



KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS KONTROLĖS IR AUDITO TARNYBA

Išankstinio tyrimo ataskaita

**DĖL KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS LĖŠŲ,
SKIRTŲ SOCIALINIO BŪSTO PIRKIMUI 2020 – 2021 METAIS,
NAUDOJIMO EFEKTYVUMO**

2022 m. kovo 9 d. Nr. AP-1

Kaunas

Su audito ataskaita galima susipažinti
interneto puslapyje
www.kaunas.lt

TURINYS

IŠANKSTINIO TYRIMO APIMTIS IR METODAI	3
IŠANKSTINIO TYRIMO REZULTATAI	5-10
PRIEŽASTYS, DĖL KURIŲ SIŪLOMA BAIGTI AUDITĄ IŠANKSTINIŲ TYRIMŲ	11

IŠANKSTINIO TYRIMO APIMTIS IR METODAI

Išankstinio tyrimo pagrindas – Kauno miesto savivaldybės kontrolieriaus 2022-01-10 pavedimas Nr. P-01-01.

Išankstinio tyrimo tikslas – įvertinti Kauno miesto savivaldybės lėšų, skirtų socialinio būsto pirkimui 2020-2021 metais, naudojimo efektyvumą.

Išankstinio tyrimo objektas - efektyvus lėšų panaudojimas perkant socialinį būstą.

Išankstinio tyrimo subjektas – Kauno miesto savivaldybės administracijos Investicijų ir projektų skyrius, Nekilnojamojo turto skyrius ir Socialinės paramos skyrius.

Audito įrodymams gauti taikėme informacijos rinkimo, dokumentų peržiūros, pokalbių, palyginamosios analizės metodus, patikrinimo procedūras.

Išankstinio tyrimo metu duomenys buvo renkami:

- Nagrinėjant teisės aktus, susijusius su socialinės paramos, socialinių paslaugų sritimis;
- Analizuojant oficialiai skelbiamus statistinius rodiklius apie esamą situaciją, laukiančiųjų socialinio būsto eilę ir pokyčius;

- Analizuojant Savivaldybės strateginius ir plėtros planus, Savivaldybės 2020 ir 2021 metų biudžetų asignavimų planus socialinio būsto įsigijimui ir faktinį asignavimų panaudojimą;

- Bendraujant su Savivaldybės administracijos Investicijų ir projektų skyriaus, Nekilnojamojo turto skyriaus ir Socialinės paramos skyriaus atsakingais darbuotojais.

Pagrindiniai audito klausimai:

- Ar Kauno mieste teikiamos visos valstybės paramos formos (būsto nuomos kompensacija, socialinio būsto nuoma) socialinio būsto eilėje laukiantiems asmenims (šeimoms) veikia efektyviai?

- Ar Savivaldybės 2020-2022 metų strateginiame veiklos plane numatytas socialinio būsto fondo atnaujinimas ir plėtra?

- Ar Savivaldybėje pakankamai reglamentuotas socialinio būsto pirkimas?

- Ar Savivaldybėje pakankamai reglamentuotas socialinio būsto pirkimas skelbiamų derybų būdu?

- Ar laikomasi nustatytų procedūrų vykdant socialinio būsto pirkimą;

- Ar efektyviai naudojamos lėšos perkant socialinį būstą?

Audituojamas laikotarpis – 2020 - 2021 metai.

Išankstinį tyrimą atliko vyresn. patarėja Vilija Sutkuvienė ir patarėja Diana Grabliauskienė.

Išankstinis tyrimas atliktas pagal Valstybinio audito reikalavimus¹ ir Tarptautinius aukščiausiųjų audito institucijų standartus².

Išankstinio tyrimo metu vertinome:

¹ LR Valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymas Nr. V-26 „Dėl valstybinio audito reikalavimų patvirtinimo“.

² 3000-asis TAAIS „Veiklos audito įgyvendinimo gairės“, 3100-asis TAAIS „Veiklos audito gairės: pagrindiniai principai“.

- Ar Savivaldybė, pirkdama socialinį būstą, efektyviai naudojo lėšas;
- Su socialinio būsto pirkimu ir vykdymu susijusių duomenų atitikimą teisės aktams;
- Ar lėšų poreikis planuojamas, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkoje vyraujančias tendencijas, būsto kainų pokyčius.

Audito apimtis ir metodai

Audito įrodymai buvo rinkti taikant dokumentų peržiūros, tikrinimo, paklausimo ir analitinės procedūros.

Išankstinio tyrimo ataskaitos skyrius	Duomenų rinkimo ir vertinimo metodai	Tikslas
Laukiančiųjų socialinio būsto eilėje sudarymas ir pokyčiai Kauno miesto savivaldybėje	Dokumentų peržiūra Nagrinėjome: -LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas ³ -Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl Kauno miesto savivaldybės asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo tvarkymo aprašo patvirtinimo“ ⁴ .	Išsiaiškinti ar laikomasi Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtinto aprašo nuostatų, išnagrinėti valstybės teikiamas paramos formas, taikomas Kauno mieste bei išsiaiškinti priežastis dėl kurių dalis asmenų (šeimų) laukia socialinio būsto eilėje ilgą laiką tarpą.
Socialinio būsto pirkimo skelbiamų derybų būdu vykdymas ir kontrolė	Dokumentų peržiūra Nagrinėjome: 1. Iš ES struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto Nr. 08.1.2-CPVA-R-408-21-0007 „Energetiškai efektyvių būstų įrengimas ar įsigijimas pagal socialinio būsto fondo plėtros programą“ sutartis ⁵ 2. LRV nutarimas „Dėl žemės, esamų pastatų, ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ⁶ ; 3. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl socialinio būsto pirkimo komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento tvirtinimo“ ⁷ ; 4. Socialinio būsto pirkimo komisijos patvirtinti socialinio būsto pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų aprašai; 5. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl socialinių būstų pirkimo Kauno mieste ekonominio ir socialinio pagrindimo“ ⁸ ;	Nustatyti, ar pakankamai reglamentuotas socialinio būsto pirkimas, ar nustatytos tvarkos, procedūros ir jų vykdymo terminai atitinka teisės aktų reikalavimus. Nustatyti, ar laikomasi nustatytų procedūrų, vykdančių socialinio būsto pirkimą; ar tinkamai sudarytos ir įvykdytos sudarytų sutarčių sąlygos.
Socialinio būsto pirkimui numatytos lėšos ir faktinis jų panaudojimas	1. 2020 - 2021 metų Savivaldybės biudžeto 02 programos „Sumanios pilietiškos visuomenės ugdymas“ priemonės „Savivaldybės socialinio būsto fondo plėtra, mažinant socialinę atskirtį, eilėje laukiantiems socialinio būsto“ vykdyti sąmatos; 2. 2020 - 2021 metų Savivaldybės biudžeto 02 programos „Sumanios pilietiškos visuomenės ugdymas“ priemonės „Savivaldybės socialinio būsto fondo plėtra, mažinant socialinę atskirtį, eilėje laukiantiems socialinio būsto“ biudžeto išlaidų sąmatos vykdymo ataskaitos.	Ar lėšų poreikis planuojamas, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkoje vyraujančias tendencijas, būsto kainų pokyčius.

³ 2014-10-09 įstatymas Nr. XII-1215 (su vėlesniais pakeitimais)

⁴ 2021-11-29 įsakymas Nr. A-4182

⁵ 2016-09-21 Nr. 08.1.2-CPVA-R-408-21-0007 (su vėlesniais pakeitimais)

⁶ 2017-12-13 LRV nutarimas Nr. 1036 (su vėlesniais pakeitimais)

⁷ 2016-12-13 įsakymas Nr. A-3590 (su vėlesniais pakeitimais)

⁸ 2017-03-21 įsakymas Nr. A-1091 (su vėlesniais pakeitimais)

Atlikdami tyrimą darėme prielaidą, kad auditoriams pateikti duomenys yra teisingi, o dokumentų kopijos atitinka originalus. Ataskaitoje pateikiame tik audito metu nustatytus dalykus.

IŠANKSTINIO TYRIMO REZULTATAI

Socialinio būsto pirkimas Kauno miesto savivaldybėje

Atlikdami išankstinį tyrimą analizavome Kauno miesto savivaldybės politiką aprūpinant socialiniu būstu Kauno miesto gyventojus, socialinio būsto pirkimo Kauno miesto savivaldybėje proceso organizavimą, jo koordinavimą, numatytų tikslų įgyvendinimo rezultatus.

Už Kauno miesto savivaldybės socialinę politiką, paramos socialiniam būstui tvarkymą, socialinių būstų suteikimą yra atsakingi: Kauno miesto savivaldybės Taryba, Savivaldybės administracijos Investicijų ir projektų skyrius, Nekilnojamojo turto skyrius ir Socialinės paramos skyrius.

Pagal LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą, socialinis būstas - į Savivaldybės tarybos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą įtraukto savivaldybės būsto fondo dalis. Vadovaujantis Savivaldybės tarybos sprendimu⁹, 2020-09-01 duomenimis socialinio būsto fondą sudarė 1111 būstų. Ši dalis bendrojoje savivaldybės būsto dalyje 2020-09-01 sudarė 46888,24 kv. m arba 31,24 proc. ploto. 2021-10-19 duomenimis socialinio būsto fondas sudarė 1118 būstų. Analogiškai ši dalis bendrojoje Savivaldybės būsto dalyje 2021-10-19 sudarė 47394,17 kv. m ploto arba 32,08 proc. ploto.

Laukiančiųjų socialinio būsto eilėje sudarymas ir pokyčiai Kauno miesto savivaldybėje

Kauno mieste asmenys ir šeimos teisės aktų nustatyta tvarka turintys teisę į paramą būstui išsinuomoti ir atitinkantys teisės aktuose nustatytus reikalavimus pateikia Kauno miesto savivaldybės administracijos Socialinės paramos skyriui (toliau- Skyrius), kuriam pagal veiklos nuostatus pavesta atlikti funkcijas, susijusias su teikiama parama būstui išsinuomoti, prašymą ir reikiamus dokumentus, įrodančius teisę į socialinio būsto nuomą. Asmenys ir šeimos, turinčios teisę į socialinio būsto nuomą, įrašomos į asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašą, kurį įsakymu du kartus per metus tvirtina Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius¹⁰. Sąrašas tvarkomas vadovaujantis Administracijos direktoriaus patvirtintu aprašu¹¹. 2019-12-23 duomenimis, sąrašė, patvirtintame Administracijos direktoriaus, socialinio būsto eilėje laukė 823 asmenys ar šeimos (2019-12-23 A1-1015), 2020-12-28 duomenimis –707 asmenys ar šeimos (2020-12-28 A1-758) ir 2021-12-22 – 530 asmenų ar šeimų (2021-12-22 A1-946).

Pažymėtina, kad sąrašuose yra asmenų ar šeimų, laukiančių socialinio būsto eilėje ilgą laiką tarpą (nuo 5-15 metų), t. y. 2019-12-23 tokių asmenų ar šeimų buvo 212, 2020-12-28 – 153 asmenys ar šeimos ir 2021-12-22 – 100 asmenų ar šeimų. *Pagrindinės priežastys, dėl kurių dalis asmenų ar šeimų laukia tokią ilgą laiką tarpą yra tos, kad socialinių būstų laukiantys asmenys (šeimos) patys atsisako jiems netinkančių*

⁹ Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-10-20 sprendimas Nr. T-481

¹⁰ Kauno miesto savivaldybės tarybos 2017-04-25 sprendimas Nr. T-218 18 p.

¹¹ Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-29 įsakymas Nr. A-4182

siūlomų būstų, pvz., dėl jiems netinkamo namo aukšto, netinkamo mikrorajono, dėl norimo konkretaus būsto ir pan. Minėtos atsisakymų priežastys, Socialinės paramos skyriaus teigimu, yra priskiriamos prie svarbių būsto atsisakymo priežasčių. Šiuo metu galiojančios LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatos nenumato, kad asmenys (šeimoms), turintys teisę į socialinio būsto nuomą, būtų išbraukiami iš sąrašo, kai be svarbių priežasčių nesutinka nuomotis jiems siūlomą socialinį būstą. Tokiu būdu, Socialinės paramos skyrius negali koreguoti ar keisti sąrašuose esančių asmenų (šeimų) eiliškumo.

Pažymime, kad socialinio būsto eilėje yra asmenų (šeimų), kurie gauna būsto nuomos kompensaciją ir ją panaudoja iš privačių asmenų nuomodamiesi gyvenamąjį būstą: 2019-12-31 Sąraše buvo 82 asmenys (šeimoms), 2020-12-31 – 91 asmuo (šeimoms) ir 2021-12-31 – 132 asmenys (šeimoms). *Atkreipiame dėmesį, kad šiai dienai tokia aprūpinimu būstu forma, kaip nuomos mokesčio kompensacijos mokėjimas, galėtų būti efektyvesnis ir greitesnis būdas aprūpinant laukiančiuosius eilėje būstu, nei jo pirkimas ar nauja statyba.*

Analizuojant laukiančiųjų būsto duomenis ir jų pokyčius, pastebėta, kad tokių asmenų (šeimų) mažėja (nuo 823 asmenų (šeimų) 2019 metais iki 530 asmenų 2021 metais). *Pagrindinės šio sumažėjimo priežastys:*

- vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 16 straipsnio 4 dalies nuostatomis iš Sąrašo išbraukiamas nemažas asmenų ar šeimų skaičius (įsigijo būstą, pateikė prašymą išbraukti, nepateikė turto (įskaitant gautas pajamas) deklaracijos, viršijo deklaruoto turto vertę ar pajamos ir kt.).

- Didėja nepatenkinamų prašymų skaičius (asmenys neįrašomi į Sąrašą), dauguma asmenų neturi teisės į socialinio būsto nuomą (gaunamos asmenų pajamos viršija nustatytus metinius pajamų dydžius ir kt.).

- Asmenims pateikus prašymą dėl socialinio būsto nuomos atliekamas buities ir gyvenimo sąlygų patikrinimas, atsižvelgiant į asmens situaciją suteikiama informacija apie pagalbos būdus (teikiama pinigine socialinę paramą, socialines ir apgyvendinimo paslaugas, paramos būstui būdus ir kt.).

- Didėja išnuomojamų socialinių būstų skaičius.

- Asmenys pasinaudoja kita teikiama paramos būstui forma (parama būstui įsigyti, būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija).

- Sudaromos terminuotos socialinio būsto nuomos sutartys.

Paramos socialiniam būstui įgyvendinimo vykdymas

Socialinio būsto poreikį Kauno miesto savivaldybėje sąlygoja dalies asmenų nepakankamos pajamos savarankiškai apsirūpinti būstu, aukštas nedarbo lygis, nepalankus paskolų būstui suteikimo reglamentavimas ir kt.

Vadovaujantis LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatomis, Savivaldybės taryba socialinio būsto plėtrą numato savivaldybės strateginiuose planavimo dokumentuose. Įstatyme be kitų socialinio būsto fondo plėtros būdų yra reglamentuotas ir socialinio būsto pirkimo būdas, kuris galėtų būti laikomas efektyviu, nes nupirkus būstą, jį iš karto būtų galima išnuomoti asmenims, dėl mažų pajamų

turintiems teisę į paramą būstui įsigyti. Tai pat gyvenamosios paskirties butų pirkimas yra numatytas ir 2015-04-09 LR Socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymu Nr. A-192 patvirtintame Savivaldybių socialinio būsto fondo plėtros 2015-2020 metais veiksmų plane. Veiksmų plano parengimą lėmė nepakankamas socialinio būsto poreikio tenkinimas. Aukščiau minėtuose teisės aktuose reglamentuota, kad lėšos socialinio būsto plėtrai finansuoti gali būti skiriamos iš valstybės ir savivaldybės biudžetų, taip pat iš Europos sąjungos fondų. 2016-09-21 VšĮ Centrinė projektų valdymo agentūra ir Kauno miesto savivaldybės administracija sudarė Energetiškai efektyvių būstų įrengimo ar įsigijimo pagal socialinio būsto plėtros programą sutartį Nr. 08.1.2-CPVA-R-408-21-0007. Projekto biudžete nustatyta didžiausia galima projekto tinkamų finansuoti išlaidų suma – 6714,6,0 tūkst. Eur, projekto vykdytojui (Kauno miesto savivaldybės administracija) projektui įgyvendinti buvo skiriama iki 5707,4 tūkst. Eur ES fondų lėšų projektui tinkamoms finansuoti išlaidoms apmokėti, 1007,2 tūkst. Eur sudarė Savivaldybės biudžeto lėšos. Projekto vykdymą buvo numatyta baigti 2018 metų gegužės 31 d. Projekto tikslas – padidinti būsto prieinamumą socialiai pažeidžiamiems Kauno miesto savivaldybės gyventojams. Projekto metu buvo numatyta įsigyti 173 socialinius būstus. 2020 metais ši sutartis buvo pakeista, numatant projekto veiklų įgyvendinimo pabaigą – 2022-02-28. Projekto veiklų įgyvendinimo pabaiga 2022 metais buvo pratęsta dar kartą, nurodant datą – 2022-06-30.

Išankstinio tyrimo metu nustatėme, kad Savivaldybės taryba strateginiame 2020-2022 metų veiklos plane¹², numatė vykdyti Sumanios ir pilietiškos visuomenės ugdymo programą, kurios viena iš priemonių yra socialinio būsto fondo plėtra, mažinant socialinę atskirtį, eilėje laukiantiems socialinio būsto.

Tyrimo metu nustatyta, kad asmenų ar šeimų duomenis apie paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti savivaldybės administracija tvarko Socialinės paramos šeimai informacinėje sistemoje (toliau – SPIS).

Atsižvelgiant į 2021 m. gruodžio 31 d. SPIS duomenis pateikiama informacija apie 533 asmenis ar šeimas, įrašytas į Sąrašą:

Šeimos sudėtis	Vienas	Du	Trys	Keturi	Penki	Šeši
Skaičius Sąraše	346	111	45	19	10	2

Pagal pateiktą informaciją 2021 m. gruodžio 31 d. Socialinio būsto poreikis pagal šeimos sudėtį ir būsto dydį yra:

Būsto kambarių skaičius	Būsto plotas, m ²	Šeimos sudėtis	Būstų skaičius
1 kambario būstas	30	1-2 asmenų	389
2 kambarių būstas	50	2-3 asmenų	113
3 kambarių būstas	60	4 asmenų	19
4 kambarių būstas	80	5-6 asmenų	12
			533

Atkreipiame dėmesį, kad įvertinus Sąraše laukiančių asmenų (šeimos narių skaičių) ir teisės aktuose nustatytą socialinio būsto naudingojo ploto normatyvą, didesnis socialinio būsto poreikis Kauno mieste yra vieno kambario būsto (389 būstai) ir dviejų kambarių būstų (113 būstų). Vykdomo projekto metu numatyta, kad bus įsigyti 173 socialiniai būstai, iš jų 94 vieno kambario butai ir 79 – dviejų kambarių butai.

¹² Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-02-04 sprendimas Nr. T-2

2020 metais pakoregavus sutarties priedą, buvo nuspręsta, kad projekto metu bus įsigyti 173 socialiniai būstai, iš jų 28 vieno kambario butai ir 145 – dviejų kambarių butai. 2021-12-31 Nekilnojamojo turto skyriaus duomenimis Kauno miesto savivaldybės administracija nuo projekto vykdymo pradžios (nuo 2016 metų) nupirko 126 būstus, iš jų 2020 metais buvo nupirkta 31, o 2021 metais – 9 socialiniai būstai.

Kauno miesto savivaldybė, įgyvendindama iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamą projektą Nr. 08.1.2-CPVA-R-408-21-0007 „Energetiškai efektyvių būstų įrengimas ar įsigijimas pagal socialinio būsto fondo plėtros programą“ ir plėsdama Savivaldybės socialinio būsto fondą pagal LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą, skelbiamų derybų būdu perka socialinį būstą Kauno mieste. Pirkimas savivaldybėje vykdomas vadovaujantis LR Vyriausybės patvirtintu Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu. Šį pirkimą organizuoja ir atlieka Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta Socialinio būsto pirkimo komisija¹³. Būstai perkami skelbiamų derybų būdu pagal pateiktas pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygas.

Išankstinio tyrimo metu siekiant įsitikinti ar laikomasi socialinio būsto pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų apraše nurodytų procedūrų, nestatistinės atrankos būdu buvo peržiūrėti 2020 - 2021 metais iš savivaldybės biudžeto lėšų įsigytų socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu organizavimo dokumentai. Patikrinus Socialinio būsto pirkimo komisijos pateiktus dokumentus *klaidų ar neatitikimų perkant socialinį būstą skelbiamų derybų būdu nenustatėme, būstai perkami laikantis pateiktų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų.*

Vadovaujantis LR Vyriausybės patvirtintu Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo 48 punktu perkančioji organizacija, įsigydama nekilnojamųjų daiktų, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. Aprašo 49 punktas nustato, kad perkamų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo kaina negali viršyti daugiau kaip 10 procentų rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą. Kauno miesto savivaldybės administracija 2019-08-21 sudarė Nekilnojamojo turto vertinimo paslaugų teikimo sutartį Nr. SR-591 su UAB APUS TURTAS, kurios pagrindu minėta bendrovė teikė nekilnojamojo turto vertinimo paslaugą. Sutartyje nurodyta, kad jos galiojimo trukmė 12 mėnesių, ji gali būti pratęsiama, bet ne ilgesniam terminui kaip 24 mėnesiai, o bendras sutarties galiojimo terminas negali viršyti 36 mėnesių. 2020-08-18 buvo pasirašytas susitarimas dėl 2019-08-21 nekilnojamojo turto vertinimo paslaugų teikimo sutarties Nr. SR1-389 pratęsimo, kur buvo susitarta pratęsti sutarties galiojimą iki 2022-08-21. Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos LR Finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159, 54 punktas numato, kad vertinant turtą yra taikomi trys metodai: lyginamasis, išlaidų (kaštų) ir pajamų, taip pat šių metodų deriniai. Metodikos 85 punkte nustatyta, kad vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem

¹³ Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-12-13 įsakymas Nr. 3590 „Dėl Socialinio būsto pirkimo komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais)

metodais, o jeigu du vertinimo metodai netaikomi, vertintojas tai privalo pagrįsti ataskaitoje. Peržiūrėjus pateiktas turto vertės nustatymo pažymas matyti, kad visais atvejais vertinamų objektų vertei nustatyti buvo naudojamas lyginamasis metodas, tai yra buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ „Registru centras“ užfiksuoti duomenys bei pasiūloje esantys duomenys apie panašių objektų sandorius/ofertas. *Mūsų nuomone turto vertintojas galėjo pasirinkti ir pajamų skaičiavimo metodą, tikslu paskaičiuoti galimą savivaldybės nuosavybės teise perkamo turto naudą, tačiau turto vertintojas šio metodo netaikė, nes, jo nuomone, duomenys apie socialinio būsto nuomos sandorius dažniausiai nėra fiksuojami VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje, taip pat nėra kitų patikimų šaltinių apie išnuomoto panašaus turto kainas.*

Kadangi Aprašo 49 punktas nustato, kad perkamų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo kaina negali viršyti daugiau kaip 10 procentų rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą, buvo patikrinta ar buvo laikomasi šio nurodymo. Palyginus Kauno miesto savivaldybės administracijos nupirktų socialinių būstų vertę su nepriklausomo turto vertintojo paskaičiuota verte, įsigytas nekilnojamas turtas neviršijo 10 proc. rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą.

Duomenys apie socialinio būsto įsigijimui numatytas lėšas ir faktinį jų panaudojimą

2020 metų Savivaldybės biudžete 02 programos „Sumanios pilietiškos visuomenės ugdymas“ priemonei „Savivaldybės socialinio būsto fondo plėtra, mažinant socialinę atskirtį, eilėje laukiantiems socialinio būsto“ vykdyti sąmatoje buvo patvirtinta 2072,6 tūkst. Eur, iš jų ES lėšų - 1783,7 tūkst. Eur, Savivaldybės biudžeto lėšų – 288,9 tūkst. Eur. Per šį laikotarpį priemonės vykdymui gauta ir panaudota 1820,1 tūkst. Eur, iš jų ES lėšų – 1531,2 tūkst. Eur ir savivaldybės biudžeto lėšų – 288,9 tūkst. Eur.

2021 metų Savivaldybės biudžete 02 programos „Sumanios pilietiškos visuomenės ugdymas“ priemonei „Savivaldybės socialinio būsto fondo plėtra, mažinant socialinę atskirtį, eilėje laukiantiems socialinio būsto“ vykdyti sąmatoje buvo patvirtinta 1259,5 tūkst. Eur, iš jų ES lėšų – 1099,8 tūkst. Eur ir savivaldybės biudžeto lėšų – 159,7 tūkst. Eur. Per šį laikotarpį priemonės vykdymui gauta ir panaudota 663,7 tūkst. Eur, iš jų ES lėšų – 504,0 tūkst. Eur, savivaldybės biudžeto lėšų – 159,7 tūkst. Eur.

Analizuojant projekto priemonės - 02.03.04.018 „Savivaldybės socialinio būsto fondo plėtra, mažinant socialinę atskirtį, eilėje laukiantiems socialinio būsto 2020 metų ir 2021 metų patvirtintas“ išlaidų sąmatas pagal visus lėšų šaltinius, pastebėjome, kad 2020 metais minėtos priemonės vykdymui buvo gauta 252,5 tūkst. Eur mažiau ES lėšų, atitinkamai 2021 metais 595,8 tūkst. Eur ES lėšų gauta mažiau nei patvirtinta programos sąmatose. Atkreipiame dėmesį, kad 2021 metais priemonei vykdyti buvo patvirtinta 1057,9 tūkst. Eur savivaldybės biudžeto lėšų, tačiau dėl sumažėjusios siūlomų būstų pasiūlos buvo gauta ir panaudota tik dalis šių lėšų (159,7 tūkst. Eur) ir tikslinant biudžetą lėšų likutis iš vykdomos priemonės gražintas į bendrą savivaldybės biudžetą kitiems poreikiams.

Pažymime, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos Investicijų ir projektų skyriaus pateiktais 2022 metų sausio mėnesio duomenimis nuo projekto vykdymo pradžios (2016 metų), iš projektui skirtų 5707,4 tūkst. Eur ES lėšų finansuota 5593,6 tūkst. Eur arba 98 proc., o iš 1007,2 tūkst. Eur savivaldybės biudžeto lėšų buvo panaudota 827,2 tūkst. Eur, t.y įsisavinta 82,13 proc. savivaldybės biudžeto lėšų.

Pastebime, kad lėšų, skirtų socialiniams būstams įsigyti, planavimas neatitinka šių dienų realijų, nes 2021 metais rinkoje ženkliai padidėjus butų kainoms sumažėjo savivaldybei teikiamų paraiškų dėl butų pardavimo skaičius. Sumažėjus butų, kuriuos savivaldybė planavo pirkti kaip socialinius būstus pasiūlai, 2020 metais buvo nupirktas 31 socialinis būstas, o 2021 metais – tik devyni būstai.

Atkreipiame dėmesį, kad planuojant lėšų poreikį socialinio būsto trūkumo mažinimui bei tikintis, kad lėšos bus naudojamos racionaliai ir efektyviai, ateityje svarbu numatyti tinkamas ir realias vykdomų priemonių apimtis, atsižvelgti į nekilnojamojo turto rinkoje vyraujančias tendencijas, būsto kainų pokyčius.

Nustatytos problemos:

1 problema

Dalis asmenų ar šeimų laukiantys socialinio būsto eilėje ilgą laiko tarpą (nuo 5-15 metų), patys atsisako jiems netinkančių siūlomų būstų, (dėl jiems netinkamo namo aukšto, netinkamo mikrorajono, dėl norimo konkretaus būsto ir pan.). Minėtos atsisakymų priežastys, Socialinės paramos skyriaus teigimu, yra priskiriamos prie svarbių būsto atsisakymo priežasčių.

Atkreipiame dėmesį, kad šiuo metu galiojančios LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatos nenumato, kad asmenys (šeimos), turintys teisę į socialinio būsto nuomą, būtų išbraukiami iš sąrašo, **kai jie be svarbių priežasčių** nesutinka nuomotis jiems siūlomą socialinį būstą. Tokiu būdu, Socialinės paramos skyrius negali koreguoti ar keisti sąrašuose esančių asmenų (šeimų) eiliškumo.

2 problema

2021 metais lėšų, skirtų socialinio būsto pirkimui, planavimas buvo vykdomas neįvertinus nekilnojamojo turto rinkoje vyraujančių tendencijų ir būstų kainų pokyčių. Dėl šių priežasčių 2021 metais panaudota tik 15,1 proc. savivaldybės biudžete suplanuotų lėšų ir 46 proc. ES lėšų. Taigi, socialinio būsto įsigijimui suplanuoti ištekliai 2021 metais naudoti nepakankamai efektyviai.

Siekiant efektyvesnio lėšų panaudojimo, aprūpinant gyvenamąją vietą asmenis (šeimas), laukiančių socialinio būsto eilėje, siūlome:

-planuojant Savivaldybės strateginių tikslų įgyvendinimui numatomas lėšas, atsižvelgti ne tik į socialinio būsto poreikį, bet ir numatyti realias vykdomų priemonių apimtis;

-spręsti dėl teisės aktų pakeitimo inicijavimo, papildant (pakoreguojant) juos kriterijais, apibrėžiančiais galimybę taikyti poveikio priemones (asmenis (šeimas) dėl neesminių priežasčių ir /ar kelis kartus atsisakiusiems jiems siūlomo socialinio būsto) - perkėlimą į žemesnę poziciją laukiančiųjų eilėje.

PRIEŽASTYS, DĖL KURIŲ SIŪLOMA BAIGTI AUDITĄ IŠANKSTINIU TYRIMU

Įvertinę išankstinio tyrimo metu surinktą informaciją apie Kauno miesto savivaldybės lėšų, skirtų socialinio būsto pirkimui 2020-2021 metais, naudojimo efektyvumą, siūlome pagrindinio tyrimo neatlikti, nes:

nustatytų veiklos problemų pobūdis perkant socialinius būstus, įgalina Išankstinio tyrimo metu nustatytas problemas ir siūlymus pateikti Išankstinio tyrimo ataskaitoje, tokiu būdu eliminuojant audituotinių problemų atranką. Todėl tolesnis pagrindinis tyrimas neduos pridėtinės vertės ir laukiamo audito poveikio.

Savivaldybės kontrolierė

Žana Gasparavičienė

Savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos vyresn. patarėja

Vilija Sutkuvienė

Savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos patarėja

Diana Grabliauskienė