AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Dėl rinkos pataisos koeficiento, taikomo Molėtų rajono savivaldybės būsto (išskyrus socialinį būstą) nuomos mokesčiui apskaičiuoti, nustatymo

1. **Parengto tarybos sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai**

Nuo 2019 m. rugsėjo 1 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo redakcija (toliau - Įstatymas) ir Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“ redakcija (toliau – Metodika).

Nutarimu siekiama užkirsti kelią piktnaudžiavimo atvejams, kai savivaldybės būstai nuomojami už kur kas mažesnę kainą, negu nuomos kaina rinkoje, tokiu būdu pažeidžiant teisėtus socialinio būsto nuomos laukiančių asmenų ir šeimų lūkesčius. Nutarime įtvirtinta nuostata, kad savivaldybės taryba, nustatydama rinkos pataisos koeficientą, turi užtikrinti, kad savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydis būtų lygus toje savivaldybės teritorijoje, kurioje yra nuomojamas savivaldybės būstas, rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai. Minėta nuostata leidžia savivaldybei efektyviau naudoti savivaldybės būsto fondą ir savivaldybės būsto nuomos kainas padidinti iki toje savivaldybės teritorijoje, kurioje yra nuomojamas savivaldybės būstas, rinkos kainų.

Savivaldybės administracija išanalizavo esamą savivaldybės būstų nuomos situaciją.

Minėtas klausimas buvo svarstytas 2020 m. vasario 17 d. Molėtų rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos komisijos posėdyje. Komisijai buvo pateikta medžiaga iš skelbimų įvairiuose portaluose apie būsto nuomą. Šiuo metu rinkoje vieno kambario buto mėnesio nuoma - apie 50-100 Eur (priklausomai nuo buto būklės), dviejų kambarių buto nuoma - nuo 150 iki 200 Eur, trijų kambarių – apie 200 Eur. Už savivaldybės vieno kambario su visais patogumais buto nuomą nuomininkai mokėjo apie 8-15 Eur, dviejų kambarių – 15- 20 Eur ir 3 kambarių – 22-26 Eur. Pritaikius rinkos pataisos koeficientą - 7 savivaldybės butų nuomos kaina žymiai padidėtų. Vieno kambario nuomos kaina būtų apie 80 Eur, dviejų kambarių – apie 115 Eur, trijų – apie 147 Eur. Šiuo metu yra 66 savivaldybės butai (49 butai Molėtų mieste ir 17 butų kaimo vietovėse).

Per mėnesį, taikant 1,2 rinkos pataisos koeficientą, už visų savivaldybės būstų (išskyrus socialinį būstą) nuomą priskaičiuojama 915 Eur, o per metus – 10980 Eur.

Taikant didesnius rinkos pataisos koeficientus, būtų:

R3 = 2289 Eur per mėn, o per metus – 27468 Eur;

R4 = 3052 Eur per mėn, o per metus – 36624 Eur;

R5 = 3815 Eur per mėn, o per metus – 45780 Eur;

R6 = 4578 Eur per mėn, o per metus – 54936 Eur;

R7 = 5341 Eur per mėn, o per metus – 64092 Eur;

Molėtų rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos komisija pasiūlė savivaldybės administracijai rengti sprendimo projektą savivaldybės tarybai dėl rinkos pataisos koeficiento, taikomo Molėtų rajono savivaldybės būsto (išskyrus socialinį būstą) nuomos mokesčiui apskaičiuoti, nustatymo nuo 2020 m. kovo 1 d.

Nenorintys mokėti savivaldybei pagal Metodiką apskaičiuoto nuomos mokesčio, nuomininkai turi keletą galimybių pasirinktinai:

- nusipirkti savivaldybės būstą Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nurodytomis sąlygomis;

- nutraukti Savivaldybės būsto nuomos sutartį savo iniciatyva ir nuomotis būstą rinkoje arba įsigyti kitą būstą nuosavybės teise;

- nuomotis būstą rinkoje ir naudotis būsto nuomos kompensacija;

jei asmens ar šeimos, gyvenančio savivaldybės būste pajamos atitinka Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 11 straipsnio 3 dalies reikalavimus, savivaldybės būstas savivaldybės tarybos sprendimu gali būti įrašytas į socialinio būsto fondą ir išnuomotas kaip socialinis būstas.

Parengto sprendimo projekto tikslas – priėmus sprendimo projektą, bus įgyvendintos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatos ir, vadovaujantis patvirtinta Metodika, padidintas rinkos pataisos koeficientas, kuris užtikrins, kad savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydis bus artimas rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai.

**2. Šiuo metu esantis teisinis reglamentavimas**

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 31 punktas, 2 dalis;

Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 1 dalis, 20 straipsnio 6 dalis,

Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, 6 punktas.

**3. Galimos teigiamos ir neigiamos pasekmės priėmus siūlomą tarybos sprendimo projektą**

Teigiamos pasekmės – savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydis bus artimas rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai.

Neigiamų pasekmių nenumatoma.

**4. Priemonės sprendimui įgyvendinti**

**5. Lėšų poreikis ir jų šaltiniai (prireikus skaičiavimai ir išlaidų sąmatos)**

Nenumatytas.

**6. Vykdytojai, įvykdymo terminai**

Molėtų rajono savivaldybės administracija.