



SKUODO RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

AUDITO ATASKAITA DĖL SOCIALINIO BŪSTO FONDO PLĖTROS RAJONE VERTINIMO

2018 m. lapkričio 5 d. Nr. KADV3-5
Skuodas

Auditas atliktas vykdant
Savivaldybės kontrolieriaus
2018 m. rugpjūčio 23 d. pavedimą Nr. KA1-8

Auditą atliko:
Savivaldybės kontrolierė Kristina Nikartienė
Kontrolieriaus pavaduotoja Neringa Stasiūtė

Auditas pradėtas 2018-08-24
Auditas baigtas 2018-10-29

TURINYS

ĮŽANGA.....	3
AUDITO REZULTATAI.....	4
1. Savivaldybės socialinio būsto fondas.....	4
1.1. Dabartinė situacija.....	4
1.2. Socialinio būsto fondo plėtra.....	5
1.3. Socialinio būsto fondo administravimas.....	7
2. Socialinio būsto nuomos sąlygos ir tvarka.....	8
2.1. Teisinė aplinka.....	8
2.2. Nuomos sutartys.....	10
3. Išvados ir rekomendacijos.....	11
REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS.....	13
PRIEDAI.....	15
Audito apimtis ir metodai.....	15

IŽANGA

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme¹ įtvirtinta viena iš Savivaldybės savarankiškųjų funkcijų – savivaldybės socialinio būsto fondo sudarymas ir jo remontas, socialinio būsto nuoma. Dėl lėšų trūkumo socialinio būsto fondo plėtra vyksta vangiai. Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, skaičius, kad ir mažėja dėl esamų reikalavimų, tačiau socialinio būsto poreikis išlieka nepatenkintas. Socialinio būsto stokos problemos sprendimo jau ieškoma ir valstybės lygiu, todėl Europos regioninės plėtros fondo lėšomis finansuojami savivaldybių socialinių būstų fondų plėtros projektai. Projekto „Socialinio būsto fondo plėtra Skuodo rajono savivaldybėje“ įgyvendinimas dėl didelių reikalavimų perkamam būstui ir per mažos būstų pasiūlos vyksta su įvairiais trikdžiais. 2018 m. rugpjūčio 31 d. turėjęs pasibaigti projekto įgyvendinimo laikas pratęstas iki 2019 m. gruodžio 31 d., nes kol kas nupirkti tik 6 iš planuojamų nupirkti 10 būstų.

Šiuo metu Savivaldybės socialinio būsto fondą sudaro 40 būstų, dar dviem būstais fondą planuojama papildyti š.m. lapkričio mėn. Socialinio būsto fondo valdymą įtakoja viso nuomos proceso tinkamas organizavimas, atitinkamų dokumentų ir tvarkos aprašų parengimas, nuomotojo ir nuomininkų įsipareigojimų vykdymas, nuomos pajamų tinkamas panaudojimas, nuomininkų skolų kontrolė.

Socialinio būsto fondo plėtros ir valdymo procese dalyvauja Savivaldybės taryba, Savivaldybės administracija, Vietinio ūkio ir investicijų skyrius, Skuodo miesto seniūnija. Audito metu Skuodo rajono savivaldybės administracijai vadovavo direktorius Kazys Viršilas, Vietinio ūkio ir investicijų skyriaus vedėju dirbo Vygintas Pitrenas, Skuodo miesto seniūnijos seniūnu – Algimantas Šideikis.

Šio audito tikslas yra įvertinti, ar socialinio būsto fondo plėtra ir jo valdymas vyksta efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai.

Audito apimtis ir metodai pateikti ataskaitos 1 priede.

Vartojami sutrumpinimai:

Ataskaita – audito ataskaita dėl socialinio būsto fondo plėtros rajone vertinimo;

Administracijos direktorius – Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktorius;

ES – Europos Sąjunga;

Savivaldybė – Skuodo rajono savivaldybė;

Savivaldybės taryba – Skuodo rajono savivaldybės taryba;

Savivaldybės administracija – Skuodo rajono savivaldybės administracija;

VB – valstybės biudžetas;

VšĮ „CPVA“ – VšĮ „Centrinė projektų valdymo agentūra“;

SPIS – socialinės paramos šeimai informacinė sistema.

¹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, Žin. 1994, Nr. 55-1049 (su vėlesniais pakeitimais), 6 str. 15 p.

AUDITO REZULTATAI

1. Savivaldybės socialinio būsto fondas

1.1. Dabartinė situacija

Savivaldybė įgyvendina vieną iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų – savivaldybės socialinio būsto fondo sudarymas ir jo remontas, socialinio būsto nuoma.

Socialinis būstas – į Savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą įtraukto savivaldybės būsto fondo dalis. Prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, gydymo ar globos (rūpybos) įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto sąlygomis².

Savivaldybės tarybos patvirtintame³ Skuodo rajono socialinio būsto fondo sąrašė yra 40 būstų, esančių Skuodo mieste. 2016 metais sąrašė buvo 36 būstai, 2018 metų kovo mėn. sąrašas papildytas 4 būstais, lapkričio mėn. planuojama papildyti dar dviem būstais. Vieno socialinio būsto, esančio sąrašė, adresas neatitinka Nekilnojamojo turto registre esančio adreso.

Savivaldybės taryba tvirtina du atskirus sąrašus: Skuodo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašą (tik savivaldybės būstai) ir Skuodo rajono savivaldybės socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašą (tik socialiniai būstai). Turėtų būti tvirtinamas⁴ savivaldybės būsto fondo sąrašas, kuriame būtų visi savivaldybei nuosavybės teise priklausantys būstai (ir savivaldybės, ir socialiniai) ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašas. Dėl inventORIZACIJOS ir sutikrinimo su apskaita sąrašė tikslinga būtų nurodyti būsto unikalų numerį pagal Nekilnojamojo turto registrą.

Socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašė esančio būsto Laisvės g.18-1, Skuodas, adresas neatitinka Nekilnojamojo turto registre esančio adreso.

Savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašus, taip pat asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, nuomojančių socialinį būstą ar gaunančių būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensaciją, sąrašus savivaldybės administracija turi skelbti⁵ savivaldybės interneto puslapyje.

Savivaldybės interneto puslapyje Skuodo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašas neskelbiamas.

² Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2 str. 12 p.

³ Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2016-09-29 sprendimas Nr.T9-157 „Dėl Skuodo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo patvirtinimo“, Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2018-03-29 sprendimas Nr.T9-60 „Dėl socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo, patvirtinto Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2016 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. T9-157 „Dėl Skuodo rajono savivaldybės būsto fondo sąrašo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašo patvirtinimo“, papildymo“.

⁴ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2 str. 11-12 p.

⁵ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 13 str.

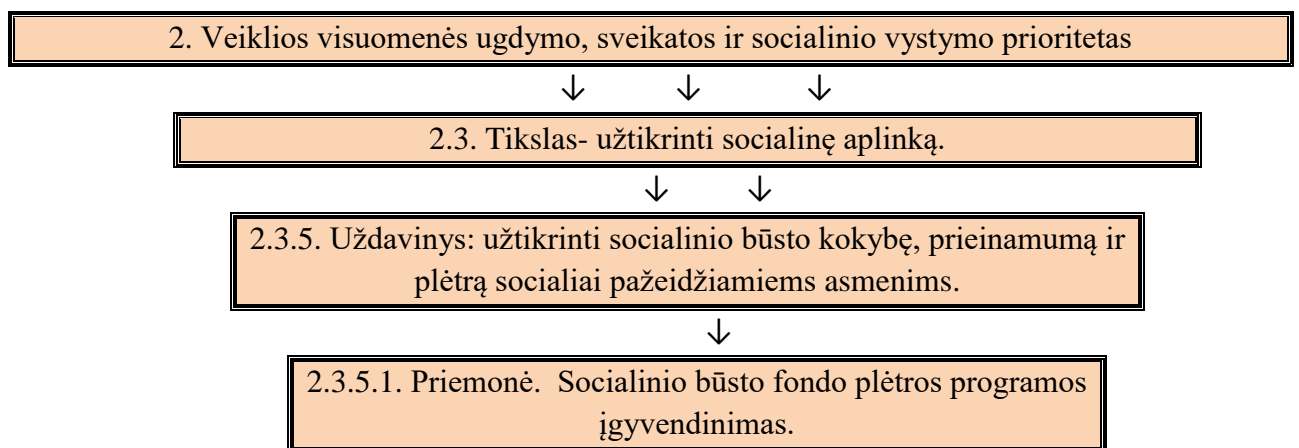
Visi socialiniai būstai nuosavybės teise valdomi Skuodo rajono savivaldybės ir registruoti Nekilnojamojo turto registre. Dviejų socialinių būstų dokumentai Nekilnojamojo turto registre nepilnai sutvarkyti.

Laisvės g. 18, Skuodas ir Šatrijos g. 36-59, Skuodas esančių socialinių būstų nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose likusi žyma „Įsiskolinimas už įsigytą turtą“, nors realaus įsiskolinimo už būstus nėra.

Audito metu nustatyta, kad savivaldybės būsto fondo sąrašas sudarytas ne pagal teisės aktų reikalavimus ir neskelbiamas savivaldybės interneto puslapyje, taip pat ne visų socialinio būsto fonde esančių turto vienetų teisinė registracija Nekilnojamojo turto registre atlikta teisingai.

1.2. Socialinio būsto fondo plėtra

Skuodo rajono savivaldybės 2014–2020 metų strateginiame plėtros plane⁶ vienas iš esamos situacijos neigiamų faktorių socialinės apsaugos srityje – socialinio būsto stoka, ženklus atotrūkis tarp poreikio ir socialinio būsto pasiūlos. Problemos sprendimui numatyto prioriteto tikslas, uždavinys ir priemonė pavaizduoti 1 paveiksle.



1 pav. Socialinio būsto fondo plėtra 2014–2020 metų strateginiame plėtros plane

Socialinio būsto stokos problema buvo iškelta ir valstybės lygiu, todėl jos sprendimui buvo patvirtintas⁷ Savivaldybių socialinio būsto fondo plėtros 2015–2020 metais veiksmų planas, kuriame buvo numatytas Europos regioninės plėtros fondo finansavimas savivaldybių socialinių būstų fondų plėtros projektams. Taip pat parengta ir patvirtinta⁸ Skuodo rajono savivaldybės socialinio būsto fondo plėtros 2016–2020 m. programa. Savivaldybės taryba 2016 m. sausio 28 d. pritarė projekto „Socialinio būsto fondo plėtra Skuodo rajono savivaldybėje“ rengimui ir tuo pačiu

⁶ Patvirtintas Tarybos 2013-05-30 sprendimu Nr. T9-140 „Dėl Skuodo rajono savivaldybės strateginio plėtros 2014–2020 metų plano patvirtinimo“.

⁷ Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2015-04-09 įsakymas Nr. A1-192 „Dėl savivaldybių socialinio būsto fondo plėtros 2015-2020 metais veiksmų plano patvirtinimo“.

⁸ Skuodo rajono savivaldybės 2016-09-29 sprendimu Nr. T9-158 „Dėl Skuodo rajono savivaldybės socialinio būsto fondo plėtros 2016–2020 m. programos patvirtinimo“.

įsipareigojo finansuoti 15 proc. visų tinkamų finansuoti projekto išlaidų ir netinkamų finansuoti projekto išlaidų dalį savivaldybės biudžeto lėšomis. 2016 m. liepos 14 d. projekto įgyvendinimui buvo skirta⁹ 119816,90 Eur, o Savivaldybė turi prisidėti 21144,17 Eur. Informacija apie planuojamą finansavimo panaudojimą ir planuojamus pasiekti rodiklius pateikta 1 lentelėje.

1 lentelė

**Projekto „Socialinio būsto fondo plėtra Skuodo rajono savivaldybėje“
rodikliai ir finansavimo panaudojimas (Eur)**

Rodikliai	Rodiklio skaičius, vnt.	Finansavimo panaudojimas
Įsigyti socialiniai būstai	10	131110,00
Nepriklausomo turto vertintojo ataskaitos	20	3230,60
Notaro paslaugos	10	676,89
Turto įregistravimo paslauga	10	383,61
Butų vidutinių kainų nustatymo ataskaita	1	300
Įsigytos dujinės viryklės su orkaitėmis	10	3409,80
Netiesioginės išlaidos		1850,17
Iš viso:	X	140961,07

Projekto metu planuojama nupirkti 7 vieno kambario butus ir 3 trijų kambarių butus. Projekto veiklų įgyvendinimo pabaiga buvo numatyta 2018 m. rugpjūčio 31 d., tačiau baigiantis įgyvendinimo terminui buvo nupirkti tik 5 butai (3 vieno kambario ir 2 trijų kambarių), todėl 2018 m. birželio 28 d. pateiktas prašymas VŠĮ „CPVA“ dėl įgyvendinimo termino pratęsimo iki 2019 m. gruodžio 31 d.

Skuodo mieste maža butų, atitinkančių pirkimo sąlygas, pasiūla, todėl išlieka rizika, kad projekto rodikliai nebus pasiekti ir planuojama socialinio būsto fondo plėtra neįvyks.

2016 m. pabaigoje buvo sudaryta socialinio būsto pirkimo komisija ir patvirtintas komisijos darbo reglamentas. Nuo projekto įgyvendinimo pradžios nupirkti 4 vieno kambario butai ir 2 trijų kambarių butai, panaudota 57769,45 Eur ES struktūrinių fondų lėšų ir 17800,98 Eur Savivaldybės lėšų. Informacija apie finansavimo panaudojimą pateikta 2 lentelėje.

2 lentelė

**Projekto „Socialinio būsto fondo plėtra Skuodo rajono savivaldybėje“
lėšų panaudojimas 2016–2018 m., Eur**

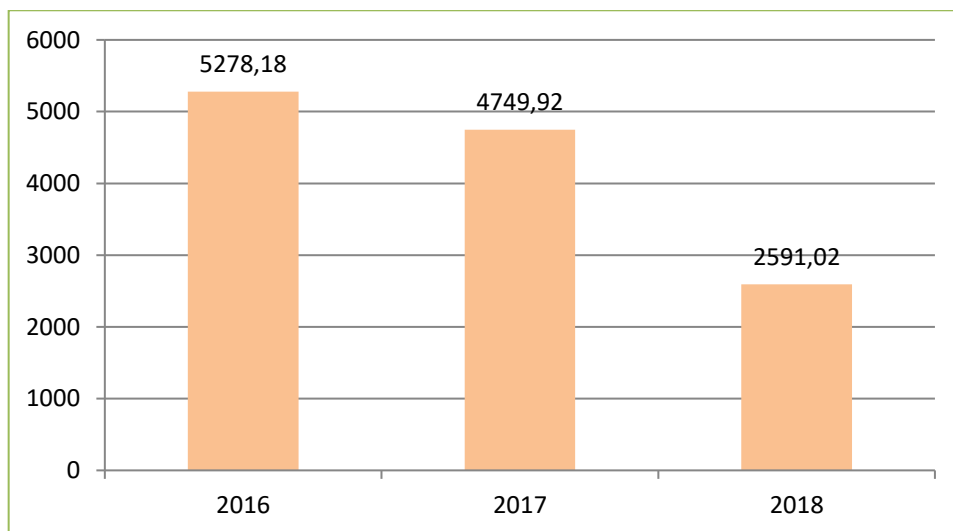
Finansavimo šaltinis	2016 m.	2017 m.	2018-10-31	Iš viso
ES lėšos	984,49	28669,89	28115,07	57769,45
SB lėšos	471,19	17126,39	203,40	17800,98
Iš viso:	1455,68	45796,28	28318,47	75570,43

⁹ Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2016-07-14 įsakymas Nr. A1-357 „Dėl finansavimo skyrimo projektui, pateiktam pagal 2014–2020 metų Europos Sąjungos fondų investicijų veiksmų programos 8 prioriteto „Socialinės įtraukties didinimas ir kova su skurdu“ įgyvendinimo priemonę Nr. 08.1.2-CPVA-R-408 „Socialinio būsto fondo plėtra“ iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamam projektui „Socialinio būsto fondo plėtra Skuodo rajono savivaldybėje“.

Socialinio būsto fondo plėtrai jau panaudota 48 proc. planuojamų ES struktūrinių fondų lėšų ir 84 proc. Savivaldybės biudžeto lėšų. Audito metu peržiūrėjus socialinių būstų pirkimo dokumentaciją, neatitikimų nenustatyta.

1.3. Socialinio būsto fondo administravimas

Socialinio būsto fondo administravimą atlieka Savivaldybės administracijos Skuodo miesto seniūnija. Iš socialinių būstų nuomos gautos pajamos 2016–2018 metais pavaizduotos 2 paveiksle.



2 pav. Socialinių būstų nuomos pajamos 2016–2018 m.

Socialinių būstų nuomos pajamos kiekvienais metais mažėjo, per 2018 m. devynis mėnesius surinkta tik 2591,02 Eur pajamų. Gautos socialinių būstų nuomos pajamos naudojamos socialinių būstų remontui: 2016 m. panaudota 450,32 Eur, 2017 m. – 4657,33 Eur, per 2018 m. devynis mėn. – 6277,50 Eur. Reikšmingų neatitikimų, susijusių su biudžeto asignavimų, skirtų socialinių būstų remontui, panaudojimu, nenustatyta.

Patikrinus gautinų sumų likučių žiniaraščius, nustatyta:

- 2016 m. gruodžio 31 d. socialinio būsto nuomininkai buvo skolingi 1914,97 Eur nuomos mokesčių;
- 2017 m. gruodžio 31 d. socialinio būsto nuomininkai buvo skolingi 1392,20 Eur nuomos mokesčių;
- 2018 m. rugsėjo 30 d. socialinio būsto nuomininkai buvo skolingi 1461,74 Eur nuomos mokesčių.

Socialinių būstų nuomos mokesčių skola 2017 m. lyginant su 2016 m. sumažėjo 27 proc. ir vis tiek 2018 m. išlieka pakankamai didelė.

Skuodo miesto seniūnijos vykdoma skolų kontrolė nėra pakankama, nes kai kurių nuomininkų skolos tęsiasi iš 2014 metų, yra nuomininkų, kurie nemoka nuomos mokesčio visus 2018 metus.

Audito metu paprašyta pateikti informaciją UAB „Skuodo vandenys“ ir UAB „Skuodo šiluma“ apie socialinių būstų įsipareigojimus už jų teikiamas paslaugas. Informacija pateikta 3 lentelėje.

3 lentelė

Socialinių būstų skolos paslaugų teikėjams 2016–2018 metais

Paslaugos teikėjas	Socialinių būstų skola 2016-12-31, Eur	Socialinių būstų skola 2017-12-31, Eur	Socialinių būstų skola 2018-08-31, Eur
UAB „Skuodo šiluma“	2934,52	604,69	603,66
UAB „Skuodo vandenys“	1018,51	1234,49	1031,42

Socialinių būstų skola už UAB „Skuodo šiluma“ teikiamas paslaugas 2017 m. lyginant su 2016 m. sumažėjo 79 proc., o už UAB „Skuodo vandenys“ teikiamas paslaugas išaugo 21 proc.

Paslaugų teikėjams kyla problemų dėl mokesčių surinkimo, kai socialinio būsto nuomos sutartis su nuomininku nutraukiama, o paslaugų teikėjas apie tai neinformuojamas. Su nauju nuomininku nuomos sutartis sudaroma po kurio laiko, o mokesčiai už paslaugas vis tiek skaičiuojami. Už laikotarpį, kai socialiniame būste niekas negyvena, už paslaugas turėtų mokėti Savivaldybės administracija. Savivaldybės administracijai būtina keistis informacija su komunalinių paslaugų teikėjais, kad nekiltų problemų dėl likusių skolų už suteiktas paslaugas, nes socialiniai būstai – tai Savivaldybės nuosavybės teise valdomas turtas.

2. Socialinio būsto nuomos sąlygos ir tvarka

2.1. Teisinė aplinka

Lietuvoje parama būstui teikiama nuomojant savivaldybių socialinį būstą, mokant būsto nuomos ir išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijas, kuriomis naudojantis neprarandama teisė į socialinio būsto nuomą¹⁰. Pagrindiniai rodikliai paramai gauti – asmens, šeimos pajamos ir turtas, neviršijantys nustatytų dydžių. Viršijus nustatytus turto ir pajamų dydžius 25 procentais (iki 2017-01-01 – 20 proc.) prarandama teisė į socialinio būsto nuomą ir kompensacijas.

Savivaldybėje parama būstui įsigyti ar išsinuomoti yra teikiama vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo¹¹ ir kitų teisės aktų nuostatomis, taip pat Savivaldybės tarybos patvirtintais tvarkų aprašais, kurie skelbiami Savivaldybės interneto svetainėje (žr. www.skuodas.lt).

Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo¹² 25 punkte esanti nuostata, kad socialinio būsto nuomininkai, kurių Gyventojų turto deklaravimo įstatymo nustatyta tvarka deklaruotas kalendorinių metų turtas daugiau kaip 20 proc. viršija įstatymo¹³ 11 str. 2 d. nurodytus metinius pajamų ir turto dydžius, gali teikti prašymą Savivaldybės administracijai nuomoti šį būstą kaip savivaldybės būstą rinkos kainomis neatitinka to paties įstatymo nuostatos, kad deklaruotas turtas turi daugiau kaip 25 proc. viršyti nurodytus metinius pajamų ir turto dydžius.

¹⁰ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215.

¹¹ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215.

¹² Patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės 2015-09-24 sprendimu Nr. T9-172 „Dėl Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“.

¹³ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215.

Savivaldybės administracijos Vietinio ūkio ir investicijų skyrius nustato ar asmenys ir šeimos turi teisę į socialinio būsto nuomą. Visi duomenys apdorojami socialinės paramos šeimai informacinės sistemos (toliau – SPIS) moduliu „Būstas“. Asmenys ir šeimos, pateikę reikalingus dokumentus ir atitinkantys Įstatymo¹⁴ reikalavimus įrašomi į vieną iš Savivaldybės administracijos sudaromų asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašų:

- 1) jaunų šeimų;
- 2) šeimų, auginančių tris ar daugiau vaikų (įvaikių);
- 3) likusių be tėvų globos asmenų ir jų šeimų;
- 4) neįgaliųjų, asmenų, sergančių lėtinių ligų, įrašytų į Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą, sunkiomis formomis, ir šeimų, kuriose yra tokių asmenų;
- 5) bendrąjį (į šį sąrašą įrašomi visi asmenys ir šeimos, nepatenkantys į 1–4 ir 6 sąrašus);
- 6) socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į socialinio būsto sąlygų pagerinimą.

Asmens ar šeimos eilės numerį bendrame sąrašė (toliau – Sąrašas) nustato SPIS pagal prašymo užregistravimo Vietinio ūkio ir investicijų skyriuje datą. Sąrašai nuolat tvarkomi ir tikslinami, nustatoma, ar asmenys ir šeimos turi teisę į paramą būstui išsinuomoti. 2018 m. rugsėjo 15 d. Savivaldybės sąrašė buvo 43 asmenys ir šeimos, laukiantys socialinio būsto (žr. 4 lentelę).

4 lentelė

Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, skaičius sąrašuose 2018-09-15

Eil. Nr.	Sąrašo pavadinimas	Asmenų (šeimų) skaičius sąrašė	Proc. nuo bendro skaičiaus sąrašė
1.	Jaunų šeimų	4	9,3
2.	Šeimų, auginančių tris ar daugiau vaikų (įvaikių)	5	11,6
3.	Likusių be tėvų globos asmenų ir jų šeimų	2	4,7
4.	Neįgaliųjų ir asmenų sergančių lėtinių ligų formomis	9	20,9
5.	Bendrasis	19	44,2
6.	Socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į socialinio būsto sąlygų pagerinimą	4	9,3
Iš viso:		43	100

2016 m. gegužės mėn., kai buvo teikiama projekto „Socialinio būsto fondo plėtra Skuodo rajono savivaldybėje“ paraiška, Sąrašė buvo 76 asmenys ir šeimos, 2016 m. lapkričio mėn. jau bebuvo 57, per laikotarpį nuo 2016 m. lapkričio mėn. iki 2018 m. spalio mėn. socialinis būstas buvo išnuomotas 13 asmenų ir šeimų, o kiti buvo išbraukti iš Sąrašo. Asmenys ir šeimos iš Sąrašo dažniausiai išbraukiami dėl nevykdomų reikalavimų, nustatytų Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme: nepateikia informacijos apie pasikeitusį adresą, nedeklaruoja pajamų bei turto.

Nuo 2015 m. įsigaliojusiomis naujomis paramos priemonėmis – būsto nuomos ar išperkamosios nuomos mokesčio kompensacijomis – 2015–2018 m. nepasinaudojo nei vienas asmuo (šeima). Savivaldybės administracija tam planavo lėšas (VB): 2015 m. – 3,0 tūkst. Eur, 2016 m. – 0,1 tūkst. Eur, 2017 m. – 0,7 tūkst. Eur, 2018 m. – 0,1 tūkst. Eur.

¹⁴ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, 2014-10-09 Nr. XII-1215.

2.2. Nuomos sutartys

2015 m. vasario 18 d. buvo patvirtinta¹⁵ nauja socialinio būsto nuomos sutarties pavyzdinė forma. Skuodo miesto seniūnija, vadovaudamasi Administracijos direktoriaus įsakymu, parengia¹⁶ socialinio būsto nuomos sutartį pagal pavyzdinę sutarties formą, kurią pasirašo su nuomininku.

Audito metu peržiūrėtos visos nuomos sutartys. Pastebėta, kad neatliekama sutarčių rengimo kontrolė, daug pasikartojančių klaidų, todėl būtina peržiūrėti visas sutartis ir ištaisyti esamus netikslumus.

Pasikeitus sutarties formai, neatnaujintos 5 anksčiau sudarytos socialinio būsto nuomos sutartys: Algirdo g. 6-11, Algirdo g. 8-38, Apuolės g. 6-8, Dariaus ir Girėno g. 33A-10, Mokyklos g. 2-11 esančių būstų. Parengta ir pasirašyta 18 naujų susitarimų prie sutarties be datos.

Pavyzdinėje sutarties formoje nurodyta, kad sutartis galioja iki sutarties nutraukimo tam tikrais numatytais¹⁷ atvejais. Patvirtintame savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše ir Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme taip pat nereglamentuotas sutarties galiojimo laikotarpis. Sudarytos sutartys galioja įvairiai: ir neterminuotai, ir nustatyta metų skaičių. Paskutiniu metu formuojama praktika socialinio būsto nuomos sutartis sudaryti tik vieneriems metams.

Pagal pavyzdinę sutarties formą pasirašytose socialinio būsto nuomos sutartyse yra nuomotojo įsipareigojimas per 5 darbo dienas nuo sutarties pasirašymo įregistruoti sutartį Nekilnojamojo turto registre, o pasibaigus sutarties terminui ją išregistruoti.

Savivaldybės administracija nevykdo sutartyse esančio įsipareigojimo socialinio būsto nuomos sutartis įregistruoti ir pasibaigus sutarties terminui jas išregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Socialinio būsto nuomos sutartis įregistruoti Nekilnojamojo turto registre yra įpareigojami nuomininkai ir paskesnės proceso kontrolės Savivaldybės administracija neatlieka. Peržiūrėjus Nekilnojamojo turto registre esančią informaciją apie socialinio būsto nuomos sutarčių registravimą, nustatyta, kad yra būstų, kuriems socialinio būsto nuomos sutartys neregistruotos arba sutarčių galiojimo terminas jau pasibaigęs.

Nekilnojamojo turto registre neįregistruotos 6 nuomos sutartys, parengti ir pasirašyti 18 susitarimų prie sutarties dėl sutarties galiojimo laiko taip pat neįregistruoti (dalis iš jų galiojimo laikas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre jau buvo pasibaigęs, o dalis sutarčių buvo įregistruota su neterminuotu galiojimo laiku).

Dėl trumpo socialinio būsto nuomos sutarties galiojimo laiko, kai sutartys sudaromos tik vienu metų laikotarpiui, atsiranda tikimybė, kad sutartys ar sutarčių pakeitimai nebus registruojami Nekilnojamojo turto registre.

¹⁵ 2015-02-18 LRV nutarimas Nr.177 „Dėl socialinio būsto nuomos sutarties pavyzdinės formos patvirtinimo“.

¹⁶ Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo 22 p.

¹⁷ Socialinio būsto nuomos sutarties pavyzdinės formos 18 p.

Socialinio būsto nuomos mokesčio dydį turėtų apskaičiuoti seniūnijų specialistai¹⁸, vadovaudamiesi patvirtinta metodika¹⁹ ir Administracijos direktoriaus įsakymais, tačiau realiai nuomos mokesčio dydį apskaičiuoja Vietinio ūkio ir investicijų skyriaus specialistas, naudodamasis SPIS „Būstas“. Savivaldybės administracija neturi bendros praktikos ar nuostatų, kas kiek laiko turėtų būti perskaičiuojamas nuomos mokesčio dydis, todėl tai daroma įvairiai. Sutartyse yra nuostata, kad nuomos mokesčio dydis gali būti keičiamas ne dažniau kaip vieną kartą per metus.

Viena iš socialinio būsto nuomos sutarties sąlygų yra, kad nuomininkas įsipareigoja sudaryti paslaugų teikimo sutartis su geriamąjį ir karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šiluminę energiją tiekiančiomis ir komunalines paslaugas teikiančiomis įmonėmis ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo socialinio būsto perdavimo – priėmimo akto pasirašymo ir šių sutarčių patvirtintas kopijas pateikti nuomotojui, t.y. Savivaldybės administracijai.

Skuodo miesto seniūnija parengusi ir pasirašiusi socialinio būsto nuomos sutartį nereikalauja iš nuomininkų pristatyti sutarčių su paslaugų teikėjais patvirtintas kopijas, dėl to kyla rizika, kad sutartys su paslaugų teikėjais nebus pasirašomos ir nuomininkai nemokės už paslaugas.

Audito metu pastebėta, kad naudojama standartinė pavyzdinė nuomos sutarties forma, nepritaikant jos pagal savivaldybės poreikius ir neįsigilinus kokie įsipareigojimai nustatomi nuomotojui ir nuomininkui. Realiam socialinio būsto nuomos procese nesutvarkytas pareigų pasidalijimas, o tai apsunkina dalijimąsi informacija, o tuo pačiu ir nuomininkų supratimą, kur ir kokiais klausimais kreiptis ar pateikti dokumentus: ar į Vietinio ūkio ir investicijų skyrių, ar į seniūniją. Būtinasis viso nuomos proceso peržiūrėjimas ir tobulinimas.

3. Išvados ir rekomendacijos

Atlikus socialinio būsto fondo plėtros vertinimą, pateikiamos išvados:

1. Socialinio būsto fondo plėtros priemonės numatytos Savivaldybės strateginiuose planavimo dokumentuose ir tikslingai įgyvendinamos.
2. Socialinio būsto fondo plėtra nėra efektyvi ir rezultatyvi dėl keliamų reikalavimų perkamam būstui ir dėl mažos būstų pasiūlos Skuodo mieste.
3. Socialinio būsto fondo plėtrai ir remontui biudžeto asignavimai naudojami ekonomiškai.
4. Neužtikrinamas tinkamas ir efektyvus nuomos proceso organizavimas:
 - nesutvarkyta teisinė dokumentacija (koreguotinas nuomos tvarkos aprašas, nuomos sutarties forma, nuomos terminas, nuomos apskaičiavimas ir perskaičiavimo dažnumas);
 - nevykdoma sudaromų sutarčių kontrolė (paliekamos klaidos sudaromose sutartyse);

¹⁸ Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo 23 p.

¹⁹ Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, patvirtinta LRV 2001-04-25 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“.

- nesprendžiamas tinkamo pareigų pasidalijimo klausimas.
5. Neužtikrinamas tinkamas socialinio būsto fondo valdymas:
- nesutvarkyti būstų duomenys Nekilnojamojo turto registre;
 - per maža nuomininkų skolų kontrolė;
 - nesikeičiama informacija su komunalinių paslaugų teikėjais dėl sutarčių nutraukimo ir dėl skolų už teikiamas paslaugas, kas rodo neatsakingą požiūrį į nuosavybės teise valdomą turtą;
 - nevykdomi nuomos sutartyse esantys reikalavimai (nuomos sutartys neregistruojamos Nekilnojamojo turto registre, nereikalaujama pristatyti sutarčių su komunalinių paslaugų teikėjais patvirtintų kopijų).

Savivaldybės administracijos direktoriui rekomenduojama:

1. Parengti ir patvirtinti savivaldybės būsto fondo sąrašą pagal teisės aktų reikalavimus ir paskelbti jį Savivaldybės interneto puslapyje (Ataskaitos 1.1 sk.).
2. Pakoreguoti socialinio būsto fondo sąraše esančio būsto (Laisvės g.18-1, Skuodas) adresą, kad atitiktų Nekilnojamojo turto registre esantį adresą (Ataskaitos 1.1 sk.).
3. Sutvarkyti socialinių būstų (Laisvės g. 18, Skuodas ir Šatrijos g. 36-59, Skuodas) dokumentus Nekilnojamojo turto registre (Ataskaitos 1.1 sk.).
4. Atsakingiau vykdyti nuomininkų skolų kontrolę, stebėti, kad nuomos mokestis būtų mokamas pagal sutarties sąlygas (Ataskaitos 1.3 p.).
5. Bendradarbiauti ir keisti informacija su komunalinių paslaugų teikėjais dėl sutarčių už paslaugas nutraukimo ir dėl skolų už teikiamas paslaugas (Ataskaitos 1.3 p.).
6. Pakoreguoti Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašą pagal galiojančius teisės aktus (Ataskaitos 2.1 p.).
7. Peržiūrėti ir sutvarkyti visas sudarytas nuomos sutartis ir susitarimus prie nuomos sutarčių, atlikti nuolatinę sudaromų sutarčių kontrolę (Ataskaitos 2.2 p.).
8. Vykdyti sutartyse esantį įsipareigojimą socialinio būsto nuomos sutartis įregistruoti ir pasibaigus sutarties terminui jas išregistruoti Nekilnojamojo turto registre (Ataskaitos 2.2 p.).
9. Svarstyti galimybę pagal pavyzdinę nuomos sutarties formą pasitvirtinti tinkamą nuomos sutarties formą ir apibrėžti nuomos sutarties galiojimo terminą (Ataskaitos 2.2 p.).
10. Taikyti vienodą praktiką dėl nuomos mokesčio apskaičiavimo ir perskaičiavimo dažnumo (Ataskaitos 2.2 p.).
11. Reikalauti, kad nuomininkai pristatytų sutarčių su paslaugų teikėjais kopijas (Ataskaitos 2.2 p.).
12. Peržiūrėti ir patobulinti nuomos procesą ir pareigų pasidalijimą (Ataskaitos 2.2 p.).

REKOMENDACIJŲ ĮGYVENDINIMO PLANAS

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas/Priemonės/ Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)
1	2	3	4	5
1.	Parengti ir patvirtinti savivaldybės būsto fondo sąrašą pagal teisės aktų reikalavimus ir paskelbti jį Savivaldybės interneto puslapyje. (Ataskaitos 1.1 sk.).	Savivaldybės administracija	Bus paruoštas sprendimo projektas ir pateiktas tvirtinti Skuodo rajono savivaldybės tarybai. Po patvirtinimo bus paskelbtas Savivaldybės interneto puslapyje.	2019-06-01
2.	Pakoreguoti socialinio būsto fondo sąraše esančio būsto Laisvės g.18-1, Skuodas adresą, kad atitiktų Nekilnojamojo turto registre esantį adresą (Ataskaitos 1.1 sk.).	Savivaldybės administracija	Bus pakoreguotas kartu su socialinio būsto fondo sąrašu.	2019-06-01
3.	Sutvarkyti socialinių būstų Laisvės g. 18, Skuodas ir Šatrijos g. 36-59, Skuodas dokumentus Nekilnojamojo turto registre (Ataskaitos 1.1 sk.).	Savivaldybės administracija	Bus ieškomi reikalingi dokumentai netikslumams pašalinti ir pateikti Nekilnojamojo turto registru.	2019-12-31
4.	Atsakingiau vykdyti nuomininkų skolų kontrolę, stebėti, kad nuomos mokestis būtų mokamas pagal sutarties sąlygas (Ataskaitos 1.3 p.).	Savivaldybės administracija	Kontrolė bus vykdoma kas ketvirtį.	2019-03-01
5.	Bendradarbiauti ir keistis informacija su komunalinių paslaugų teikėjais dėl sutarčių už paslaugas nutraukimo ir dėl skolų už teikiamas paslaugas (Ataskaitos 1.3 p.).	Savivaldybės administracija	Komunalinių paslaugų teikėjams el. paštu bus siunčiamos sutarčių kopijos bei susitarimų kopijos dėl sutarčių nutraukimo. Be to kas pusmetį bus organizuojami susitikimai su komunalines paslaugas teikiančių įmonių atstovais, siekiant išsiaiškinti paslaugų skolininkus.	2019-03-01
6.	Pakoreguoti Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašą pagal galiojančius teisės aktus (Ataskaitos 2.1 p.).	Savivaldybės administracija	Bus paruoštas sprendimo projektas ir pateiktas patvirtinti Skuodo rajono savivaldybės tarybai.	2019-06-01
7.	Peržiūrėti ir sutvarkyti visas sudarytas nuomos sutartis ir susitarimus prie nuomos sutarčių, atlikti nuolatinę sudaromų sutarčių kontrolę (Ataskaitos 2.2 p.).	Savivaldybės administracija	Bus peržiūrėtos ir sutvarkytos nuomos sutartys. Sutarčių kontrolė bus numatyta Skuodo rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše (toliau- Aprašas)	2019-06-01
8.	Vykdyti sutartyse esantį įsipareigojimą socialinio būsto nuomos sutartis įregistruoti ir pasibaigus sutarties terminui jas	Savivaldybės administracija	Sutarčių įregistravimas ir išregistravimas bus numatytas Apraše, kaip nurodyta LR Vyriausybės nutarimu patvirtintos sutarties	2019-06-01

	išregistruoti Nekilnojamojo turto registre (Ataskaitos 2.2 p.).		pavyzdinės formos 7.1 papunktyje. Vietinio ūkio ir investicijų skyrius peržiūrės ar iki 2018-11-01 sudarytos socialinio būsto nuomos sutartys bei jų pratęsimai (toliau- Sutartys) yra įregistruoti o pasibaigusios išregistruotos iš Nekilnojamojo turto registro (toliau –NTR). Vykdamas Sutarčių tikrinimo procedūrą NTR ir radus neįregistruotų o pasibaigusių neišregistruotų Sutarčių iš NTR, Vietinio ūkio ir investicijų skyrius jas įregistruos ar išregistruos iš jo.	
9.	Svarstyti galimybę pagal pavyzdinę nuomos sutarties formą pasitvirtinti tinkamą nuomos sutarties formą ir apibrėžti nuomos sutarties galiojimo terminą (Ataskaitos 2.2 p.).	Savivaldybės administracija	Bus patvirtinta kartu su Aprašu	2019-06-01
10.	Taikyti vienodą praktiką dėl nuomos mokesčio apskaičiavimo ir perskaičiavimo dažnumo (Ataskaitos 2.2 p.).	Savivaldybės administracija	Bus patvirtinta kartu su Aprašu	2019-06-01
11.	Reikalauti, kad nuomininkai pristatytų sutarčių su paslaugų teikėjais patvirtintas kopijas (Ataskaitos 2.2 p.).	Savivaldybės administracija	Bus reikalaujama sudarant sutartis	2019-06-01
12.	Peržiūrėti ir patobulinti nuomos procesą ir pareigų pasidalijimą (Ataskaitos 2.2 p.).	Savivaldybės administracija	Bus numatyta naujame Apraše	2019-06-01

Kontrolės ir audito tarnybos kontrolierė

Kristina Nikartienė

Kontrolieriaus pavaduotoja

Neringa Stasiūtė

Susipažino:

Administracijos direktorius

Kazys Viršilas

Vietinio ūkio ir investicijų skyriaus vedėjas

Vygintas Pitrėnas

Skuodo miesto seniūnas

Algimantas Šideikis

PRIEDAI

Audito ataskaitos „Dėl socialinio būsto plėtros rajone vertinimo“ 1 priedas

Audito apimtis ir metodai

Auditas atliktas vadovaujantis Skuodo rajono savivaldybės kontrolieriaus 2018 m. rugpjūčio 23 d. pavedimu Nr. KA1-8. Auditą atliko Skuodo rajono savivaldybės kontrolierė Kristina Nikartienė ir kontrolieriaus pavaduotoja Neringa Stasiūtė.

Audito objektas – socialinio būsto fondas.

Audito tikslas – įvertinti, ar socialinio būsto fondo plėtra ir jo valdymas vyksta efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai.

Siekiant gauti įrodymus, reikalingus audito tikslui pasiekti, buvo vertinama:

- ar numatytos priemonės socialinio būsto fondo plėtrai Savivaldybės strateginiuose dokumentuose?
- ar efektyviai vyksta socialinio būsto fondo plėtra?
- ar efektyviai ir ekonomiškai naudojami biudžeto asignavimai socialinio būsto fondo plėtrai ir socialinio būsto fondo remontui?
- ar užtikrinamas tinkamas nuomos proceso organizavimas?
- ar užtikrinamas tinkamas socialinio būsto fondo valdymas?

Audito metu susipažinta su Skuodo rajono savivaldybės strateginiu 2014–2020 metų plėtros planu, taip pat su strateginiu 2018–2020 metų veiklos planu, tarybos sprendimais, administracijos direktoriaus įsakymais, reglamentuojančiais socialinio būsto nuomą, socialinio būsto pirkimo dokumentacija, su asmenų ir šeimų, turinčių teisę išsinuomoti socialinį būstą, sąrašais bei šių būstų skyrimo tvarka, 2016–2018 m. biudžeto išlaidų sąmatos vykdymo ataskaitomis ir pirminiais dokumentais, pagrindžiančiais lėšų naudojimą.

Siekiant tiksliau įvertinti socialinio būsto fondo plėtros ir valdymo problemas, buvo vykdomi pokalbiai su atsakingais darbuotojais.

Audituojamas laikotarpis – 2016–2018 m. Analizei, palyginimui naudoti ir 2015 m. duomenys.

Auditas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus²⁰. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi mums pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

²⁰ Valstybinio audito reikalavimai patvirtinti Valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymu Nr. V-26 (su vėlesniais pakeitimais).