

MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

**SOCIALINIO BŪSTO PRIEŽIŪROS IR REMONTO SĄNAUDŲ VERTINIMAS
BEI FAKTINIS ATLIKTŲ REMONTO DARBŲ PATIKRINIMAS
RIBOTOS APIMTIES AUDITO ATASKAITA**

2025 m. sausio d. Nr. 1 –
Marijampolė

Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos pagrindinė funkcija – prižiūrėti, ar teisėtai ir efektyviai valdomi ir naudojami savivaldybės finansai ir kitas turtas bei kaip vykdomas savivaldybės biudžetas. Kontrolės ir audito tarnyba, teikdama audito pastebėjimus ir rekomendacijas, siekia didinti kuriamą naudą visuomenei, padedant Marijampolės savivaldybei išmintingai valdyti finansus ir turtą, o savo darbui kelia aukščiausius kokybės reikalavimus – darbą atlieka kokybiškai, sąžiningai, atsakingai.

Auditą atliko: savivaldybės kontrolierė Jolanta Zubienė.

Auditas pradėtas: 2024-09-06

Auditas baigtas: 2025-01-

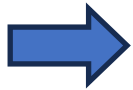
Audito ataskaita pateikta: Marijampolės savivaldybės merui, Marijampolės savivaldybės tarybai, Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriui.

Audito ataskaita skelbiama Marijampolės savivaldybės interneto puslapyje adresu www.marijampole.lt

Turinys

PAGRINDINIAI FAKTAI	3
SANTRAUKA	4
IŽANGA	6
1. Socialinio būsto fondo plėtra nespėdžia aprūpinimo būstu problemų	7
2. Socialinio būsto fondo administravimas	9
2.1. Teisinis reglamentavimas sudaro prielaidas efektyviam Socialinio būsto fondo valdymui	9
2.2. Socialinio būsto poreikis Marijampolės savivaldybėje	10
2.3. Kontroliuojamas ir prižiūrimas nuomos mokesčio mokėjimo vykdymas	12
3. Socialinio būsto remonto darbų vykdymas	13
3.1. Taikoma nevienoda tvarka dėl remonto darbų vykdymo socialiniuose būstuose	13
3.2. Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų remonto ir langų keitimo tvarkos tobulinimo	16
4. Dėl faktinio remonto darbų patikrinimo	16
Rekomendacijų įgyvendinimo planas	18
PRIEDAI	21
Audito apimtis ir metodai	21
Vertintų socialinio būsto nuomos sutarčių sąrašas	22
Būstų, kuriuose 2023-2024 metais savivaldybės biudžeto lėšomis atlikti einamojo remonto darbai, sąrašas	23
Darbų įkainių palyginimas 2022-2024 m.	24
Darbų įkainių palyginimas 2024 m.	25

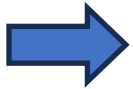
PAGRINDINIAI FAKTAI



Marijampolės savivaldybėje 2023 m. gruodžio 31 d. duomenimis socialinio būsto nuomos eilėje buvo **267** asmenys (šeimos), 2024 m. spalio 9 d. - **265** asmenys (šeimos).



2020-2022 metų laikotarpiu remonto darbai atlikti **35-iuose** socialiniuose būstuose, 2023 m. remonto darbai atlikti **17-oje** socialinių būstų, 2024 m. iki rugsėjo 1 d. **16-oje** socialinių būstų.



2023 m. Marijampolės savivaldybė už socialinio būsto remonto darbus sumokėjo **28.314,10** Eur, 2024 m. iki rugsėjo 1 d. – **35.931,76** Eur (iš jų 1 socialinio būsto remonto darbų kaina **19.057,74** Eur).



2020 – 2024 metų laikotarpiu Savivaldybės strateginio veiklos plano socialinio būsto plėtros rodikliai neįgyvendinti.

SANTRAUKA

Audito svarba

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 23 punkte savivaldybės tarybai nustatyta išimtinė kompetencija sprendimų dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sudarymo (statybos, pirkimo ir kitų) tvarkos, būsto suteikimo tvarkos ir nuomos mokesčio dydžio priėmimas, kitų sprendimų, numatytų Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme (toliau tekste - Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas), priėmimas.

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo paskirtis nustatyti paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimo asmenims ir šeimoms principus, finansavimo šaltinius, formas, paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti gaunančių asmenų teises ir pareigas, taip pat socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos bei savivaldybės būsto pardavimo sąlygas ir tvarką.

Savivaldybės administracijai šiuo įstatymu pavestos funkcijos susijusios su paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti proceso organizavimu ir savivaldybės būsto administravimu ir kt.

Pagrindiniai audito rezultatai

1. Savivaldybėje taikomas Savivaldybės būsto fondo valdymo teisinis reglamentavimas sudaro prielaidas efektyviam būsto fondo valdymo procesui, nes patvirtintos reikiamos tvarkos, atsakingam padaliniui nustatytos funkcijos, susijusios su Savivaldybės turto valdymu, paramos būstui išsinuomoti proceso organizavimu ir kt.
2. Marijampolės savivaldybėje yra vykdoma socialinio būsto fondo plėtra, tačiau pastaraisiais metais procesas nėra efektyvus ir rezultatyvus.
3. Neužtikrinama tinkama socialinio būsto remonto darbų kokybės kontrolė.
4. Socialiniuose būstuose atliekami einamieji remonto darbai (įskaitant avarinius remonto darbus) už Savivaldybės biudžeto lėšas, kuriuos pagal nuomos sutartį turėtų atlikti socialinio būsto nuomininkai.
5. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų remonto ir langų keitimo tvarka turi trūkumų.

Rekomendacijos

1. Siekiant padidinti galimybę suteikti socialinį būstą laukiantiems eilėje asmenims (šeimoms) rekomenduojame aptarti priemones galinčias teigiamai įtakoti socialinio būsto fondo plėtrą ir socialinio būsto prieinamumą.
2. Patikslinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų remonto ir langų keitimo tvarkos nuostatas, pagal audito ataskaitoje pateiktus pastebėjimus.
3. Informuojant asmenis (šeimas) apie jų įtraukimą į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašus siunčiamuose raštuose, nurodyti išsamią informaciją apie būsto nuomos

ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos teikimo sąlygas ir aktualią administracinio sprendimo apskundimo tvarką.

4. Planuojant atlikti didesnės vertės vieno socialinio būsto remonto darbus, apsvarstyti galimybę, atlikti atskirą remonto darbų viešojo pirkimo procedūrą (pvz., kai planuojama pirkimo vertė 1 būsto remontui yra didesnė, nei 8 tūkst. be PVM).

5. Užtikrinti, kad socialinio būsto remonto darbų priežiūrą vykdytų ir faktinėje darbų priėmimo – perdavimo procedūroje dalyvautų tinkamą kvalifikaciją turintys darbuotojai.

6. Užtikrinti, kad socialiniuose būstuose einamojo remonto darbai (įskaitant avarinius darbus) būtų atliekami laikantis nustatyto teisinio reglamentavimo.

IŽANGA

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme įtvirtinta viena iš Savivaldybės savarankiškųjų funkcijų – sprendimų dėl savivaldybės būsto ir socialinio būsto fondo sudarymo (statybos, pirkimo ir kitų) tvarkos, būsto suteikimo tvarkos ir nuomos mokesčio dydžio priėmimas, kitų sprendimų, numatytų Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, priėmimas.¹ Šiuo metu Savivaldybės socialinio būsto fondą sudaro 248 būstai. 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.

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, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis.

Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba (toliau – Kontrolės ir audito tarnyba) pagal veiklos planą² atliko audito procedūras socialinio būsto priežiūros ir remonto srityje.

Ataskaitoje pateikti tik šių procedūrų metu atlikti ir nustatyti dalykai. Atliekant audito procedūras daryta prielaida, kad visi pateikti duomenys yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o dokumentų kopijos atitinka originalus.

1 pav. Savivaldybės socialinio būsto fondas

Į šį sąrašą įtraukti būstai išnuomojami teisę į socialinio būsto nuomą turintiems asmenims ir šeimoms, siekiant asmenis ir šeimas aprūpinti gyvenamu būstu. Daugiausia į socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašus įtraukta 2 kambarių būstų. Iš savivaldybės būsto fondo į socialinį būstą 2021-2024 m. iki lapkričio 25 d. perrašyta 12 būstų. Iš socialinio būsto fondo į savivaldybės perrašyta nebuvo.

Atkreipiame dėmesį, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo suformuotoje praktikoje teigia, kad sisteminė Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo nuostatų analizė leidžia daryti išvadą, kad savivaldybė, įvertinusi socialinio būsto poreikius bei socialiai remtinų asmenų galimybes mokėti nuomos mokesį bei mokesčius už komunalines paslaugas, socialinio būsto fondą turi formuoti taip, kad jame būtų įvairaus dydžio bei teikiamų komunalinių paslaugų apimtimi skirtingų gyvenamųjų patalpų tam, kad, nuomininkui neturint galimybės susimokėti už nuomojamo gyvenamojo būsto nuomą bei komunalines paslaugas, jam būtų galima pasiūlyti apsigyventi mažesnio ploto būste, kuriame teikiama tik dalis komunalinių paslaugų arba jos neteikiamos³.

¹ Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas. *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 55-1049, 15 str. 23 d.;

² Marijampolės savivaldybės kontrolieriaus 2023-11-14 įsakymas Nr. KV-19 „Dėl Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2024 metų veiklos plano patvirtinimo“;

³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. gruodžio 29 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Vilniaus miesto savivaldybė v. S. U., bylos Nr. 3K-3-557/2011;

1. Socialinio būsto fondo plėtra nespėdžia aprūpinimo būstu problemų

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad socialinio būsto fondo plėtra vykdoma vadovaujantis šiuo įstatymu, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, savivaldybės tarybos patvirtinta socialinio būsto fondo plėtros programa arba kitais savivaldybės strateginio planavimo dokumentais, kuriuose numatyta socialinio būsto fondo plėtra. O šio straipsnio 4 dalyje nustatyti savivaldybių socialinio būsto plėtros būdai:

- 4.1. statant naujus pastatus;
- 4.2. rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus pastatus;
- 4.3. perkant ar kitokiu būdu įsigyjant gyvenamuosius namus, jų dalis, butus;
- 4.4. nuomojant būstą rinkoje iš fizinių ar juridinių asmenų;
- 4.5. savivaldybėms perimant gyvenamąsias patalpas.

Siekdama gerinti socialinio būsto nuomos prieinamumą, formuoti vienodą praktiką ir paskatinti savivaldybes, kurios atsakingos už socialinio būsto fondo plėtros planavimą bei vykdymą, atsižvelgti į socialinio būsto nuomos laukiančių asmenų (šeimų) poreikius ir jų teises į kokybišką gyvenamąją aplinką bei visuomeninius standartus atitinkantį būstą, suderinant bendruomenės, kurios teritorijoje vykdoma socialinio būsto fondo plėtra, ir asmenų (šeimų), nuomojančių socialinį būstą, interesus Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija parengė socialinio būsto fondo plėtros vykdymo rekomendacijas.⁴

Marijampolės savivaldybėje socialinio būsto fondo plėtra vykdoma vadovaujantis strateginiais veiklos planais. Marijampolės savivaldybės 2023–2025 metų strateginiame veiklos plane, patvirtintame Marijampolės savivaldybės tarybos 2022 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. Nr. 1-318 „Dėl Marijampolės savivaldybės 2023–2025 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ numatyta Socialinės apsaugos programa (02), kurios aprašyme nurodyta, kad vadovaujantis teisės aktais savivaldybė atsakinga už socialinio būsto plėtrą. Šios programos tikslas (02.01) yra *Užtikrinti piniginės ir nepiniginės socialinės paramos ir apsirūpinimo būstu paslaugų prieinamumą ir kokybę*. Tikslų aprašyme nurodyta, kad įgyvendinant tikslą siekiama, kad parama pasiektų kiekvieną nepasiturintį, neįgalų asmenį, šeimas, auginančias vaikus, nukentėjusius asmenis, asmenis laikinai patekusius į sunkią materialinę padėtį, kad kuo daugiau asmenų ir šeimų būtų aprūpinti socialiniu būstu, siekiant išvengti nepritekliaus, jį pašalinti ar palengvinti, siekiant apsaugoti pažeidžiamiausias gyventojų grupes bei sumažinti skurdo rizikos lygį savivaldybėje. Šiam tikslui pasiekti nustatytas uždavinys 02.01.02. *Vykdyti socialinio būsto fondo plėtrą ir valstybės politiką, padedančią apsirūpinti būstu*. Šiuo uždaviniu planuojama vykdyti socialinio būsto plėtrą perkant būstus, keičiant savivaldybės būstų paskirtį ir juos nuomojant asmenims ir šeimoms, turinčioms teisę į socialinio būsto nuomą, bei teikti kitą paramą, numatytą teisės aktuose, asmenims apsirūpinant gyvenamuoju būstu bei vykdyti gyvenamųjų patalpų nuomos administravimą. Šį tikslą padedančios įgyvendinti priemonės 2023 metais yra 02.01.02.01.01 būsto pirkimas – 15 vnt. Rodikliai: asmenų ir šeimų, kuriems išnuomotas savivaldybės socialinis būstas, dalis nuo visų socialinio būsto nuomos eilėje registruotų asmenų ir šeimų - 6 proc.; asmenų ir šeimų, kuriems išnuomotas savivaldybės socialinis būstas, skaičius –

⁴ Socialinės apsaugos ir darbo ministro 2020 m. balandžio 8 d. įsakymas Nr. A1-300 „Dėl socialinio būsto fondo plėtros vykdymo rekomendacijų patvirtinimo“;

261. 2023 m. gruodžio 31 d. duomenimis asmenų ir šeimų, kuriems išnuomotas savivaldybės socialinis būstas buvo – 238.

Audito metu buvo surinkti duomenys apie strateginio veiklos plano rodiklių įgyvendinimą 2020-2024 metais.

1 lentelė. Rodiklių vykdymas Marijampolės savivaldybėje 2020-2024 metais

Metai	Planas tūkst. Eur	Strateginio veiklos plano rodikliai ir jų vykdymas		Strateginio veiklos plano rodikliai ir jų vykdymas	
		Planuota nupirkti, būstų, vnt.	Nupirkti būstų, vnt.	Planuota išsinuomoti būstų, vnt.	Išsinuomota būstų, vnt.
2020	129,5	5	0	0	0
2021	106,5	0	0	0	0
2022	190,8	2	0	0	0
2023	157	15	0	0	0
2024	354,6	6	0	0	0

Planuoti asignavimai visiškai nepanaudoti 2021-2024 metais.

2022 metais socialinio būsto įsigijimo pirkimas organizuotas 1 kartą, apie pirkimą paskelbta laikraštyje „Suvalkietis“ (2022-12-30 Nr. 102), negautas nei vienas pasiūlymas.

2023 metais socialinio būsto įsigijimo pirkimas organizuotas 2 kartus, apie pirkimus buvo paskelbta Marijampolės savivaldybės interneto svetainėje (<https://www.marijampole.lt/naujienos/4/socialiniu-bustu-pirkimo-marijampoles-savivaldybes-nuosavyben-skelbimas:15137>, <https://www.marijampole.lt/naujienos/4/socialiniu-bustu-pirkimo-marijampoles-savivaldybes-nuosavyben-skelbimas:14636>), savivaldybės Facebook paskyroje ir laikraštyje „Suvalkietis“ (2023-10-28 Nr. 86, 2023-06-23 Nr. 50), negautas nei vienas pasiūlymas.

2024 metais siekiant įgyvendinti Marijampolės savivaldybės strateginio veiklos plano, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. Nr. 1-360 „Dėl Marijampolės savivaldybės 2024–2026 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ (02) programos 02.01.02.01 priemonės rodiklį padidinti socialinių būstų skaičių 6 vnt., Marijampolės savivaldybės interneto svetainėje (<https://www.marijampole.lt/naujienos/4/marijampoles-savivaldybe-perka-butus-socialinio-busto-fondui-pletoti:15765>), Facebook paskyroje ir laikraštyje Suvalkietis (2024-04-12 Nr. 28) buvo skelbiama apie konkursus socialiniam būstui įsigyti. Vykdam konkursą buvo gautas 1 pasiūlymas, bet jis neatitiko nustatytų konkurso sąlygų. Marijampolės savivaldybės interneto svetainėje (<https://www.marijampole.lt/naujienos/4/socialiniu-bustu-pirkimo-marijampoles-savivaldybes-nuosavyben-skelbimas:16489>) ir laikraštyje Suvalkietis (2024-10-15 Nr. 83) antrą kartą buvo skelbiama apie konkursus socialiniam būstui įsigyti, tačiau ir vėl negautas nei vienas pasiūlymas. Marijampolės savivaldybės 2024 metų biudžete socialinių būstų įsigijimui numatė skirti 354,6 tūkst. Eur.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 29 straipsnio 1 dalies nuostata lėšos, gautos pardavus savivaldybės būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus pagal šiame įstatyme nurodytas sąlygas, pervedamos į savivaldybės biudžetą ir naudojamos socialinio būsto fondo plėtrai, atskaičius su savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų vertės nustatymu susijusias išlaidas. Savivaldybė 2021 metais pardavė 5 būstus už 70 029,20 Eur, 2022 metais 5 būstus už 45 500 Eur, 2023 metais – 2 būstus už 27 800 Eur; 2024 metais 1 būstą, dar 1 būsto pardavimo procedūros vyksta. Šių būstų pardavimo kaina – 66 966,20 Eur.

Savivaldybė kasmet parduoda patalpas, tačiau nepanaudoja sukauptų lėšų. Todėl netrumpėja socialinio būsto nuomos eilėje laukiančių asmenų ir šeimų skaičius.

Marijampolės savivaldybėje socialinio būsto fondo plėtros procesas nėra rezultatyvus. Atsižvelgiant į Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 4 dalyje nurodytus socialinio būsto fondo plėtros būdus būtina daugiau dėmesio skirti socialinio būsto fondo plėtros planavimui ir vykdymui.

2. Socialinio būsto fondo administravimas

Socialinio būsto fondo administravimas apima funkcijas, susijusias su Savivaldybės turto valdymu. Įvairių procesų planavimu, organizavimu, įvairių tvarkų parengimu, nuomotojo ir nuomininkų įsipareigojimų vykdymo kontrole.

2.1. Teisinis reglamentavimas sudaro prielaidas efektyviam Socialinio būsto fondo valdymui

Savivaldybėje socialinio būsto fondo administravimo funkciją, vykdo Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius vadovaudamasis skyriaus nuostatais.⁵ Kuriuose numatytas uždavinys *organizuoti savivaldybės ir socialinio būsto fondo sudarymą, jo eksploatavimą, nuomą bei pardavimą* ir funkcijos: sudaro ir tikslina būsto nuomos sąrašus; organizuoja gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių vykdymo ir nuomos mokesčių mokėjimo kontrolę; sudaro savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašus ir kt.

Marijampolės savivaldybėje patvirtintos šios tvarkos, reglamentuojančios socialinio būsto nuomos procesus, nuomos mokesčio dydžio nustatymą, apskaitymą ir pan.:

- Marijampolės savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašas (toliau tekste – Tvarkos aprašas), patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2019 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. 1-290 „Dėl Marijampolės savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

- Marijampolės savivaldybės tarybos 2024 m. kovo 25 d. sprendimas Nr. 1-82 „Dėl Marijampolės savivaldybės socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydžių patvirtinimo“.

Tvarkos apraše detalizuota savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarka ir sąlygos.

2023 m. sausio 3 d. sudaryta Paslaugų pirkimo-pardavimo sutartis Nr. As-3 dėl Marijampolės savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų (su priklausiniais) nuomos administravimo.

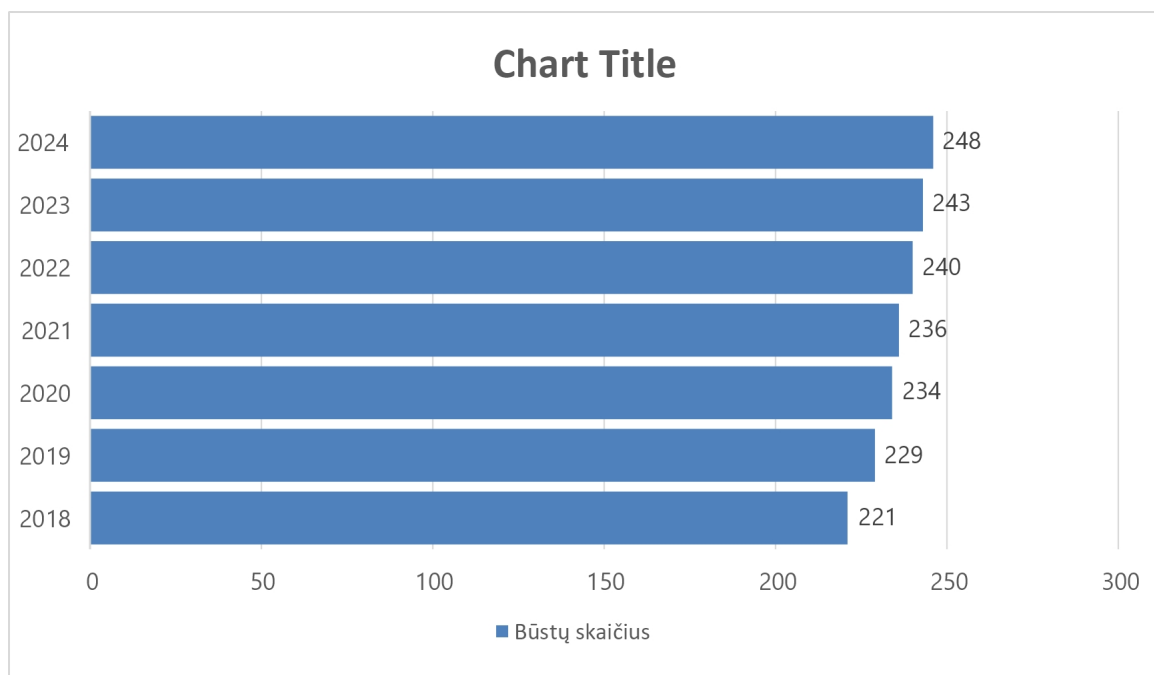
Vertinu, kad Savivaldybėje taikomas socialinio būsto fondo valdymo teisinis reglamentavimas sudaro prielaidas efektyvesniam būsto valdymo procesui, nes patvirtintos reikiamos tvarkos, atsakingam padaliniui nustatytos funkcijos, susijusios su Savivaldybės turto valdymu.

2.2. Socialinio būsto poreikis Marijampolės savivaldybėje

⁵ Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. vasario 1 d. įsakymas Nr. DV-125;

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nustatyta paramos būstui išsinuomoti tvarka. Socialinis būstas nėra nemokamas, už jo nuomą mokamas socialinio būsto nuomos mokestis, kurio apskaičiavimo metodiką nustato Vyriausybė.⁶ Pagrindiniai vertinimo kriterijai, pretenduojant į socialinį būstą – kasmet deklaruojamos gaunamos pajamos ir vertinamas turtas.

2 lentelė. Socialinio būsto skaičiaus pokytis Marijampolės savivaldybėje



Atsižvelgiant į 2 lentelėje pateiktus duomenis, vertiname, kad socialinių būstų skaičius kasmet, nors ir neženkliai, tačiau didėja. Asmenų (šeimų), įrašytų į Asmenų ir šeimų turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, skaičius 2020 m. buvo 226, 2021 m. - 191, 2022 m. - 257, 2023 m. – 268, 2024 spalio 9 d. – 265. Tačiau didėja ir asmenų ir šeimų turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, skaičius. Informacija apie asmenų (šeimų) skirstymą į grupes pateikta 3 lentelėje.

3 lentelė. Asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, pokytis Savivaldybėje 2021-2024 metais

Eil. Nr.	Asmenų (šeimų) grupės	Asmenų (šeimų) skaičius sąraše			
		2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m. spalio 9 d.
1.	Jaunos šeimos	36	54	57	56
2.	Šeimos auginančios tris ir daugiau vaikų ir (ar) vaikų, kuriems nustatyta nuolatinė globa (rūpyba)	13	17	17	18
3.	Likusių be tėvų globos asmenų ir jų šeimų	19	20	22	23

⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimas Nr. 472 „Dėl socialinio būsto ir kito savivaldybės būsto nuomos mokesčių apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“;

4.	Neįgaliųjų, asmenų, sergančių lėtinių ligų sunkiomis formomis ir šeimų, kuriose yra tokių asmenų	40	53	52	52
5.	Bendrasis	80	111	116	110
6.	Socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į socialinio būsto sąlygų pagerinimą	3	2	4	6
Iš viso		191	257	268	265

Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašas tvirtinamas Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu. Sąrašas sudaromas pagal prašymo užregistravimo laiką ir datą. Iš sąrašo asmenys ir šeimos išbraukiami Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme numatytais atvejais.⁷ Socialinio būsto nuomininkai ir jų pilnamečiai šeimos nariai ir kiti pilnamečiai asmenys, deklaruojantys gyvenamąją vietą socialiniame būste, kiekvienais metais Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo nustatyta tvarka privalo deklaruoti turimą turtą (įskaitant pajamas) už praėjusius kalendorinius metus.

Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 10 straipsnyje numatyta teisė asmenims ir šeimoms, įskaitant asmenis ir šeimas, kurie įrašyti į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, kuriems nesuteiktas socialinis būstas pasibaigus nustatytam laikotarpiui, gauti būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją.

4lentelė. Asmenų, pasinaudojusių būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija, skaičius 2022-2024 metais

Eil. Nr.	Metai	Asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, kuriems skirtos būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos, skaičius	Asmenų (šeimų), esančių socialinio būsto nuomos sąrašė, pasinaudojusių būsto nuomos mokesčių dalies kompensacija, procentas
1.	2022	6	2,33 %
2.	2023	11	4,10 %
3.	2024-10-31	4	1,51 %

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 4 straipsnio 5 dalimi Savivaldybės administracija priimdama sprendimą asmenį ar šeimą įrašyti į asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, *raštu informuoja apie galimybę pasinaudoti būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija ir jos teikimo sąlygas*. Susipažinus pasirinktinai su trimis Marijampolės savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus parengtais raštais, kuriais asmenys yra informuojami apie tai, kad jų prašymai įrašyti į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, pastebiu, kad raštuose (2024-01-16 Nr. SA-537, 2024-02-15 Nr. SA-1512, 2024-09-10 Nr. SA-9204) iš dalies nurodytos būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos teikimo sąlygos, bet pvz. nenurodyta, kad asmuo į savivaldybės administraciją gali kreiptis tiek dėl būsto nuomos tiek dėl išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos, nenurodyti dokumentai, kuriuos turi pateikti asmenys, norintys pasinaudoti šia galimybe ir kt.

⁷ Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas. *Valstybės žinios*, 2014, Nr. 2014-15180, 16 str. 4 d.;

Atsižvelgiant į socialinio būsto trūkumą ir asmenų, kurie gauna nurodytą kompensaciją, skaičių Marijampolės savivaldybėje, svarbu tinkamai informuoti asmenis apie galimybę gauti būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją, taip siekiant palengvinti asmenų finansinę naštą.

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad šiuose raštuose nurodyta netinkama jų apskundimo tvarka, kadangi įvykus administracinių teismų reformai nuo 2024 m. sausio 1 d. visos administracinės bylos pirmąją instanciją nagrinėjamos Regionų administraciniame teisme, kurį sudaro penkeri teismo rūmai: Vilniaus rūmai, Kauno rūmai, Klaipėdos rūmai, Šiaulių rūmai ir Panevėžio rūmai.

2.3. Kontroliuojamas ir prižiūrimas nuomos mokesčio mokėjimo vykdymas

Marijampolės savivaldybės socialinio būsto tvarkos aprašo įgyvendinimą ir socialinio būsto nuomos sutarčių vykdymą kontroliuoja UAB „Sūduvos vandenys“, kaip UAB „Marijampolės butų ūkis“ teisių ir pareigų perėmėjas pagal 2023 m. sausio 3 d. Paslaugų pirkimo-pardavimo sutartį Nr. As-3. Šios sutarties techninėje specifikacijoje nurodyta Marijampolės savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų (su priklausiniais) nuomos administravimo paslaugų apimtis. Šios paslaugos apima socialinio būsto nuomos sutarčių su nuomininkais sudarymą, jų registravimą nekilnojamojo turto registre, socialinio būsto nuomos mokesčio paskaičiavimą, ne rečiau 2 kartus per metus gyvenamųjų, pagalbinių, bendrojo naudojimo patalpų ir priklausinių būklės tikrinimą ir kt.

5 lentelė. Socialinio būsto nuomos pajamos už dvejus metus

Eil. Nr.	Laikotarpis	Priskaičiuota suma, Eur	Sumokėta suma, Eur
1.	2022 m. II pusm.	29964,74	27809,47
2.	2023 m.	69775,64	66558,59
3.	2024 m. I pusm.	41070,74	37504,51

Šio laikotarpio įsiskolinimas viso 8938,55 Eur.

Vertinant sudarytas nuomos sutartis, pastebiu, kad 2022 m. vasario 11 d. sudarytos sutarties Nr. 220211/1 9 punkte nurodyta, kad nuomos mokestis už vieną kvadratinį metrą sudaro 0,31 cent/mėn. O sutarties 1 priede nurodyta, kad nuomos mokestis už vieną kvadratinį metrą sudaro 0,424 cent/mėn. 2023-06-14 sutarties Nr. 230614/1 9 punkte nurodyta nuomos mėnesio kaina - 57,38 Eur, tai neatitinka šio būsto nuomos kainos, patvirtintos Marijampolės savivaldybės tarybos 2024-03-25 sprendimu Nr. 1-82. Siekiant išvengti galimo civilinio ginčo tikslinga patikslinti sutartyse nuomos kainą pagal galiojančias patvirtintas socialinio būsto nuomos kainas.

Sutikrinus faktiškai mokamą nuomos dydį už 2024 m. birželio mėn. pagal aktualias Savivaldybės tarybos patvirtintas socialinio būsto nuomos kainas, vykdam socialinio būsto nuomos sutartis nurodytas 2 priede, neatitikimų nenustatyta. Bet pastebime, kad socialinio būsto nuomos sutarčių 4.6. p. nustatyta, kad, nuomininkas įsipareigoja už socialinio būsto nuomą sutartyje nustatyta tvarka nuomotojui mokėti sutarties 9 punkte nustatyto dydžio socialinio būsto nuomos mokestį, tačiau pasikeitus nuomos kainai, nuomos sutarčių pakeitimai dėl nuomos kainos pasikeitimo nėra pasirašomi.

3. Socialinio būsto remonto darbų vykdymas

3.1. Taikoma nevienoda tvarka dėl remonto darbų vykdymo socialiniuose būstuose

2022 m. kovo 10 d. parengta paraiška Nr. Turto-2180/202268 darbų pirkimui. Pirkimui skirta suma – 242,0 tūkst. Eur su PVM. Siekiant įsigyti remonto darbus savivaldybei priklausančiose gyvenamosiose patalpose (įskaitant socialinį būstą), jų priklausiniuose, pastatuose buvo atliktos viešojo pirkimo procedūros atviro (supaprastinto) konkurso būdu. Buvo gauti 3 pasiūlymai. 2022 m. gegužės 26 d. komisijos posėdžio protokole užfiksuoti sprendimai dėl 1 pasiūlymo atmetimo dėl per didelės kainos perkančiajai organizacijai, pasiūlymų eilės sudarymo ir laimėjusio pasiūlymo nustatymo. 2022 m. birželio 6 d. sudaryta sutartis Nr. As- 269 tarp Marijampolės savivaldybės administracijos ir UAB „Marijampolės butų ūkis“ dėl remonto darbų atlikimo (nuo 2024 m. sausio 8 d. pagal šią sutartį teises ir pareigas perėmė UAB „Sūduvos vandenys“). Sutartis sudaryta 24 mėn. pradinės sutarties vertė 242. 000,00 Eur su PVM. Vykdam sutartį už remonto darbus viso sumokėta 219.168,48 Eur su PVM.

2024 m. liepos 5 d. sudaryta nauja remonto darbų sutartis Nr. As-300 su UAB „Vidara“, kurios pradinės sutarties vertė – 289 256,20 Eur be PVM. Viešojo pirkimo metu buvo gauti trys pasiūlymai UAB "Vidara", 325 119,72 Eur; UAB "Sūduvos vandenys", 338 663,75 Eur; UAB "Sanleda", 348 017,02 Eur - pasiūlymas atmestas, nes neatitiko patikimo mokesčių mokėtojo kriterijų.

Naudojantis programine įranga SISTELA, kuri skirta statybos darbų kainų sąmatiniams apskaičiavimams yra galimybė palyginti darbų pirkimams pateiktus įkainius su SISTELOJE nurodytais vidutiniais rinkos darbų įkainiais, kurie SISTELOJE atnaujinami kiekvienų metų balandžio ir spalio mėnesiais. Kadangi 2022 metais vykdytam viešajam darbų pirkimui paraiška parengta 2022 m. kovo mėnesį, todėl 4 priede pateikiamoje lentelėje sutartyje nurodyti darbų įkainiai lyginami su paraiškos rengimo metu galiojusiais vidutiniais rinkos darbų įkainiais bei vėlesnių laikotarpių darbų įkainiais. 2024 metais vykdyto darbų pirkimo sutartyje nurodyti darbų įkainiai 5 priede lyginami su 2024 m. balandžio mėn. galiojusiais vidutiniais darbų įkainiais SISTELOJE. Iš pateiktos analizės matome, kad kai kurių darbų įkainiai yra didesni nei vidutiniai rinkos darbų įkainiai. Todėl atskirais atvejais, siekiant racionaliai panaudoti Savivaldybės biudžeto lėšas, kai planuojama atlikti didesnės vertės vieno socialinio būsto remonto darbus, tikslinga apsvarstyti galimybę atlikti atskirą viešąjį remonto darbų pirkimą.

2023 metais Marijampolės savivaldybė gavo 18 socialinio būsto gyventojų prašymų atlikti jų gyvenamuose socialiniuose būstuose remonto darbus. 16-oje būstų buvo atlikti remonto darbai.

Iki 2024 m. rugsėjo 1 d. buvo gauti 23 prašymai, 17-oje socialinių būstų atlikti remonto darbai. Remonto darbai socialiniuose būstuose buvo atliekami gyventojų raštišku prašymu arba Marijampolės savivaldybės administracijos iniciatyva.

2023 m. sausio 3 d. sudaryta sutartis su UAB „Marijampolės butų ūkis“ dėl Marijampolės savivaldybės nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų (su priklausiniais) nuomos administravimo paslaugų teikimo, pradinės sutarties vertė – 56 tūkst. Eur su PVM. Vadovaujantis šios sutarties techninės specifikacijos 9.1 papunkčiu nuomos administravimo paslaugų teikėjas vykdo kontrolę ar nuomininkai savo lėšomis atlieka išnuomotų gyvenamųjų patalpų paprastąjį remontą. Taip pat turi teisę įpareigoti nuomininkus daryti gyvenamosios patalpos parastąjį remontą, kai patikrinus gyvenamosios

patalpos būklę ir palyginus su perdavimo-priėmimo akte apibūdinta būkle ar vizualiai įvertinus nusprendžiama, kad šis remontas yra būtinas.

Marijampolės savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašo, patvirtinto Marijampolės savivaldybės tarybos 2019 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. 1-290 „Dėl Marijampolės savivaldybės būsto ir socialinio būsto išnuomojimo ir naudojimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 76 punkte numatyta, kad <... Savivaldybės būsto nuomos ir socialinio būsto nuomos sutarčių sąlygų kontrolę vykdo Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas teikiantys asmenys, kurie: ne rečiau kaip 2 kartus per metus atlieka išnuomotų gyvenamųjų, pagalbinių, bendrojo naudojimo patalpų ir priklausinių (patalpų rūsyje, ūkiniame pastate) būklės tikrinimą - tikrina kaip nuomininkai, *savo lėšomis atlieka išnuomotų gyvenamųjų patalpų paprastąjį remontą, įpareigoja nuomininką daryti gyvenamosios patalpos einamąjį remontą, kai patikrinus gyvenamosios patalpos būklę ir palyginus su perdavimo – priėmimo akte apibūdinta būkle nusprendžiama, kad šis remontas yra būtinas...*>.

Nuomos administravimo paslaugų teikėjas 2024 metais atliko 198 socialinių būstų apžiūras, atlikti einamąjį remontą įpareigoti 7 būstų nuomininkai, 2023 metais – 9. Audito metu nustatyta, kad nuomos administravimo paslaugų teikėjas ne rečiau kaip 2 kartus per metus atliko išnuomotų gyvenamųjų, pagalbinių, bendrojo naudojimo patalpų ir priklausinių (patalpų rūsyje, ūkiniame pastate) būklės tikrinimą.

Audito metu susipažinus su 2023-2024 metais atliktų darbų aktais, nustatyta, kad, nesivadovaujant nustatytu teisiniu reglamentavimu, gyventojų socialiniuose būstuose remonto darbai buvo atliekami Marijampolės savivaldybės biudžeto lėšomis (nustatyti atvejai pateikiami 3 priede).

Socialinio būsto nuomos sutarčių 4.9. papunktyje (ankstesnės formos sutartyse 4.8. papunktis) numatyta sąlyga nuomininkui *savo lėšomis daryti einamąjį socialinio būsto remontą, kai Nuomotojas patikrinęs socialinio būsto būklę ir palyginęs su socialinio būsto perdavimo-priėmimo akte apibūdinta socialinio būsto būkle perdavimo Nuomininkui metu nusprendžia, kad šis remontas yra būtinas. Kitais atvejais Nuomininkas pats sprendžia, ar daryti einamąjį remontą.* Tokia pati sąlyga nustatyta ir Socialinio būsto nuomos sutarties pavyzdinės formos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2019 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. A1-559 „Dėl socialinio būsto nuomos sutarties pavyzdinės formos patvirtinimo“ 4.9. papunktyje.

Taip pat ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.493 straipsnio 1 dalies nuostata nustato Nuomininko pareigą išlaikyti išsinuomotą daiktą: Nuomininkas privalo laikyti išsinuomotą daiktą tvarkingą ir atlyginti daikto išlaikymo išlaidas, *savo lėšomis daryti einamąjį jo remontą, jeigu ko kita nenustato įstatymai arba sutartis.*

Teismas yra pasisakęs „<...Viena iš reikšmingų nuomininko pareigų – tai pareiga tinkamai prižiūrėti nuomojamą daiktą ir juo rūpintis. CK nustatyta, kad nuomininkas privalo naudotis išsinuomotu daiktu pagal sutartį ir daikto paskirtį, be to, nuomininkui yra nustatytas įpareigojimas laikyti išsinuomotą daiktą tvarkingą ir atlyginti daikto išlaikymo išlaidas, taip pat savo lėšomis daryti einamąjį jo remontą tuo atveju, jeigu ko kita nėra nustatyta įstatymuose ar sutartyje (CK 6.489 straipsnio 1 dalis, 6.493 straipsnio 1 dalis). CK taip pat yra nustatyta pareiga nuomininkui, pasibaigus nuomos sutarčiai, grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, arba sutartyje sulygotos būklės (CK 6.499 straipsnio 1 dalis). Taigi, šalys yra laisvos susitarti, kokios būklės daiktas turi būti grąžinamas, o nesant tokio susitarimo, daiktas turi būti grąžinamas iš esmės tokios būklės, kokios buvo prieš jį perduodant

nuomininkui...> (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-37/2011).

Taip pat pastebiu, kad yra taikoma nevienoda praktika dėl remonto darbų atlikimo socialiniuose būstuose. 3 priede išdėstyti atvejai, kai Marijampolės savivaldybė savo lėšomis atliko paprastąjį remontą (įskaitant avarinius remonto darbus) nuomininkų socialiniuose būstuose, tačiau nustatyta atvejų, kai nuomininkų prašymu paprastojo remonto darbai nebuvo atliekami, o Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų apžiūros ir jų būklės įvertinimo komisija priėmė sprendimą informuoti nuomininką, jog pagal nuomos sutartį nuomininkas savo lėšomis privalo atlikti einamąjį nuomojamos patalpos ir įrenginių remontą (2024-03-19 apžiūros aktas Nr. AL-2963, 2024-03-01 apžiūros aktas Nr. AL-2358 ir kt.). Pvz. 2024 m. kovo 19 d. patalpų apžiūros akte Nr. AL-2963, nurodyta, kad komisija rekomenduoja informuoti nuomininką, kad pagal nuomos sutartį nuomininkui kartą per 5 m. savo lėšomis privaloma atlikti einamąjį nuomojamos patalpos ir įrenginių remontą ir kt.

Dalis savivaldybės biudžeto lėšomis atliktų remonto darbų buvo priskiriami prie avarinių darbų, o Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų remonto ir langų keitimo tvarkos, patvirtintos Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. kovo 20 d. įsakymu Nr. DV-305 „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų apžiūros ir jų būklės įvertinimo komisijos sudarymo“ (toliau tekste – Tvarka) 6 punkte nustatyta, kad nedelsiant yra atliekami *gyvenamojo namo inžinerinių sistemų bei įrangos avariniai remonto darbai*, nedetalizuojant ar šie darbai atliekami tik bendrojo naudojimo objektuose ar ir vartotojų atsakomybės objektuose. Socialinio būsto nuomos sutarčių sąlygose nurodyta, kad nuomotojas užtikrina tik daugiabučio namo, kuriame yra socialinis būstas, bendrojo naudojimo patalpų ir komunalinių paslaugų teikimo įrangos, esančios name, funkcionavimą, priežiūrą ir remontą. Audito metu nustatyta, kad avariniai remonto savivaldybės biudžeto lėšomis darbai buvo atliekami ir pačiuose socialiniuose būstuose vartotojo atsakomybės objektuose (informacija pateikiama 3 priede).

Tvarkos 4 punkte nurodyta, kad komisijos nariai atvykę į nuomininkų gyvenamąsias patalpas, įvertina darbų atlikimo poreikį, *nustato ar nuomininkas savo lėšomis kartą per penkerius metus buvo atlikęs einamąjį nuomojamos gyvenamosios patalpos ir įrengimų remontą* (pagal gyvenamosios patalpos nuomos sutartį) ir surašo aktą.

Pastebiu, kad Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų apžiūros ir jų būklės įvertinimo aktuose (2022-10-14 Nr. AL-7048, 2022-11-17 Nr. AL-7897, 2023-01-09 Nr. AL-382 ir kt.) įvertinus patalpų būklę nėra fiksuojama (aprašoma) ar nuomininkas savo lėšomis buvo atlikęs einamąjį nuomojamos patalpos remontą.

3.2. Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų remonto ir langų keitimo tvarkos tobulinimo

Audito metu nustatyta, kad ne visais atvejais pildomas Tvarkos 4 punkte nurodytas komisijos apžiūros aktas (informacija pateikiama 3 priede). Atsižvelgiant į tai, kad Tvarkoje nėra reglamentuota, kokiais atvejais nepildomas aktas, esant tokiam poreikiui tikslinga papildyti Tvarkos nuostatas nustatant

atvejus, kada komisijos nariai prieš atliekant remonto darbus nevyksta į nuomininkų gyvenamąsias patalpas ir nepildo apžiūros akto.

Siekiant aiškaus reglamentavimo tikslinga detalizuoti Tvarkos sąlygas ir socialinio būsto nuomos sąlygas, pvz. nustatant, kad nuomininkas savo lėšomis turi daryti einamąjį būsto ir (ar) jame esančios įrangos ar baldų (jei baldai perduoti) einamąjį remontą. Visą nuomos sutarties galiojimo laikotarpį savo sąskaita ir jėgomis nuolat prižiūrėti būstą bei jame esančią įrangą, baldus (jeigu baldai perduoti) ar kitus daiktus, organizuoti jų tvarkymą, įskaitant, bet neapsiribojant, sugadintų (apgadintų) ar sulaužytų (sunaikintų) būsto elementų (durų, langų ar jų rankenų, grindų, sienų ir lubų dangos ir pan.) pakeitimą ir (ar) atnaujinimą tokiu būdu, kad būsto būklė kuo labiau atitiktų tą būklę, kurios jis buvo perduotas nuomininkui.

Taip pat tikslinga detalizuoti Tvarkos nuostatas ir dėl avarinių darbų atlikimo, jog nuomininkas nedelsdamas žodžiu ir raštu turi informuoti nuomotoją ir, esant reikalui, atitinkamas avarines ir (ar) pagalbos tarnybas apie būste įvykusią avariją ar gedimus, sistemų funkcionavimo sutrikimus ir jų pasekmes, taip pat apie būsto, inžinerinių sistemų pablogėjimą ar aplinkybes, kurios gali sukelti ar sukelia žalą nuomojamam būstui, ir imtis atitinkamų priemonių šioms avarijoms ir jų pasekmėms pašalinti ar tolesnei žalai išvengti (prevencijai). Savo sąskaita likviduoti būste įvykusias avarijas ar gedimus, inžinerinių sistemų funkcionavimo sutrikimus, taip pat tokių avarijų, gedimų ar sutrikimų pasekmes bei atstatyti būsto, jo inžinerinių sistemų ar kitos juose esančios įrangos ar įrengimų būklę, jeigu tai įvyko dėl nuomininko, jo šeimos narių, lankytojų ar kitų asmenų veikimo ar neveikimo, įskaitant tuos atvejus, jeigu tokios avarijos, gedimai ar sutrikimai įvyko dėl to, kad nuomininkas laiku neatliko ar netinkamai atliko būsto einamojo remonto ir kitus darbus.

Arba taip pat galima svarstyti galimybę avarinius remonto darbus atlikti nedelsiant savivaldybės biudžeto lėšomis, vėliau šias avarinių remonto darbų išlaidas pateikiant apmokėti socialinio būsto nuomininkams.

Be to atsižvelgiant į tai, kad analogiškais atvejais savivaldybėje taikoma nevienoda praktika dėl socialinio būsto einamųjų remonto darbų, kai vienais atvejais remonto darbus atlikti įpareigojami nuomininkai, o kitais atvejais tie remonto darbai atliekami savivaldybės biudžeto lėšomis, tikslinga papildyti Tvarką nustatant atvejus (kriterijus), kai socialiniame būste einamieji remonto (įskaitant avarinius remonto darbus vartotojo atsakomybės objektuose) darbai bus atliekami savivaldybės biudžeto lėšomis, pvz. atsižvelgiant į nuomininko materialinę padėtį, socialinius įgūdžius, neįgalumą, senatvės amžių ir pan.

4. Dėl faktinio remonto darbų patikrinimo

Audito metu faktiniam remonto darbų kokybės patikrinimui buvo pasirinkti du socialiniai būstai, esantys Kauno g. Marijampolėje. Vieno iš jų atlikto remonto darbų kaina – 9496,69 Eur, kito – 19057,74 Eur. Šių remonto darbų kokybės įvertinimui Marijampolės kontrolės ir audito tarnyba pirkė eksperto paslaugas. Faktiniuose socialinių būstų remonto darbų patikrinimuose dalyvavo ekspertas, savivaldybės kontrolierė ir savivaldybės atstovai.

Apžiūrą atliko MB „Statinių ir statybų diagnostika“ ypatingojo statinio statybos vadovas ir ypatingojo statinio statybos techninės priežiūros vadovas Darius Dabašinskas, atestato Nr. 40218. Ekspertas 2024 m. gruodžio 18 d. pateikė Apdailos darbų techninės kokybės vertinimo apžiūros aktus Nr. 12-18. Patikra atlikta ir defektai fiksuoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybininkų asociacijos parengtomis statybų taisyklėmis, patalpintomis STATAI platformoje: <http://statybostaisykles.lt/>, Lietuvos Respublikos

statybos techniniu reglamentu STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 ir statybos norma ST 121895674.210.01:2014 „Apdailos darbai“.

Socialiniame būste (tikslus socialinio būsto adresas pateiktas audito ataskaitos projekte) techninio vertinimo apžiūros metu nustatyti šie defektai ir neatitikimai:

- vidaus patalpų sienų paruošimas ir dažymas neatitinka joms keliamų kokybės reikalavimų, glaistas nesusveistas, matosi nubėgę dažai;
- nepilnai nudažytas paviršius sienose;
- duobės glaistytam paviršiuje sienose;
- netolygiai nuglaistytas paviršius sienose;
- radiatorių paruošimas ir dažymas neatitinka jiems keliamų reikalavimų, matosi nubėgę dažai, dalis vietų pradėję koroduoti;
- nepilnai atliktas radiatorių dažymas.

Socialiniame būste (tikslus socialinio būsto adresas pateiktas audito ataskaitos projekte) techninio vertinimo apžiūros metu nustatyti šie defektai ir neatitikimai:

- vidaus patalpų sienų paruošimas ir dažymas neatitinka joms keliamų kokybės reikalavimų, glaistas nesusveistas;
- matosi glaistymo kampukai angokraščiuose;
- šiukšlės dažų sluoksnyje sienose;
- nubėgę dažai sienose;
- nepilnai nudažytas paviršius sienose;
- duobės glaistytam paviršiuje sienose;
- netolygiai nuglaistytas paviršius sienose.

Pateiktose eksperto išvadose nurodyta, kad vertintuose socialiniuose būstuose Kauno g., Marijampolėje rangovo atlikti vidaus įrengimo darbai netenkina kokybės reikalavimų pagal galiojančius teisės aktus.

Atsižvelgiant į apžiūros metu nustatytus darbų kokybės neatitikimus ir tai, kad remonto darbų kokybė turi įtakos būsto vertei, siūlome stiprinti vykdomų darbų kontrolę.

Rekomendacijų įgyvendinimo planas

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas /Priemonės/ Komentarai	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)	Priemonės vykdytojas
----------	---------------	--	---------------------------------	---	----------------------

1.	Siekiant padidinti galimybę suteikti socialinį būstą laukiantiems eilėje asmenims (šeimoms) rekomenduojame aptarti priemones galinčias teigiamai įtakoti socialinio būsto fondo plėtrą ir socialinio būsto prieinamumą.	Savivaldybės administracija	Bus organizuojamas pasitarimas aptariant socialinio būsto fondo plėtros galimybes.	2025 m. IV ketvirtis	Savivaldybės administracijos vadovai Turto valdymo skyrius Investicijų ir verslo skatinimo skyrius
2.	Patikslinti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų remonto ir langų keitimo tvarkos nuostatas, pagal audito ataskaitoje pateiktus pastebėjimus.	Savivaldybės administracija	Bus patikslintos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių ir išnuomotų gyvenamųjų patalpų remonto ir langų keitimo tvarkos nuostatos.	2025 m. I ketvirtis	Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė Jurgita Būdžiuvienė
3.	Informuojant asmenis (šeimas) apie jų įtraukimą į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašus siunčiamuose raštuose, nurodyti išsamią informaciją apie būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos teikimo sąlygas ir aktualią administracinio sprendimo apskundimo tvarką.	Savivaldybės administracija	Raštu siunčiant pranešimus asmenys (šeimos) informuojami apie jų įtraukimą į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašus ir pateikiama informacija, kad jie gali ne trumpiau kaip vieniems metams išsinuomoti tinkamą būstą rinkoje ir, įregistravus nuomos sutartį Nekilnojamojo turto registre, kreiptis į savivaldybės administraciją dėl būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos gavimo. Siekiant tinkamai įgyvendinti	Nuo 2025 m. II ketvirčio	Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė Asta Paškevičienė Teisė ir civilinės metrikacijos skyrius

			Paramos būstui įsigyti ar išsinuomotai įstatymo 4 straipsnio 5 dalies 5 punkto nuostatą ši informacija bus papildyta ir kitomis sąlygomis. Bus peržiūrėta aktuali administracinių sprendimų apskundimo tvarka.		
4.	Planuojant atlikti didesnės vertės vieno socialinio būsto remonto darbus, apsvarstyti galimybę, atlikti atskirą remonto darbų viešojo pirkimo procedūrą (pvz., kai planuojama pirkimo vertė 1 būsto remontui yra didesnė, nei 8 tūkst. be PVM).	Savivaldybės administracija	Bus apsvarstyta galimybė atliekant didesnės vertės vieno socialinio būsto remonto darbus, atlikti atskirą remonto darbų viešojo pirkimo procedūrą (pvz., kai planuojama pirkimo vertė 1 būsto remontui yra didesnė, nei 8 tūkst. be PVM).	2025 m. II ketvirtis	Savivaldybės administracijos vadovai Turto valdymo skyrius Viešųjų pirkimų skyrius Aplinkotvarkos ir infrastruktūros skyrius
5.	Užtikrinti, kad socialinio būsto remonto darbų priežiūrą vykdytų ir faktinėje darbų priėmimo – perdavimo procedūroje dalyvautų tinkamą kvalifikaciją turintys darbuotojai.	Savivaldybės administracija	Socialinio būsto remonto darbų priežiūrą vykdys ir faktinėje darbų priėmimo – perdavimo procedūroje dalyvaus tinkamą kvalifikaciją turintys darbuotojai.	2025 m. III-IV ketvirtis	Savivaldybės administracijos direktorius

6.	Užtikrinti, kad socialiniuose būstuose einamojo remonto darbai (įskaitant avarinius darbus) būtų atliekami laikantis nustatyto teisinio reglamentavimo.	Savivaldybės administracija	Socialiniuose būstuose einamojo remonto darbai (įskaitant avarinius darbus) bus atliekami laikantis nustatyto teisinio reglamentavimo. Bus spendžiama galimybė keisti socialinio būsto nuomos sutarties, pavyzdinę formą, patvirtintą Socialinės apsaugos ir darbo ministro 2019 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. A1-559.	2025 m. III-IV ketvirtis	Marijampolės savivaldybės administracija Turto valdymo skyrius
----	---	-----------------------------	--	--------------------------	---

*priemonės ir terminus rekomendacijoms įgyvendinti pateikė Marijampolės savivaldybės administracija.

Savivaldybės kontrolierė

Jolanta Zubienė

PRIEDAI

AUDITO APIMTIS IR METODAI

Audito tikslas ir apimtis

Audito tikslas – įvertinti kaip vykdoma socialinio būsto priežiūra ir remontas.

Pagrindiniai audito klausimai:

- Įvertinti efektyviai naudojamos lėšos socialinio būsto remontui;
- Įvertinti socialinio būsto fondo plėtrą;
- Įvertinti, ar nustatytas remonto darbų lokalus teisinis reglamentavimas yra tinkamas.
- Įvertinti socialinio būsto nuomos administravimą.

Audito metodai - auditas atliktas paklausimo (duomenų gavimas pokalbių metu, el. paštu), patikrinimo (įrašų, dokumentų) analitinės (tam tikrų duomenų analizė) ir kitos procedūros. Patikrintas dokumentų atitikimas teisės aktų reikalavimams, siekiant išsiaiškinti esamą situaciją ir pasiūlyti tinkamas rekomendacijas.

Audituojamas subjektas – Marijampolės savivaldybės administracija.

Audituojamas laikotarpis – 2023 m., 2024 m. I pusm. duomenis nagrinėti tiek, kiek tai susiję su socialinio būsto remontu ir priežiūra.

Auditas atliktas pagal tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

Vertintų socialinio būsto nuomos sutarčių sąrašas

Eil. Nr.	Būsto nuomos sutarties sudarymo data ir numeris	Sutartyje nustatyta socialinio būsto nuomos kaina per mėn./Eur	Socialinio būsto nuomos kaina per mėn./Eur, patvirtinta Marijampolės savivaldybės tarybos 2024-03-25 sprendimu Nr. 1-82
1.	2024-05-09 Nr. 240509/1	30,57	30,57
2.	2024-05-23 Nr. 240523/1	54,85	54,85
3.	2022-02-11 Nr. 220211/1	15,70	29,82
4.	2016-07-19 Nr. 29-863-(2.8)	12,24	29,08
5.	2024-05-06 Nr. 240506/1	20,71	20,71
6.	2023-07-13 Nr. 230713/1	35,25	43,41
7.	2019-01-29 Nr. 201876	11,04	19,12
8.	2023-06-14 Nr. 230614/1	57,38	54,64
9.	2022-02-21 Nr. 220221/5	7,90	17,91
10.	2018-12-11 Nr. 201814	22,40	37,06

Būstų, kuriuose 2023-2024 metais savivaldybės biudžeto lėšomis atlikti einamojo remonto darbai, sąrašas

Eil. Nr.	Socialinio būsto adresas (tikslus socialinio būsto adresas pateiktas audito ataskaitos projekte)	Nuomininko prašymas	Apžiūros komisijos akto data ir Nr.	Atliktų darbų pobūdis, kaina, Eur
1.	Vytauto g., Meškučiai Marijampolės sav.	Nėra	Nėra apžiūros akto	518,39 priskirta prie avarinių darbų
2.	Draugystės g. Marijampolė	2022-12-22	2023-01-09, Nr. AL-382	58,39
3.	Jaunimo g., Igliauka	2023-02-15	Nėra apžiūros akto	157,88 priskirta prie avarinių darbų
4.	Vytauto g. Marijampolė	Nėra	Nėra apžiūros akto	30,25 priskirta prie avarinių darbų
5.	Kosmonautų g. Marijampolė	2023-03-06	2023-03-13, Nr. AL-2450	50,22
6.	Kosmonautų g. Marijampolė	2023-05-16	Nėra apžiūros akto	50,22
7.	Vytauto g. Marijampolė	2023-04-18	Nėra apžiūros akto	30,25 priskirta prie avarinių darbų
8.	Vytauto g. Marijampolė	2023-04-06	2023-07-18, Nr. AL-6465	30,25 30,25
9.	Vingio g. Marijampolė	2023-06-14	Nėra apžiūros akto	97,04 priskirta prie avarinių darbų 71,64 priskirta prie avarinių darbų
10.	Kosmonautų g. Marijampolė	2023-03-29	2023-04-06 Nr. AL-3537	30,25
11.	Draugystės g. Marijampolė	2023-11-22	Nėra akto	30,25 priskirta prie avarinių darbų
12.	Beržų g. Marijampolė	2023-12-08	2023-12-11 Nr. AL-10079	42,35 priskirta prie avarinių darbų
13.	Jaunimo g. Marijampolė	2024-03-05	2024-03-19 Nr. AL-2963	158,20
14.	Vytauto g. Marijampolė	2024-04-18	Nėra apžiūros akto	103,33 priskirta prie avarinių darbų

Darbų įkainių palyginimas 2022-2024 m.

Eil. Nr.	Darbo pavadinimas ir mato vienetas	Darbo įkainis (įskaitant medžiagas) Eur be PVM pagal 2022 m. birželio mėn. sutartį	Vidut. darbo įkainis (įskaitant medžiagas) Eur be PVM programos SISTELA 2021 m. spalio mėn. duomenimis	Kainos skirtumas proc. lyginant 2021-10 Sistelos įkainį su 2022-06 sutarties įkainiu	Vidut. darbo įkainis (įskaitant medžiagas) Eur be PVM programos SISTELA 2022 m. balandžio mėn. duomenimis	Vidut. darbo įkainis (įskaitant medžiagas) Eur be PVM programos SISTELA 2024 m. balandžio mėn. duomenimis
1.	Sienų dažymas emulsiniais dažais (su paruošimu) 1 m ²	16,90	13,23	27.74 %	13,98	15,62
2.	Linoleumo grindų dangos įrengimas 1 m ²	23,50	17,14	37.10 %	19,09	20,07
3.	Laminuotų grindų dangos įrengimas 1 m ²	30	25,07	19.66 %	26,62	29,56
4.	Langų keitimas plastikiniiais (varstomais rėmais) 1 m ²	183,10	158,47	15.54 %	178,42	204,99
5.	Lubų dažymas emulsiniais dažais (su paruošimu) 1 m ²	19,64	17,06	15,12 %	18	21,48
6.	Plastikinių kanalizacijos vamzdinių tiesimas kai D 50-100 mm 1 m	36,68	24,01	52.76 %	24,86	27,89
7.	Vidaus kanalizacijos ketinių vamzdinių remontas 1 m	74,33	54,65	36,01 %	55,58	63,29
8.	Durų dažymas 1 m ²	13,47	11,31	19,09 %	12,01	14,42

Darbų įkainių palyginimas 2024 m.

Eil. Nr.	Darbo pavadinimas ir mato vienetas	Darbo įkainis (įskaitant medžiagas) Eur be PVM pagal 2024 m. liepos mėn. sutartį Nr. As-300	Kainos skirtumas proc. lyginant Sistelos 2024-04 įkainį su 2024-07 sutarties įkainiu	Vidut. darbo įkainis (įskaitant medžiagas) Eur be PVM programos SISTELA 2024 m. balandžio mėn. duomenimis
1.	Sienų dažymas emulsiniais dažais (su paruošimu) 1 m ²	12,06	-22.79 %	15,62
2.	Linoleumo grindų dangos įrengimas 1 m ²	34,18	70.30 %	20,07
3.	Laminuotų grindų dangos įrengimas 1 m ²	38,02	28.61 %	29,56
4.	Langų keitimas plastikiniais (varstomais rėmais) 1 m ²	188	8.28 %	204,99
5.	Lubų dažymas emulsiniais dažais (su paruošimu) 1 m ²	14,56	-32.22 %	21,48
6.	Plastikinių kanalizacijos vamzdynų tiesimas kai D 50-100 mm 1 m	49,22	76.48 %	27,89
7.	Vidaus kanalizacijos ketinių vamzdynų remontas 1 m	88,82	40.33 %	63,29
8.	Durų dažymas 1 m ²	25,14	74.34 %	14,42

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Marijampolės savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Socialinio būsto priežiūros ir remonto sąnaudų vertinimas bei faktinis atliktų remonto darbų patikrinimas Ribotos apimties audito ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-01-21 Nr. 1-1
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	Jolanta Zubienė Vadovai
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-01-21 15:38
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-01-21 15:38
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-08-21 12:21 - 2025-08-20 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20250106.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-01-28)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-01-28 nuorašą suformavo Jolanta Zubienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-