



ŠAKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

**ĮSAKYMAS
DĖL SOCIALINIO BŪSTO PIRKIMO EKONOMINIO IR SOCIALINIO PAGRINDIMO
PATVIRTINIMO**

2024 m. gegužės d. Nr. AG-
Šakiai

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 3 ir 4 dalimis, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 6 straipsnio 5 punktu, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 33 straipsnio 3 dalies 5 punktu, Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 18 punktu,

t v i r t i n u socialinio būsto pirkimo ekonominį ir socialinį pagrindimą (pridedama).

Administracijos direktorius

Vytautas Ižganaitis

Parengė
Biudžeto, turto ir strateginio planavimo skyriaus
vyriausioji specialistė

Sonata Gruzdaitienė
2024-05-06

SOCIALINIO BŪSTO PIRKIMO EKONOMINIS IR SOCIALINIS PAGRINDIMAS

I BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Socialinio būsto pirkimo ekonominis ir socialinis pagrindimas parengtas vadovaujantis šiais teisės aktais:
 - 1.1. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu;
 - 1.2. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu (toliau – Įstatymas);
 - 1.3. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu;
 - 1.4. Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

II TIKSLAI IR JŲ PASIEKIMO BŪDAI

2. Socialinio būsto fondo plėtros tikslas – padidinti Šakių rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) socialinio būsto fondą ir patenkinti asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, poreikį.
3. Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į Šakių rajono savivaldybės socialinio būsto nuomą, sąrašą 2024 m. sausio 1 d. buvo 85 asmenys ir šeimos, laukiantys socialinio būsto. Pagal socialinio būsto naudojimo ploto normatyvą vienam asmeniui ar šeimos nariui socialinio būsto naudingasis plotas neturi viršyti 14 kvadratinių metrų, išskyrus atvejus, kai privalu atsižvelgti į tai, kad būtų suteikta galimybė turėti atskirus kambarius neįgaliesiems, tėvams ir vyresniems kaip 9 metų vaikams, taip pat skirtingų lyčių vyresniems kaip 9 metų vaikams. Kad sąrašą laukiantys asmenys ir šeimos būtų aprūpinti gyvenamuoju plotu, reikalingi: 59 vieno kambario būstai, 14 – dviejų kambarių, 9 – trijų kambarių, 3 – keturių kambarių būstai.
4. Socialinis būstas nuomojamas laikantis eiliškumo, įvertinus buvimo asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašuose laikotarpį, taip pat atsižvelgiant į teisės aktuose numatytas išimtis, kad socialinis būstas gali būti išnuomotas ir neįrašytiems į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. AT-610 „Dėl Šakių rajono savivaldybės būsto fondo sąrašo ir Šakių rajono savivaldybės socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo sąrašo dalies, sąrašo patvirtinimo“ patvirtintame Savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą 2024 m. sausio 1 d. buvo 162 būstai. Svarbu pažymėti, kad asmenims ar šeimoms, sulaukusiems eilės paramai būstui, išnuomojamas naujai įsigytas arba socialinis būstas, kurį atlaisvina socialinio būsto nuomininkai, praradę teisę į šio būsto nuomą, nutraukus su nuomininkais sudarytas socialinio būsto nuomos sutartis arba mirus pagrindiniam būsto nuomininkui, išskyrus atvejus, jeigu nuomininko šeimos nariai ir toliau gyvena nuomojame socialiniame būste po nuomininko mirties.
5. Vadovaujantis Įstatymu socialinio būsto plėtra vykdoma statant naujus arba rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus pastatus, perkant ar kitokiu būdu įsigyjant gyvenamuosius namus, jų dalis, butus, ne trumpesniam kaip 5 metų laikotarpiui išsinuomojant fiziniams ar juridiniams asmenims priklausančius būstus, taip pat savivaldybėms Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatyta tvarka perimant valstybės reikmėms nereikalingas laisvas gyvenamąsias patalpas arba gyvenamąsias patalpas, kuriose gyvena asmenys ir šeimos, atitinkantys Įstatymo nustatytus reikalavimus.

6. Atsižvelgiant į tai, kad Šakių rajono savivaldybėje: 1) didžiausias yra vieno kambario butų poreikis, 2) Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašo pradžioje yra įrašyti asmenys be šeimos, 3) šiuo metu turimi vieno kambario socialiniai būstai, kuriuos būtų galima išnuomoti sąraše esantiems asmenims, atsilaisvina rečiausiai, 4) einant metams turimuose socialiniuose būstuose užaugus vaikams lieka gyventi asmenys be šeimos, todėl tikslinga vykdant socialinio būsto fondo plėtrą įsigyti vieno kambario būstą. Taip pat Šakių rajono savivaldybei tikslinga įsigyti didelio ploto socialinį būstą.

7. Pažymėtina, kad būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija naudojosi vos keletas asmenų ir šeimų, o šiuo metu šia paramos forma nesinaudoja nė vienas asmuo ar šeima. Taip pat pažymėtina, kad pagal Socialinio būsto fondo plėtros vykdymo rekomendacijas turėtų būti pirmiausia teikiamas prioritetas socialinio būsto fondo plėtrai, nuomojant būstą rinkoje iš fizinių ar juridinių asmenų, bet iki šiol būstų nuoma socialiniam būstui iš nekilnojamojo turto vystytojų nebuvo vykdoma, nes nekilnojamojo turto vystytojai nėra linkę investuoti į socialinių būstų statybą nuomai. Būsto nuoma iš nekilnojamojo turto vystytojų yra patraukli, tačiau praktiškai neįgyvendinama. Be to, Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 16 straipsnio 13 dalyje numatyta (nuostata įsigaliojo nuo 2024 m. sausio 1 d.), kad asmenų ir šeimų, įrašytų į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, socialinio būsto nuomos laukimo (buvimo šiame sąraše) laikotarpis negali būti ilgesnis nei 5 metai. Tai reiškia, kad Savivaldybė turės laukiančiuosius aprūpinti socialiniu būstu žymiai greičiau arba skirti nuomos mokesčio kompensaciją, kuri, kaip jau minėta, nepadengia realių nuomos išlaidų. Pažymėtina, kad nuo 2026 m. sausio 1 d. įsigaliojančioje naujoje Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo redakcijoje šis terminas trumpinamas iki 3 metų.

8. Atsižvelgiant į tai, kad socialinio būsto poreikis yra didelis ir nuolatinis, socialinio būsto plėtrą tikslinga vykdyti visais įmanomais būdais, tarp jų – nupirkti du vieno ir trijų kambarių būstus. Taip pat artimiausioje ateityje numatomi kiti du socialinio būsto plėtros būdai – rekonstruoti dalį Šakių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ambulatorijos pastato, esančio Lukšių mstl., Ežero g. 3 A, bei statyti pastatą Šakiuose, Vasario 16 g., jame įrengiant ir socialinius būstus.

III PIRKIMO VYKDYMO TVARKA

9. Socialiniai būstai bus įsigijami skelbiamų derybų būdu, vadovaujantis Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Būstų pirkimas vykdomas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų.

10. Būstų pirkimas dalinamas į 2 dalis, t. y. iš viso bus perkami 2 būstai Šakių miesto ir Šakių rajono administracinėse ribose. Būstų pirkimas bus vykdomas skelbiamų derybų būdu, taip siekiant pritraukti kuo daugiau pardavėjų bei padidinti konkurenciją tarp jų. Bendra investicijų suma su notaro mokesčiais sudarytų apie 80 000 Eur. Socialinio būsto pirkimas vykdomas iš Savivaldybės biudžeto lėšų.

11. Būstus perka perkančioji organizacija – Šakių rajono savivaldybės administracija. Būstų pirkimo procedūras atlieka Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sudaryta būsto pirkimo komisija.

IV PIRKIMO KRITERIJAI

12. Savivaldybė, siekdama plėsti socialinio būsto fondą, planuoja įsigyti 2 socialinius būstus su centralizuotais komunaliniais patogumais (vandentiekis, kanalizacija). Gyvenamųjų patalpų poreikis (vietovė, plotas, kambarių skaičius) nustatytas atsižvelgiant į teisės aktuose numatytą socialinio būsto ploto normatyvą, asmenų išreikštus pageidavimus dėl gyvenamųjų patalpų vietovės. Laukiančių socialinio būsto asmenų (šeimų) labiausiai pageidaujama gyvenimo vieta yra Šakių miestas.

13. Vertinant socialinio būsto plėtrą Šakių rajone, išnagrinėtos ir įvertintos trys šio tikslo įgyvendinimo alternatyvos:

13.1. naujų būstų statyba;

13.2. nenaudojamų pastatų ar patalpų pritaikymas būsto paskirčiai;

13.3. socialinių būstų įsigijimas.

14. Savivaldybė planuoja: vykdant projekto įgyvendinimą, Šakių mieste, Vasario 16-osios g., pastatyti pastatą, kuriame būtų įrengti socialiniai būstai. Taip pat planuojama pasinaudoti socialinio būsto fondo plėtros forma, kai nenaudojami pastatai ar patalpos pritaikomos būsto paskirčiai. Savivaldybė turi ambulatorijos pastatą, esantį Lukšių mstl., Ežero g. 3 A, kurio dalis būtų tinkama rekonstruoti į socialinius būstus.

Tačiau įvertinus tai, kad statybos ir rekonstrukcijos darbai bus pradėti vykdyti dar ne šiais metais, buvo priimtas sprendimas šiais metais pasirinkti būstų pirkimo alternatyvą.

15. Atsižvelgiant į atliktą socialinio būsto fondo plėtros alternatyvų analizę ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnio 1, 2 ir 3 punktais, nustatančiais, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis visuomenės naudos, racionalumo ir efektyvumo principais, siekiant maksimalios naudos visuomenei ir užtikrinant visuomenės interesų tenkinimą, konstatuotina, kad optimalus sprendimas – įsigyti vieno kambario gyvenamąjį būstą Šakių rajono savivaldybės teritorijos ribose ir trijų kambarių gyvenamąjį būstą Šakių miesto teritorijos ribose.

16. Ketinama įsigyti tvarkingus, įrengtus ir tik gyvenamosios paskirties socialinius būstus. Kadangi planuojama įsigyti 2 būstus, pirkimas skaidomas į 2 dalis. Kandidatas, nuosavybės teise valdantis kelis nekilnojamuosius daiktus, gali vienu metu teikti kelias skirtingų objektų paraiškas.

17. Perkančiosios organizacijos neatmesti pasiūlymai vertinami pagal kriterijų – buto kaina už 1 kv. m naudingojo ploto (prioritetas mažesnei 1 kv. m kainai);

18. Pažymėtina, kad perkančioji organizacija visiems siūlomiems pirkti būstams, kurie preliminarieji atitinka pirkimo sąlygose nurodytus reikalavimus, savo lėšomis nustatys vidutinę rinkos vertę. Ji bus nustatoma nepriklausomų turto vertintojų, *vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu*.

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Šakių rajono savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl socialinio būsto pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo patvirtinimo
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-05-13 Nr. AG-52
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vytautas Ižganaitis Administracijos direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-05-13 13:33
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-19 09:53 - 2026-05-18 09:53
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	0507pagrind.docx
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20240509.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2024-05-13)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2024-05-13 nuorašą suformavo Irena Bacevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-