**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO PROJEKTUI „DĖL AMORTIZACINIŲ ATSKAITYMŲ NORMATYVŲ IR rinkos pataisos koeficiento patvirtinimo“**

**1. Sprendimo projekto esmė, tikslai ir uždaviniai** – pakeitus Metodiką (Vyriausybės 2019-08-28 nutarimu Nr. 884) buvo pakeistas Metodikos 6 punktas dėl rinkos pataisos koeficiento. Jam nėra apibrėžta maksimali riba, tai yra Savivaldybės taryba turi nustatyti tokį koeficientą, kuris užtikrintų savivaldybės būsto (ne socialinio) nuomos mokesčio dydį, lygų rinkos kainai toje savivaldybės teritorijoje. Klaipėdos miesto savivaldybės taryba nuo nutarimo įsigaliojimo datos (2019-09-01) nekeitė nustatyto rinkos pataisos koeficiento (2,5, nustatytas 2015-03-26 sprendimu Nr. T2-36). Tikslas - pasirengti Klaipėdos miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių perskaičiavimui nuo 2021 m sausio 1 dienos, vadovaujantis Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. liepos 29 d. nutarimo Nr. 838 redakcija)“ (toliau-Metodika).

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

Metodika nustato savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimą pagal jos II ir III skyriuose nurodytas formules. Savivaldybės socialinio būsto nuomos mokestis turi būti apskaičiuojamas pagal formulę Nsb= An x Kv x P x Ki x Mi, o Savivaldybės būsto (išskyrus socialinį būstą) nuomos mokesčio dydis apskaičiuojamas pagal šią formulę:

Nsav. = An x Kv x P x Ki x Mix R, kur:

Nsav. – savivaldybės būsto (išskyrus socialinį būstą) nuomos mokesčio dydis (eurais per mėnesį);

An– amortizaciniai atskaitymai nusidėvėjimui atkurti, apskaičiuojant socialinio būsto ar kito savivaldybės būsto nuomos mokestį (eurais už 1 kv. metrą būsto naudingojo ploto per mėnesį), apskaičiuojami pagal Metodikos 4 punkte nurodytą formulę;

Kv– kaip apibrėžta Metodikos 3 punkte;

P – kaip apibrėžta Metodikos 3 punkte;

Ki – kaip apibrėžta Metodikos 3 punkte;

Mi– kaip apibrėžta Metodikos 3 punkte;

R – rinkos pataisos koeficientas, kurį nustatydama savivaldybės taryba užtikrina, kad savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydis būtų lygus toje savivaldybės teritorijoje, kurioje yra nuomojamas savivaldybės būstas, rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai, išskyrus savivaldybės tarybos nustatyta tvarka nurodytus atvejus, taikant ne mažesnį kaip 1,2 rinkos pataisos koeficientą.

Asmenims ir šeimoms, kuriems savivaldybės būstas nuomojamas vadovaujantis Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 20 straipsnio 6 dalimi, pirmus metus nuo savivaldybės būsto nuomos sutarties sudarymo taikomas rinkos pataisos koeficientas – R = 1,2, jo taikymo laiką savivaldybės taryba gali pratęsti.

Nsb - socialinio būsto nuomos mokesčio dydis (eurais per mėnesį);

An - amortizaciniai atskaitymai nusidėvėjimui atkurti, apskaičiuojant socialinio būsto ir kito savivaldybės būsto nuomos mokestį (eurais už 1 kv. m būsto naudingo ploto per mėnesį);

Kv - vietovės pataisos koeficientas pagal turto paskirtį ir jo vietovę (tvirtinamas valstybės įmonės registrų centro direktoriaus įsakymu);

P – socialinio būsto ar kito savivaldybės būsto naudingas plotas (kv. metrais);

Ki – pataisos koeficientas, rodantis socialinio būsto ar kito savivaldybės būsto būklę (nusidėvėjimą). Ši reikšmė gali būti:

- lygi 1, kai būsto nusidėvėjimas neviršija 30 procentų;

- nuo 1 iki 0,8, kai būsto nusidėvėjimas nuo 30 iki 60 procentų;

- nuo 0,8 iki 0,5, kai būsto nusidėvėjimas yra didesnis kaip 60 procentų.

Mi – pataisos koeficientas, rodantis socialinio būsto ar kito savivaldybės būsto aprūpinimą komunaliniais patogumais. Ši reikšmė gali būti:

Mi = 1- socialinis būstas ar kitas savivaldybės būstas su visais komunaliniais patogumais;

Mi = 0,9 - socialinis būstas ar kitas savivaldybės būstas bendrabučio tipo pastatuose arba bute su bendrojo naudojimo patalpomis;

Mi = 0,85 - socialinis būstas ar kitas savivaldybės būstas, kuriame nėra bent vieno iš šių komunalinių patogumų: vandentiekio, nuotekų šalinimo įrenginių (kanalizacijos), vonios ir (ar) tualeto patalpų, centrinio šildymo, gamtinių dujų įvado ir (ar) įvado elektrinei viryklei;

Mi = 0,7 - socialinis būstas ar kitas savivaldybės būstas, kuriame nėra visų šių komunalinių patogumų: vandentiekio, nuotekų šalinimo įrenginių (kanalizacijos), vonios ir (ar) tualeto patalpų, centrinio šildymo, gamtinių dujų įvado ir (ar) įvado elektrinei viryklei.

R – **savivaldybės tarybos** nustatomas rinkos pataisos koeficientas, kuris gali svyruoti nuo 1,2 iki 3,5, užtikrinantis, kad savivaldybės būsto (išskyrus socialinį būstą) nuomos mokesčio dydis nebūtų didesnis už toje savivaldybės teritorijoje, kurioje yra nuomojamas savivaldybės būstas, maksimalią rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainą.

Amortizaciniai atskaitymai nusidėvėjimui atkurti, apskaičiuojant socialinio būsto ar kito savivaldybės būsto nuomos mokestį (eurais už 1 kv. metrą būsto naudingo ploto per mėnesį) (An), apskaičiuojami pagal formulę:

An = (Vsv x h) / (T x 12), kur:

Vsv – vidutinėsocialinio būsto ar kito savivaldybės būsto 1 kub. metro statybos vertė eurais, atsižvelgiant į pastato tūrį, tvirtinama valstybės įmonės registrų centro direktoriaus įsakymu ir skelbiama valstybės įmonės Registrų centro svetainėje;

h = 3 - socialiniam būstui ar kitam savivaldybės būstui taikomas aukščio koeficientas, siekiant vidutinę būsto 1 kub. metro rinkos vertę perskaičiuoti į vidutinę būsto 1 kv. metro statybos vertę;

T – amortizacinių atskaitymų normatyvas (metais) pastato nusidėvėjimui atkurti, kurį nustato **savivaldybės taryba,** ne trumpesnis nei 40 metų;

12 – mėnesių skaičius metuose.

Kaip matyti, apskaičiuojant socialinio būsto ar savivaldybės būsto nuomos mokestį pagal nurodytas formules, savivaldybių taryboms suteikta teisė nustatyti tik 2 apskaičiavime naudojamus dydžius – abejose formulėse esantį T – amortizacinių atskaitymų normatyvą (metais) pastato nusidėvėjimui atkurti ir Savivaldybės būsto nuomos mokesčio apskaičiavime privalomai naudojamą

rinkos pataisos koeficientą R.

Siekiant nustatyti, kokio dydžio T ir R siūlyti tvirtinti Savivaldybės tarybai, buvo vadovaujamasi šiais principais:

1. Pagal Metodiką apskaičiuojamas socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos mokestis turi padengti visas šio būsto savininko – Klaipėdos miesto savivaldybės, išlaidas, susijusias su nurodyto būsto nuomos administravimu, šio būsto, kaip nuosavybės teisės objekto, valdymu, įskaitant prievolę apmokėti namų, kuriuose yra savivaldybei priklausančio būsto, bendrųjų objektų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros išlaidas. Galimybė šių išlaidų apmokėjimą perkelti nuomininkams pagal daugiabučių namų bendrųjų objektų valdytojų teikiamas jiems sąskaitas, kaip tai buvo anksčiau, Metodikoje nenumatyta.

2. Socialinio būsto nuomininkai yra asmenys ir šeimos, kurių Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo nustatyta tvarka deklaruotas turtas (įskaitant gautas pajamas) neviršija Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nurodytų dydžių arba viršija ne daugiau, kaip 20 procentų. Pagal Metodiką apskaičiuoto socialinio būsto nuomos mokesčio dydis, lyginant su dabartiniu, didėja tiems socialiniams būstams, kurie yra patraukliose miesto teritorijose (šį padidėjimą lemia VĮ Registrų centras direktoriaus 2019 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. VE-670 patvirtinti vietovės pataisos koeficientai Klaipėdos miestui (1,3E) bei visiems socialiniams būstams dėl į nuomos mokestį įtraukiamų daugiabučio namo, kuriame yra socialinis būstas, bendrųjų objektų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros išlaidų.

3. Savivaldybės būsto nuomininkai netenka teisių į anksčiau jiems taikytas nuomos mokesčio lengvatas. Pagal Metodiką apskaičiuojamas nuomos mokestis jiems didėja, tačiau neviršija maksimalios rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainos. Nenorintys mokėti savivaldybei pagal Metodiką apskaičiuoto nuomos mokesčio 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 privataus būsto rinkoje arba įsigyti kitą būstą nuosavybės teise.

Mažas pajamas (atitinkančias Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nurodytus dydžius) gaunantys savivaldybės būsto (išskyrus būsto, esančio bendrabučio tipo gyvenamuosiuose namuose) nuomininkai gali kreiptis į Savivaldybę, prašydami nuomoti būstą socialinio būsto nuomos sąlygomis. Tokiu atveju savivaldybės būstas įrašomas į socialinio būsto sąrašą ir nuomos mokestis jam apskaičiuojamas pagal socialinio būsto formulę.

Nuomos mokesčio Nsb ir Nsav apskaičiavimo pavyzdžiai pateikiami priede prie šio aiškinamojo rašto.

**3. Kokių rezultatų laukiama.**

Bus įgyvendinta savivaldybės tarybos teisė tvirtinti amortizacinių atskaitymų normatyvą T (metais) pastato nusidėvėjimui atkurti, būtiną socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos mokesčiui apskaičiuoti, ir rinkos pataisos koeficientą R, būtiną apskaičiuojant Savivaldybės būsto nuomos mokestį.

Savivaldybės tarybai pritarus sprendimo projektui, bus sudarytos prielaidos paskaičiuoti ir nuo 2021 m. sausio 1 d. pradėti taikyti Klaipėdos miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokestį, apskaičiuotą, vadovaujantis Metodika.

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

Neigiamų specialistų vertinimų negauta.

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

Nėra.

**6. Lėšų poreikis sprendimo įgyvendinimui.**

Sprendimui įgyvendinti lėšų nereikia.

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

Nėra.

PRIDEDAMA. Nuomos mokesčio Nsb ir Nsav paskaičiavimo pavyzdžiai, 3 lapai.

Socialinio būsto skyriaus vedėja Lina Murauskienė