtų pakankamai daug laiko. Pakeitus Įstaigos juridinę formą išliktų būtinybė vykdyti viešąjį pirkimą dėl paslaugos pirkimo arba perduoti gyvenamąsias patalpas pagal Turto patikėjimo sutartį.

2. *Viešojo pirkimo organizavimas dėl paslaugos teikimo*. Pasirinkus šią alternatyvą atsiranda didelė rizika dėl Įstaigos tolimesnės veiklos vykdymo, jeigu ji nelaimėtų viešojo pirkimo. Taip pat matome didelę riziką dėl gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos kokybės, jeigu pirkimą laimėtų kitas juridinis asmuo. Ši paslauga yra labai specifinė, teikiant šią paslaugą yra nuolat bendraujama su savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkais (tiek socialinio būsto, tiek besinuomojančių įprastos nuomos sąlygomis), yra administruojama 1381 nuomos sutartis.

3. *Savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų perdavimas Įstaigai pagal Turto patikėjimo sutartį*.

Manome, kad ši alternatyva yra optimaliausia. Perdavus gyvenamąsias patalpas Įstaigai pagal Turto patikėjimo sutartį būtų išplėstas Įstaigos teikiamų pasaugų spektras, užtikrinta tinkamas savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimas. Taip pat būtų efektyviau vykdomas prevencinis darbas su savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkais dėl sutarties sąlygų vykdymo, nuomos mokesčio mokėjimo, Įstaiga atstovautų savivaldybę, kaip daugiabučių namų bendraturtę, būtų užtikrinta gyvenamųjų patalpų techninė būklė, efektyviau atliekamas gyvenamųjų patalpų remonto darbų pirkimas viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka.

Įvertinus visas aplinkybes buvo apsispręsta rengti dokumentus dėl savivaldybės gyvenamųjų patalpų perdavimo Įstaigai pagal turto patikėjimo sutartį, nekeičiant Įstaigos juridinės formos.

Savivaldybės gyvenamąsias patalpas perdavus Įstaigai pagal Turto patikėjimo sutartį Įstaiga teiktų šias paslaugas:

* Nuomos sutarčių sudarymo ir administravimo paslaugą bei perduotų administruoti gyvenamųjų patalpų apskaitymo paslaugą;
* Gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo ir surinkimo paslaugą;
* Vykdytų prevencinį darbą su nuomininkais dėl sutarties vykdymo ar nevykdymo. Vykdytų nesumokėto nuomos mokesčio išieškojimą ir nemokių nuomininkų iškeldinimo iš butų organizavimo ir vykdymo paslaugą;
* Perduotų administruoti gyvenamųjų patalpų tinkamos techninės būklės užtikrinimo paslaugą;
* Savivaldybės, kaip daugiabučių namų bendrųjų objektų bendraturtės, teisių ir pareigų proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti, išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti, vykdymo paslaugą.

Teikiamų paslaugų apimtys padidėtų, lyginant su šiuo metu teikiamomis paslaugomis ir būtų teikiamos dar ir šios papildomos paslaugos:

1. Duomenų, patvirtinančių teisę į socialinio būsto nuomą, tikrinimas.

2. Gaunančių ir turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti  asmenų ir šeimų, duomenų apie Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme nustatyta tvarka deklaruotą turtą (įskaitant gautas pajamas) patikrinimas pagal Metinę gyventojo (šeimos) turto deklaraciją (forma FR0001).

3. Gaunančių ir turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti  asmenų ir šeimų, duomenų apie Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme nustatyta tvarka deklaruotą turtą (įskaitant gautas pajamas) suvedimas į SPIS (Paramos šeimai informacinė sistema).

4. Suvestos informacijos tikrinimas bei informacijos pateikimas Savivaldybės administracijai.

5. Prevencinis darbas su nuomininkais dėl Gyventojų pajamų mokesčio deklaracijos pateikimo ir gyvenamosios vietos deklaravimo teisės aktais nustatyta tvarka, nuomos sutarties įsipareigojimų vykdymo.

6. Esant Savivaldybės rašytiniam pavedimui, rangovo butų remonto darbams vykdyti viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka parinkimo procedūrų vykdymas.

7. Remonto darbų pirkimas viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka.

8. Butų perdavimas Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka parinktam rangovui po rangos sutarties pasirašymo organizavimas, remonto darbų techninės priežiūros vykdymas, atliktų darbų aktų rengimas, tikrinimas ir vizavimas.

Už nurodytų paslaugų teikimą savivaldybė atsikaitytų su įstaiga pagal Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo ir gyvenamųjų patalpų administravimo paslaugų įkainių įvertinimo metodiką.

Įstaigos planuojamos gauti pajamos, perdavus turtą pagal Turto patikėjimo sutartį:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Paslaugos pavadinimas | Mato  vnt. | Kiekis | Įkainis  be PVM,  Eur | Suma per  1 mėn.,  Eur |
| Nuomos sutarčių sudarymo ir administravimo paslauga bei perduotų administruoti gyvenamųjų patalpų apskaitymo paslauga | Bendras gyvenamųjų patalpų plotas (kv. m)/ mėn. | 63176,07 | 0,15 | 9476,41 |
| Gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo ir surinkimo paslauga | Sutarčių skaičius (vnt.)/ mėn. | 1381 | 1,5 | 2071,50 |
| Prevencinis darbas su nuomininkais dėl sutarties vykdymo ar nevykdymo. Nesumokėto nuomos mokesčio išieškojimas ir nemokių nuomininkų iškeldinimo iš butų organizavimo ir vykdymo paslauga | Sutarčių skaičius (vnt.)/ mėn. | 1381 | 1,3 | 1795,30 |
| Perduotų administruoti gyvenamųjų patalpų tinkamos techninės būklės užtikrinimo paslauga | Bendras gyvenamųjų patalpų plotas (kv. m)/ mėn. | 63176,07 | 0,08 | 5054,09 |
| Savivaldybės, kaip daugiabučių namų bendrųjų objektų bendraturtės, teisių ir pareigų proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti, išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti, vykdymo paslaugos | Bendras gyvenamųjų patalpų plotas (kv. m)/ mėn. | 63176,07 | 0,05 | 3158,80 |
| Iš viso: |  |  |  | 21556,10 |

Pagal Turto patikėjimo sutartį perduodamų gyvenamųjų patalpų bendras plotas yra 63176,07 kv. m. Perdavus gyvenamąsias patalpas Įstaigai pagal Turto patikėjimo sutartį jos turės būti valdomos, naudojamos ir jomis disponuojama pagal teisės aktų reikalavimus ir sutarties sąlygas. Įstaiga negalės perduotų patalpų perduoti nuosavybės teise kitiems asmenims, jų įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktines teises į jas, jomis garantuoti, laiduoti ar kitu būdu jomis užtikrinti savo ir kitų asmenų prievolių įvykdymą.

**3. Kokių rezultatų laukiama.**

Perdavus gyvenamąsias patalpas pagal patikėjimo teisės sutartį Įstaigai bus užtikrinta tinkama savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslauga, užtikrinama tinkama patalpų techninė būklė, efektyviau bus atliekamas patalpų remontas ir pritaikymas apgyvendinimui, ir tuo pačiu būtų galimybė greičiau ir efektyviau išnuomoti socialinį būstą asmenims ir šeimoms, turinčioms teisę į paramą būstui išsinuomoti.

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

Sprendimu tvirtinamus dokumentus vertino Savivaldybės administracijos Finansų, Teisės ir Socialinio būsto skyrių specialistai.

**5. Lėšų poreikis sprendimo įgyvendinimui.**

Pagal šiuo metu galiojančią Paslaugų sutartį savivaldybės mokėjimai Įstaigai per vieną mėnesį sudaro 16 115,70 Eur be PVM, per vienerius metus – 193388,4 Eur be PVM. Perdavus savivaldybės gyvenamąsias patalpas pagal Turto patikėjimo sutartį, savivaldybės mokėjimai Įstaigai sudarys 21556,10 Eur be PVM per vieną mėnesį ir 258673,2 Eur be PVM per vienerius metus. Pagrindinė priežastis, dėl kurios numatomas paslaugų pabrangimas – dėl padidėjusių numatomų teikti paslaugų kiekių ir apimčių padidėsiančios Įstaigos sąnaudos. Dėl didėsiančio darbo krūvio, daugiausia didės darbo užmokesčio ir socialinio draudimo sąnaudos. 2021 m. Įstaigos vidutinis mėnesinis darbo užmokestis – 1436 Eur., kuris 2022 m. padidėtų iki 1561 Eur. Lietuvos statistikos departamento skelbiamas viešojo sektoriaus 2021 m. II ketvirčio mėnesinio bruto darbo užmokestis – 1668,3 Eur.

Perduotų gyvenamųjų patalpų eksploatavimo išlaidos, tame tarpe esminio pagerinimo, paprastojo remonto ir kiti panašaus pobūdžio darbai, suderinus su savivaldybe, būtų apmokami pagal išlaidų faktą, įstaigai pateikus tai įrodančius dokumentus (sutartys su rangovais, atliktų darbų aktai, sąskaitos faktūros, kiti dokumentai).

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

Įgyvendinant šį sprendimą numatomos teigiamos pasekmės – tinkama savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslauga, efektyvus turto eksploatavimas ir priežiūra bei operatyvus ir tinkamas turto atnaujinimas, neigiamos pasekmės – nenumatoma. Gyventojų, kurie nuomoja Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas, mokamam nuomos mokesčiui minėtų paslaugų įkainių įvertinimo metodika įtakos neturės ir nuomos mokestis dėl šių aplinkybių nesikeis.

Teikiame svarstyti šį sprendimo projektą.

Turto valdymo skyriaus vedėjas Edvardas Simokaitis