



KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

AUDITO ATASKAITA SOCIALINIO BŪSTO NAUDOJIMO IR ADMINISTRAVIMO VERTINIMAS

2009 m. kovo 9 d. Nr.VA-5
Kėdainiai

Auditas atliktas, vykdant
savivaldybės kontrolierės Zitos Valiauskienės
2008-12-15 įsakymą Nr. K1-30

Auditą atliko vyr. specialistė
Angelina Gadeikienė

Auditas pradėtas 2008-12-15
Auditas baigtas 2009-02-20

IŽANGA

Asmens teisė į būstą - tai viena iš pagrindinių socialinių ir ekonominių žmogaus teisių. Atsižvelgiant į susidariusią padėtį nekilnojamojo turto rinkoje, mažas pajamas gaunantys asmenys ar šeimos dažnai negali įsigyti ar nuomotis rinkoje siūlomų gyvenamųjų patalpų.

2003 m. sausio 1d. įsigaliojusi Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nauja redakcija nustatė valstybės paramos, teikiamos fiziniams asmenims (šeimoms), formas, sąlygas ir tvarką, taip pat savivaldybių socialinio būsto nuomos sąlygas ir tvarką, taip pat savivaldybių socialinio būsto nuomos sąlygas ir tvarką. Minėtame įstatyme socialinis būstas apibrėžiamas, kaip nekomerciniu pagrindu, pagal Vyriausybės nustatytą nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką nuomojamos savivaldybės gyvenamosios patalpos, skirtos mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms apgyvendinti.

Nors socialinio būsto plėtrai kasmet skiriami vis didesni valstybės biudžeto asignavimai, tačiau asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinį būstą, skaičius vis didėja.

Didėjantis piliečių susidomėjimas socialinio būsto problemomis, socialinio būsto skirimo tvarka, paskatino kontrolės ir audito tarnybą pasidomėti socialinio būsto administravimu ir vykdoma socialinio būsto nuomininkų kontrole, siekiant nustatyti reikšmingiausias socialinio būsto naudojimo problemas ir pasiūlyti galimus jų sprendimo būdus.

Audito metu nagrinėti klausimai pateikti dvejose ataskaitos dalyse:

- pirmoje dalyje nagrinėjama savivaldybės vykdoma socialinio būsto nuomininkų būsto naudojimo kontrolė, gyvenamųjų patalpų teisinė registracija,
- antroje dalyje nagrinėjami klausimai, susiję su būsto administravimu, analizuojamas socialinio būsto naudojimo proceso organizavimas savivaldybės lygmeniu.

AUDITO APIMTIS IR PROCESAS

Audito objektas - socialinio būsto naudojimas ir administravimas.

Audito subjektas - Kėdainių rajono savivaldybės administracija, UAB „Kėdainių butai“.

Audito tikslas - įvertinti savivaldybės socialinio būsto nuomininkų pareigas, nustatyti socialinio būsto naudojimo problemas ir įvertinti, ar socialinio būsto suteikimo ir jo naudojimo mechanizmas yra pakankamas, nuomininkų skolos.

Audito vertinimo kriterijai :

- teisinio reglamentavimo pakankumas.
- administravimo praktika kontroliuojant socialinio būsto naudojimą
- socialinio būsto nuomininkų išsiskolinimai.

Audito apimtis. Audito metu išsamiau pasirinkome Kėdainių rajono savivaldybės Švietimo ir kultūros departamento socialinės paramos skyrių, UAB „Kėdainių butai“ administravimo barą.

Audito procesas: Audito metu duomenys buvo renkami:

- nagrinėjant Lietuvos Respublikos teisės aktus,
- nagrinėjant Kėdainių rajono savivaldybės dokumentus - tarybos sprendimus, administracijos direktoriaus įsakymus, raštus ir kitus dokumentus, susijusius su socialinio būsto naudojimu ir socialinio būsto nuomininkų kontrole,
- vertinant informaciją, surinktą per pokalbius su rajono savivaldybės socialinės paramos skyriaus ir UAB „Kėdainių butai“ darbuotojais, analizuojant atsakymus į klausimynus.

Audito įrodymams pagrįsti patikrinome 25 socialinio būsto nuomininkų gyvenimo sąlygas.

Auditas atliktas vadovaujantis Valstybinio audito reikalavimais. Atliekant auditą laikytasi prielaidos, kad specialistams pateikti duomenys yra teisingi, dokumentai išsamūs ir galutiniai, o dokumentų kopijos atitinka originalus.

Audito aplinka. Už rajono socialinio būsto strategijos įgyvendinimą, socialinio būsto nuomos suteikimą asmenims (šeimoms), turintiems teisę į jį, už būsto naudojimo kontrolę atsakinga rajono savivaldybė.

Pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys socialinio būsto plėtrą ir naudojimą:

- Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymas, kuris nustato valstybės paramos, teikiamos fiziniams asmenims (šeimoms), turintiems nuolatinę gyvenamąją vietą

Lietuvos Respublikoje, ir savivaldybių socialinio būsto sąlygas ir tvarką, taip pat savivaldybių socialinio būsto nuomos sąlygas ir tvarką.

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 2001-04-25 Nr.472 „Dėl valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

AUDITO REZULTATAI

1. Socialinio būsto nuomos sąlygos ir tvarka.

Asmuo, (šeima), turintis teisę į socialinio būsto nuomą ir norėdamas ja pasinaudoti, privalo įsirašyti į savivaldybės sudaromas socialinio būsto nuomos eiles.

Iki 2003 m. sausio 1 d. savivaldybės valdomos gyvenamosios patalpos priklausė keturiems butų fondams: pagrindiniam, manevriniam, tarnybiniam ir specialiųjų gyvenamųjų patalpų. 2003 m. sausio 1d., įsigaliojus naujai Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo redakcijai, savivaldybėje gyvenamųjų patalpų skirstymo į keturis butų fondus neliko. Šiame įstatyme buvo apibrėžta socialinio būsto fondo sąvoka ir reglamentuota nauja savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos suteikimo tvarka ir sąlygos, kurios numatė, kad teisę į socialinį būstą turi asmenys, jeigu:

- jie neturi Lietuvos Respublikos teritorijoje nuosavybės teise priklausančio būsto, arba turimo būsto naudingasis plotas, tenkantis vienam šeimos nariui, yra mažesnis kaip 10 kvadratinių metrų,
- jų metinės pajamos ir turtas prieš socialinio būsto suteikimo metus yra mažesnis už pajamas ir turtą, kurių didžiausius dydžius nustato Vyriausybė.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-06-19 nutarimu Nr.630 patvirtinta, kad asmens be šeimos gyvenančio kitose vietovėse, grynosios metinės pajamos - 10000 litų ir turtas - 15000 litų. Dviejų ir trijų asmenų šeimos - grynosios metinės pajamos - 20000 litų ir turtas - 30000 litų. Keturių ir daugiau asmenų - grynosios metinės pajamos vienam asmeniui neturi viršyti 6000 litų ir turtas vienam asmeniui neturi viršyti - 15000 litų.

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-10-24 įsakymas Nr. AD-1-1135 „Dėl asmenų (šeimų) įrašymo į socialinio būsto nuomos sąrašus ir šio būsto nuomos tvarkos patvirtinimo“ patvirtinta asmenų (šeimų) įrašymo į socialinio būsto nuomos sąrašus ir šio būsto nuomos tvarką. Tvarka reglamentuoja šeimų ar asmenų, turinčių teisę į socialinį būstą ar jo sąlygų pagerinimą pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymą ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m.

birželio 19 d. nutarimą Nr. 630 „, Dėl Lietuvos Respublikos 2003 m. gegužės 28 d. nutarimo Nr. 670 „Dėl valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimo tvarkos“ pakeitimo, įrašymo į sąrašus, jų perrašymo, išbraukimo iš sąrašų bei socialinio būsto nuomos sąlygas ir tvarką.

Vadovaujantis šia tvarka, asmenis (šeimas), pateikusius rašytinius prašymus ir teisę į savivaldybės socialinį būstą ar jo sąlygų pagerinimą patvirtinančius dokumentus, Socialinės paramos tarnyba užregistruoja atskiruose registracijos žurnaluose pagal sąrašus.

Sudaromi šie atskiri Asmenų (šeimų), turinčių teisę į savivaldybės socialinį būstą sąrašai:

- Jaunų šeimų,
- Šeimų, auginančių tris ar daugiau vaikų,
- Našlaičių ir likusių be tėvų globos asmenų,
- Neįgaliųjų asmenų,
- Bendrasis,
- Socialinio būsto, turinčio teisę į savivaldybės socialinį būstą ar jo sąlygų pagerinimą.

Vieta sąrašė nustatoma pagal prašymo įregistravimo socialinės paramos tarnyboje datą.

Sąrašai kiekvienais metais iki sausio 15 d. ir liepos 15 d. tvirtinami Administracijos direktoriaus įsakymu ir paskelbiami savivaldybės informacinėje lentoje „Socialinis būstas“, Savivaldybės tinklalapyje .

2009 m. sausio 1d. asmenų (šeimų) skaičius sąrašuose

Eilės Nr.	Sąrašo pavadinimas	Asmenų (šeimų) skaičius sąrašuose	Procentai nuo bendro skaičiaus
1.	Jaunų šeimų	134	47,5
2.	Šeimų, auginančių tris ar daugiau vaikų	20	7,1
3.	Buvusių našlaičių ir be tėvų globos likusių asmenų	12	4,3
4.	Neįgaliųjų asmenų ir šeimų, kuriose yra neįgalūs asmenys	45	16,0
5.	Bendrasis	68	24,1
6.	Socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į būsto sąlygų pagerinimą	3	1,0
	Iš viso:	282	100

Laisvas socialinis būstas asmenims nuomojamas laikantis eiliškumo pagal nurodytus sąrašus ir sąrašų prioritetus.

UAB „Kėdainių butai“ pateikia ataskaitas savivaldybės administracijos Socialinės paramos skyriui apie atsilaisvinusius butus iš įmonės patikėjimo teise valdomų butų sąrašo. Seniūnijų seniūnai pateikia raštus apie seniūnijose atsilaisvinusius butus.

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-06-17 įsakymu Nr.AD-1-741 „Dėl socialinio būsto nuomos prioritetų nustatymo“ nustatyta, kad laisvas ar įsigytas už valstybės ir savivaldybės biudžeto lėšas socialinis būstas paskirstomas pagal sąrašus atsižvelgiant į poreikį ir eilės tvarka išnuomojamas - asmenims (šeimoms) laikantis šių prioritetų:

- Jaunų šeimų sąrašas - 35 proc.
- Šeimų, auginančių tris ar daugiau vaikų, sąrašas - 15 proc.
- Našlaičių ir likusių be tėvų globos asmenų sąrašas -15 proc.
- Neįgaliųjų asmenų (šeimų) sąrašas - 20 proc.
- Bendrasis sąrašas - 14 proc.
- Socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į būsto sąlygų pagerinimą, sąrašas - 1 proc.

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-12-05 įsakymu Nr. AD -1-1563 patvirtinti savivaldybės socialinio būsto fondo butų paskirstymo pagal sąrašų prioritetus komisijos nuostatai.

Šie nuostatai nustato Savivaldybės socialinio būsto fondo paskirstymo pagal sąrašų prioritetus komisijos funkcijas ir darbo organizavimo tvarką.

Komisija paskirsto per kalendorinius metus atsilaisvinusius ar naujai įsigytus savivaldybei nuosavybės teise priklausančius socialinio būsto fondo butus, pagal šeimų ir asmenų, turinčių teisę į savivaldybės socialinį būstą ar jo sąlygų pagerinimą, sąrašų prioritetus.

Pasiūlymas šeimai ar asmeniui nuomotis socialinį būstą pateikiamas raštu (siunčiamas registruotas laiškas).

2008 m. išnuomoti savivaldybės butai

<i>Sąrašo pavadinimas</i>	<i>Išnuomojamo buto adresas</i>	<i>Šeimos narių skaičius</i>
Jaunų šeimų sąrašas	Kėdainiai, Kėdainiai, Kėdainiai	2 asm. 3 2
		20 proc.(t. b.35 proc.)
Šeimų, auginančių tris ar daugiau vaikų, sąrašas	Truskavos sen. Pauslajo k., Vilainių sen., Dotnuvos sen., Dotnuva	7 5 6
		20 proc.(t. b. 15 proc.)
Neįgaliųjų asmenų(šeimų) sąrašas	Surviliškis, Kėdainiai	3 1
		13,3 proc.(t.b.20 proc.)

Našlaičių ir likusių be tėvų globos asmenų sąrašas	Vilainių sen., Lančiūnavos km, Kėdainiai, Kėdainiai	3 1 3
		20 proc.(t. b. 15 proc.)
Nuomininkų, turinčių teisę į būsto sąlygų pagerinimą	Dotnuva, Dotnuvos sen.	5
		0,7 proc. .(t. b. 1 proc.)
Bendrasis sąrašas	Dotnuva, Dotnuvos sen., Kėdainiai, Surviliškio sen., Sirutiškis	1 1 3
		20 proc.(t. b. 14 proc.)
Viso:		57 žm., 15 šeimų

Socialinį būstą rajono tarybos sprendimu galima iš nuomoti ir neįrašytam į sąrašus asmeniui, netekusiam būsto dėl gaisro, potvynio, stiprių vėjų ar kitų aplinkybių.

Vadovaujantis rajono tarybos sprendimu su asmeniu, išsinuomavusiu savivaldybės socialinį būstą, sudaroma gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis ir sutartys su paslaugų tiekėjais.

Asmuo, išsinuomojęs savivaldybės socialinį būstą, socialinio būsto nuomos sutarties nustatyta tvarka, ne dažniau kaip vieną kartą per trejus metus Socialinės paramos tarnybai pateikia metinių pajamų ir turto deklaraciją.

Apie 75 proc. savivaldybės būstų gyvena asmenys (šeimoms), neprivalantys savivaldybės administracijai teikti duomenų apie turtą ir pajamas.

2008 metais skirstant socialinį būstą ne visiškai vadovujamasi savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-06-17 įsakymu Nr.AD-1-741,,Dėl socialinio būsto nuomos prioritetų nustatymo“, kuriame nustatyta, kad laisvas ar įsigytas už valstybės ir savivaldybės biudžeto lėšas socialinis būstas paskirstomas pagal sąrašus atsižvelgiant į poreikį ir eilės tvarka išnuomojamas - asmenims (šeimoms) laikantis prioritetų procentais. Neatitikimus žodžiu paaiškino Socialinės paramos skyriaus vyriausioji specialistė Rimutė Kriščiūnienė:

- Pagal jaunų šeimų sąrašą neatitikimas 15 proc. - kad jaunos šeimos pageidauja buto mieste, nes tai susiję su mažais vaikais, darželiu ir mokykla.
- Neatitikimas bendrajame sąrašė paaiškinamas tuo, butai kaimiškose seniūnijose, iš miesto nepageidauja vykti gyventi į kaimą.
- Neįgalųjų sąrašė - specifiniai poreikiai, bustas nepritaikytas neįgaliesiems, bustas kaime.

Audito metu tikrinant nuomininkus, *abejonių sukėlė šeima, kuri nuomojamame bute be administratoriaus leidimo atliko rekonstrukcijas*. Tuo tikslu patikrintas buto gavimas. Butas skirtas 2004-01-26 savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.AD-1-34. Pajamos tikrintos 2008-01-26. Trijų asmenų šeimos metinės pajamos 19091,83 Lt (riba 20000Lt), vyras su pertraukomis dirbo Norvegijoje. Pagal šiuo metu galiojančias Tvarkos aprašo nuostatas, asmenys

patys savivaldybei pateikė duomenis apie turimą turtą ir gaunamas pajamas bei įstatymų nustatyta tvarka atsako už pateiktų duomenų teisingumą. Be to, tai pačiai šeimai 2008-12-12 pavedimu Nr.547 apmokėta už naujai sudėtus langus 1900,81 Lt.

Siekiant savivaldybės administracijai tinkamai įvertinti teisės į socialinio būsto nuomą suteikimą bei užtikrinti, kad socialinis būstas būtų išnuomotas asmeniui ar šeimai, turinčiam į jį teisę, auditorių nuomone, būtų tikslinga šiuos asmenis įpareigoti savo teisę į valstybės paramą patvirtinti Metinėmis gyventojų (šeimų) turto ir pajamų mokesčio deklaracijomis, kurios yra teikiamos Valstybinei mokesčių inspekcijai.

Auditorių nuomone, savivaldybės specialistai, administruojantys socialinio būsto nuomos suteikimą, neturėdami asmens metinės gyventojų pajamų ir turto deklaracijos, negali tinkamai įvertinti, ar asmens pateikti duomenys apie pajamas ir turtą yra teisingi. Atsiranda rizika, kad socialinį būstą gali nuomotis neturintis teisės į jį asmuo (šeima).

Audito metu nustatyta, kad duomenis apie turtą ir pajamas asmenys (šeimoms), nuomojantys socialinį būstą teikia laiku.

Su socialinio būsto nuomininkais UAB "Kėdainių butai" sudarė neterminuotas nuomos sutartis.

Kai kurie rajonai sudaro terminuotas nuomos sutartis. Po trejų metų sutartis pratęsiama tik tuomet, kai nuomininkas pateikia duomenis apie turtą ir pajamas, todėl asmenys ar šeimos, pageidaujantys nuomotis socialinį būstą yra suinteresuoti laiku ir teisingai pateikti dokumentus, įrodančius jų teisę į būstą.

Auditorių nuomone, sudarant terminuotas nuomos sutartis socialinio būsto nuomininkai skatinami pateikti savivaldybei duomenis apie turimą turtą ir gaunamas pajamas, laikantis Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymo 11 str. 4 d. nuostatų, ir užtikrina rezultatyvią savivaldybės vykdomą socialinio būsto nuomininkų kontrolę.

2. Socialinio būsto fondo administravimas

Kėdainių rajono savivaldybės taryba 2005 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. TS - 394, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 11 str. 3 dalimi, Kėdainių rajono savivaldybės taryba nusprendė perduoti UAB „Kėdainių butai“ pagal patikėjimo sutartį valdyti ir naudoti Kėdainių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantį ilgalaikį materialųjį turtą.

2005-10-29 pasirašyta turto patikėjimo sutartis Nr. J-2/798. Šia sutartimi savivaldybė perduoda UAB „Kėdainių butai“ ilgalaikį materialųjį - savivaldybės socialinio būsto fondo gyvenamuosius namus, jų dalis, butus ir kitas gyvenamąsias patalpas bei jų priklausinius. UAB „Kėdainių butai“ įsipareigojo priimti perduodamus butus, valdyti ir naudotis patikėjimo teise.

2007-08-22 papildomas susitarimas VP-746, 2008-13-13 VP-112.- pakeičiami sutarties atskiri punktai.

Pagal 2008 m. gruodžio mėn. aprašą Nr.18, savivaldybės būsto fondas(butai, tarnybiniai butai, bendrabučiai) apskaitomas šiuo metu - 718 vnt., iš jų 506 butai – savivaldybės socialinis būstas (Kėdainių miestas ir seniūnijos). Socialiniam būstui nepriskiriami bendrabučiai, tarnybiniai butai. 98,5 proc. savivaldybės gyvenamųjų patalpų teisiškai įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

Pradėjusi administruoti socialinius būstus, UAB „Kėdainių butai“ su savivaldybės būstuose gyvenančiais asmenimis pasirašė nuomos sutartis, pradėjo rinkti nuomos mokesčius. Audito metu patikrintos 37 sutartys su gyventojais - arba 7,6 proc. Patikrinimo metu nustatyti neatitikimai:

- nuomojamo būsto ploto neatitikimai (nežymūs skirtumai sutartyse ir savivaldybės turto valdymo ir keleivių vežimo organizavimo skyriaus duomenimis)
- nėra sutarties, nors registracijos žurnale įregistruota (vienas atvejis).

Tikslu įsitikinti, ar būtent tas socialinio būsto nuomininkas gyvena sutartyje nurodytu adresu, patikrinome gyventojus pagal gyvenamąją vietą. Patikrinome 25 nuomininkus. Neatitikimo atvejų nenustatyta, nuomininkai nurodė teisingas pavardes. Atvejų, kad butai būtų perduoti kitiems asmenims be savivaldybės sprendimo, nenustatėme. *Apžiūros metu nustatėme, kad 2 butuose savavališkai, be administratoriaus leidimo, atlikti socialinio būsto rekonstrukciniai darbai, surašytas protokolas ir 1 egz. perduotas UAB „Kėdainių butai“ administravimo baro vadovui.*

Vadovaujantis 2005-10-29 pasirašyta turto patikėjimo sutartimi Nr. J-2/798, UAB „Kėdainių butai“ privalo :

- surinkti ir atskirai apskaičiuoti iš buto nuomininkų Lietuvos Respublikos teisės aktų numatyta tvarka nustatyto dydžio nuomos mokesčių,

- rūpintis, kad butų nuomininkai tinkamai įgyvendintų visus savo įsipareigojimus (laiku mokėtų nuomos mokesčių, mokesčius už komunalines paslaugas, tausotų išsinuomotus butus ir juose esantį turtą) pagal pasirašytą buto nuomos sutartį, priimant butą iš nuomininko, su kuriuo nutraukiama nuomos sutartis, įvertinti buto ir jame esančio turto būklę, užfiksuoti apskaitos prietaisų parodymus ir pasirašyti su nuomininku perdavimo-priėmimo aktą,
- nedelsiant imtis būtinų efektyvių priemonių (pvz.: išpėjimo raštu, iškeldinimo iš gyvenamųjų patalpų bei nuomos sutarties nutraukimo teismo tvarka) jei butų nuomininkai nevykdo savo įsipareigojimų pagal pasirašytą buto nuomos sutartį,
- ne vėliau kaip per tris darbo dienas informuoti patikėtoją raštu apie atsilaisvinusius butus, butų sunaikinimą ar kitas aplinkybes, darančias perduotą turtą nebegalimą naudoti pagal jo tiesioginę paskirtį, įvertinti buto būklę apžiūros aktu,
- laiku paruošti ir pateikti medžiagą teismui dėl skolų iš nuomininkų išieškojimo, nuomininkų iškeldinimo ir turtinės žalos - atlyginimo, kai nuomininkai netinkamai, ne pagal paskirtį naudoja išnuomotus butus, gadina juose esantį turtą, taip pat dėl teismo sprendimų vykdymo.

Jei nuomininkas nevykdo savo įsipareigojimų pagal pasirašytą buto nuomos sutartį (daugiausia atvejų skolos už buto nuomą ir patarnavimus), kelis kartus išpėjami žodžiu, raštu, bylos perduodamos teismui, teismo sprendimu iškeldinami.

Savivaldybės socialinio būsto nuomininkų Kėdainių mieste (butų su patogumais) skolos 2009-01-01 :

- šilumos tinklai – 115776 Lt
- UAB „Kėdainių butai“ – 17174 Lt
- UAB „Kėdainių vandenys“ – 14434 Lt

Iš viso: 147,4 tūkst. Lt.

UAB „Kėdainių butai“ patiria išlaidų, kurios susijusios su nuomininkų išskolinimais už nuomą, patarnavimus, administravimą. Kai kurios skolos nuo 1995 metų.

UAB „Kėdainių butai“ 2008-05-09 raštu Nr. S-49 kreipėsi į Kėdainių rajono savivaldybės direktorių Ovidijų Kačiulį su prašymu padengti savivaldybės butų nuomininkų skolas pagal jų susidarymo pobūdį (visų neišnuomotų patalpų):

- iš savivaldybės butų iškeldintų gyventojų teismo priteistų antstolių neišieškotas skolas - 126163,54 Lt (skolos nuo 1995 metų)
- mirusių gyventojų likusias skolas - 85258,84 Lt.(nuo1999 metų)

Iš viso: 211422,38 Lt

Savivaldybė skolas nepadengė.

UAB „Kėdainių butai“ nuolat informuoja savivaldybės socialinės paramos skyrių apie neišnuomotas patalpas, pateikia neišnuomotų patalpų sąrašą. 2009-01-26 rašte Nr. S-7 yra 10 butų, kurie priskiriami socialiniam būstui, iš jų 5 pripažinti negyvenamomis patalpomis. „Be patogumų“ butai, iš jų 2 sudegę. Tačiau yra nepaklausių butų, kuriuose socialiai remtini asmenys ar šeimos nepageidauja gyventi. Už neišnuomotus butus, su jų išlaikymu susijusias išlaidas apmoka savivaldybės administracija.

Už patikėjimo teise valdomą neišnuomotą būstą savivaldybė UAB „Kėdainių butai“ 2008 metais sumokėjo:

- už elektrą - 2413,81 Lt
- už šilumą - 14194,54 Lt
- administrac. išlaidas - 5510,01 Lt

Iš viso: 22118,36 Lt

UAB „Kėdainių butai“ surenka ir atskirai apskaito iš buto nuomininkų Lietuvos Respublikos teisės aktų numatyta tvarka nustatyto dydžio nuomos mokesčių.

Neprivatizuotų butų nuomos mokesčiai apskaitomas atskiroje sąskaitoje Nr. 501. Sąskaitos likutis 2008-12-31 - 48,8 tūkst. Lt. Surenkamas nuomos mokesčiai beveik nenaudojamas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2 p. valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomotojai nustato nuomojamų gyvenamųjų patalpų 1 kv. metro naudingojo ploto nuomos mokesčių, į kurių įtraukia nuomojamų patalpų 1 kv. metrui naudingojo ploto apskaičiuotas šias išlaidas:

- kaupiamąsias lėšas nuomojamoms gyvenamosioms patalpoms, taip su jomis susijusioms namo bendrosioms konstrukcijoms, bendrojo naudojimo patalpoms ir bendrajai inžinerinei įrangai atnaujinti,
- su nuomojamomis gyvenamosiomis patalpomis susijusių namo bendrojo naudojimo objektų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) išlaidas,
- gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo išlaidas.

Kaupiamųjų lėšų, kurių reikės savivaldybių nuomojamoms gyvenamosioms patalpoms ir su jomis susijusiems namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, dydį savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomotojai turi apskaičiuoti savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

(aprašo 3 p.).

Kėdainių rajono savivaldybės taryba 2007-06-22 sprendimu Nr. TS-216 „Dėl savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio nustatymo“ nustatė kaupiamųjų lėšų dydį, atsižvelgdama į nuomojamų gyvenamųjų patalpų būklę, jų vertę ir patalpoms nustatytą nusidėvėjimo normatyvą. Atskiros savivaldybės nuomojamų gyvenamųjų patalpų kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo tvarkos, kaip numatyta aprašo 3 punkte nenustatyta.

Pastebėjimai, neatitikimai

1. Patikrinus sutartis su nuomininkais, nustatyti:
 - nuomojamo būsto ploto neatitikimai (nežymūs skirtumai sutartyse ir savivaldybės turto valdymo ir keleivių vežimo organizavimo skyriaus duomenimis)
 - nėra sutarties, nors registracijos žurnale įregistruota (vienas atvejis).
2. Socialinio būsto apžiūros metu nustatyta, kad 2 butuose savavališkai, be administratoriaus leidimo, atlikti socialinio būsto rekonstrukciniai darbai.
3. Savivaldybė patiria išlaidas už neišnuomotus butus. Už neišnuomotą būstą savivaldybė UAB „Kėdainių butai“ 2008 metais sumokėjo 22118,36 Lt.
4. UAB „Kėdainių butai“ beveik nenaudoja surenkamą nuomos mokesčių.
5. Kėdainių rajono savivaldybė nenustatė atskiros savivaldybės nuomojamų gyvenamųjų patalpų kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo tvarkos, kaip numatyta aprašo 3 punkte.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Išvados

1. Vykdoma socialinio būsto fondo plėtra nėra pakankama ir asmenų (šeimų), laukiančių socialinio būsto savivaldybės eilėse siekia 282 asmenys (šeimos). Daugiausia eilėse asmenys (šeimos) – nuo 2003m.
2. Savivaldybės specialistai, administruojantys socialinio būsto nuomą, negali tinkamai įvertinti, ar asmenų, pageidaujančių nuomotis socialinį būstą, neteikiant Metinių gyventojų (šeimos) turto ir pajamų mokesčio deklaracijų, pateikti duomenys apie turtą ir pajamas gali būti teisingi, kas sukelia riziką, kad socialinis būstas bus išnuomotas asmenims, neturintiems teisės į jį.
3. Pagal 2008 m. gruodžio mėn. aprašą Nr.18, savivaldybės būsto fondas 718 vnt. (butai, tarnybiniai butai, bendrabučiai), iš jų savivaldybės socialinis būstas - 506 butai (Kėdainių miestas ir seniūnijos).

4. 98,5 proc. savivaldybės gyvenamųjų patalpų teisiškai įregistruota Nekilnojamojo turto registre.
5. Dviejuose butuose savavališkai, be administratoriaus leidimo, atlikti socialinio būsto rekonstrukciniai darbai.
6. Rajono savivaldybės taryba nenustatė surenkamų kaupiamųjų lėšų, kurių reikia savivaldybės nuomojamoms gyvenamosioms patalpoms ir su jomis susijusiems namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, dydžio apskaičiavimo tvarkos, kaip numatyta Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo 3 p.
7. Kaupiamųjų lėšų apskaičiavimo tvarkos nebuvimas neužtikrina, kad šių lėšų dydis būtų apskaičiuotas objektyviai. Teisingam lėšų dydžiui apskaičiuoti reikalinga Vyriausybės nutarimu patvirtinta pavyzdinė tvarka.
8. Neprivatizuotų butų surenkamos kaupiamosios lėšos (nuomos mokestis) ir apskaitomos atskiroje sąskaitoje. Sąskaitos likutis 2008-12-31 - 48,8 tūkst. Lt. Surenkamas nuomos mokestis beveik nenaudojamas.
9. UAB „Kėdainių butai“ 2008m. gegužės 1d. nepadengtos savivaldybės butų nuomininkų skolos pagal jų susidarymo pobūdį:
 - iš savivaldybės butų iškeldintų gyventojų teismo priteistų antstolių neišieškotos skolos - 126163,54 Lt (skolos nuo 1995 metų)
 - mirusių gyventojų likusias skolas - 85258,84 Lt.(nuo 1999 metų)

Rekomendacijos:**Savivaldybės administracijos direktoriui:**

1. Tikslinga nustatyti laikotarpį, per kurį nuomotojams, išsinuomojusiems savivaldybių gyvenamąsias patalpas iki 2003m., būtų suteikta galimybė privatizuoti nuomojamus būstus rinkos kaina, o lėšas, gautas už parduotus savivaldybių būstus, skirti socialinio būsto fondui atnaujinti ir plėsti.
2. Siekiant, kad asmenys (šeimos) turėtų lygias teises į socialinio būsto nuomą ir savivaldybės vykdomoji institucija galėtų tinkamai įvertinti asmenų teisę į šio būsto nuomą, apsvarstyti ar nebūtų tikslinga parengti Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymo pataisas ir jas pateikti Socialinės apsaugos ir darbo ministerijai, Aplinkos ministerijai - numatant, kad asmuo (šeima), norintis išsinuomoti socialinį būstą, savivaldybės administracijai turi pateikti Metines gyventojų (šeimos) turto ir pajamų mokesčio deklaracijas. (2 išvada)
3. Nustatyti kaupiamųjų lėšų, kurių reikės savivaldybės nuomojamoms gyvenamosioms patalpoms ir su jomis susijusiems namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, dydžio apskaičiavimo tvarką. (7,8 išvados)
4. Numatyti ir įgyvendinti priemones, kurios užtikrintų veiksmingą socialinio būsto naudojimo kontrolę.(5 išvada)
5. Savalaikiai atsiskaityti su UAB „Kėdainių butai“ dėl nepadengtų savivaldybės butų nuomininkų skolos, pagal jų susidarymo pobūdį.(9 išvada)

Savivaldybės kontrolierė

Zita Valiauskienė