

**LIETUVOS RESPUBLIKOS SPECIALIŲJŲ TYRIMŲ TARNYBOS IŠVADA  
DĖL KLAIPĖDOS MIESTO, KRETINGOS RAJONO, PALANGOS MIESTO IR  
NERINGOS SAVIVALDYBIŲ BŪSTO IR SOCIALINIO BŪSTO ĮSIGIJIMO, BŪSTO  
NAUDOJIMO, TAIP PAT NAUDOJIMO KONTROLĖS SRITYSE**

**TURINYS**

1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI.....	3
2. KORUPCIJOS RIZIKA SAVIVALDYBĖS IR SOCIALINIO BŪSTO ĮSIGIJIMO SRITYJE.....	5
2.1. Savivaldybėse neregamentuota savivaldybės ir socialinio būsto pirkimo komisijų sudarymo tvarka.....	7
2.2. Savivaldybių būsto pirkimo veiklos organizavimo srityje neatskirtos pirkimo vykdymo, nuomos organizavimo ir veiklos kontrolės funkcijos.....	8
3. KORUPCIJOS RIZIKA SAVIVALDYBĖS IR SOCIALINIO BŪSTO KONTROLĖS IR VIEŠINIMO SRITYSE.....	11
3.1. Savivaldybėse nepakanka viešai skelbiamos informacijos apie savivaldybių valdomą nekilnojamąjį turtą.....	11
3.2. Savivaldybėse nepakankama nekilnojamojo turto nuomos sutarčių vykdymo kontrolė.....	15
3.3. Savivaldybėse retai atnaujinamas Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašas.....	17
4. KORUPCIJOS RIZIKA NUOMOJANT SAVIVALDYBĖS BŪSTĄ TARNYBINIO BŪSTO NUOMOS SĄLYGOMIS.....	19
4.1. Savivaldybių teisiniame reglamentavime nėra nustatytų aiškių tarnybinio būsto nuomos kriterijų.....	19
4.2. Neužtikrinant socialinio būsto poreikio, Neringos savivaldybėje tarnybinis būstas nuomojamas asmenims, kuriems nuosavybės teise priklauso gyvenamas nekilnojamas turtas.....	22
5. KORUPCIJOS RIZIKA SAVIVALDYBIŲ BŪSTO TURTO VERTINIMO SRITYJE.....	28
5.1. Kretingos rajono savivaldybės viešuosiuose pirkimuose tendencingai kviešti tie patys tiekėjai, todėl perkant nekilnojamo turto vertinimo paslaugas, tikėtina, kad galėjo būti neužtikrintas išsamus rinkos tyrimas.....	29

5.2. Turto vertintojams suteikta galimybė savo nuožiūra pasirinkti turto vertinimo metodą, o savivaldybės kritiškai nevertina jiems suteiktų turto vertinimo paslaugų kokybės.....	30
6. MOTYVUOTOS IŠVADOS (PASTABOS).....	35
7. PASIŪLYMAI.....	38
Priedas. Atliekant korupcijos rizikos analizę įvertinti teisės aktai, dokumentai ir informacija.....	41

## 1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI

Korupcijos rizikos analizė Klaipėdos miesto, Kretingos rajono, Palangos miesto ir Neringos savivaldybių būsto ir socialinio būsto įsigijimo, būsto naudojimo, taip pat naudojimo kontrolės srityse atlikta pirmą kartą.

### **Tikslas:**

Antikorupciniu požiūriu įvertinti savivaldybių būsto ir socialinio būsto įsigijimo, būsto naudojimo, taip pat naudojimo kontrolės veiklos sritis, siekiant nustatyti korupcijos rizikos veiksnius, galinčius sudaryti prielaidas darbuotojams ar kitiems asmenims padaryti korupcinio pobūdžio teisės pažeidimus ir pateikti rekomendacinio pobūdžio pasiūlymus, skirtus nustatytai korupcijos rizikai sumažinti ir (ar) korupcijos rizikos veiksniams pašalinti, taip pat savivaldybių veiklai skaidrinti.

### **Uždaviniai:**

1. Nustatyti teisinio reglamentavimo trūkumus, kurie sudaro prielaidas korupcijai pasireikšti.
2. Išanalizavus praktinį procedūrų vykdymą, nustatyti teisės aktų įgyvendinimo problemas, susijusias su korupcija.
3. Pasiūlyti Klaipėdos miesto, Kretingos rajono, Palangos miesto ir Neringos savivaldybėms korupcijos rizikos veiksnius mažinančias priemones.

### **Objektas:**

Klaipėdos miesto, Kretingos rajono, Palangos miesto ir Neringos savivaldybių veikla įsigyjant savivaldybės ir socialinį būstą, jį naudojant ir atliekant naudojimo kontrolę.

### **Subjektas:**

Klaipėdos miesto, Kretingos rajono, Palangos miesto ir Neringos savivaldybės.

### **Analizuotas laikotarpis:**

2019 m. sausio 1 d. – 2021 m. rugpjūčio 1 d.

### **Duomenų rinkimo ir vertinimo metodai:**

1. Teisės aktų ir dokumentų turinio analizė.
2. Teisės aktų praktinio įgyvendinimo analizė.
3. Interviu metodas (savivaldybės darbuotojams el. paštu<sup>1</sup> pateikti klausimai).
4. Viešai skelbiamos ir Specialiųjų tyrimų tarnybos (toliau – STT) tvarkomos informacijos stebėjimas, analizavimas ir vertinimas.

Atliekant korupcijos rizikos analizę išnagrinėta ir (ar) įvertinta:

---

<sup>1</sup> Informacija gauta el. paštu rokas.rimsa@stt.lt.

1. Išvados dėl korupcijos rizikos analizės 1 priede nurodyti teisės aktai, dokumentai ir informacija.
2. Galimybė vienam darbuotojui priimti sprendimus analizuojamose veiklos srityse.
3. Darbuotojų savarankiškumas priimant sprendimus, sprendimų priėmimo diskrecija.
4. Darbuotojų priežiūros ir kontrolės lygis.
5. Atliekamos veiklos ir sudaromų sandorių dokumentavimo reikalavimai.
6. Analizuojamos veiklos informacijos viešumas ir prieinamumas visuomenei.
7. Savivaldybių interneto svetainėse ir kitose interneto svetainėse skelbiama informacija, susijusi su analizuojamomis veiklos sritimis.
8. Elektroniniu paštu gauta informacija apie savivaldybėse taikomą darbo praktiką.

Korupcijos rizikos analizės išvadoje pateikiamuose pavyzdžiuose savivaldybės ir socialinių būstų bei jų nuomininkų duomenys yra žinomi, tačiau atsižvelgiant į duomenų saugos reikalavimus pateikiami nuasmeninti ir toliau tekste įvardijami kaip *neskelbtini duomenys*.

**Jeigu subjektai prašomų pateikti dokumentų ar duomenų nepateikė, buvo laikoma, kad jų nėra.**

## 2. KORUPCIJOS RIZIKA SAVIVALDYBĖS IR SOCIALINIO BŪSTO ĮSIGIJIMO SRITYJE

Pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 3 punktą savivaldybės yra priskirtos institucijoms, kurios atsakingos už paramą būstui įsigyti ar išsinuomoti. Minėtas įstatymas iš esmės reglamentuoja pagrindines savivaldybės ir socialinio būsto administravimo nuostatas, t. y. savivaldybių socialinio būsto fondo sudarymą, formas, taip pat savivaldybių socialinio būsto nuomos sąlygas ir tvarką. Įstatyme įtvirtinta, jog savivaldybių socialinio būsto fondo plėtra finansuojama iš valstybės biudžeto, savivaldybės biudžeto, būsto pardavimo ir kitų teisėtai gautų lėšų.

Savivaldybės ir socialinio būsto įsigijimas taip pat reglamentuotas Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas). Aprašo 8 punktas nustato, jog perkančiosios organizacijos (korupcijos rizikos analizės atlikimo kontekste<sup>2</sup> savivaldybės) nekilnojamuosius daiktus pirkti gali skelbiamų ir neskelbiamų derybų būdu. Aprašo 11 punktas nustato, jog socialinių būstų pirkimų procedūras savivaldybėse vykdo savivaldybių administracijos direktorių sudarytos komisijos skelbiamų derybų būdu.

Nepaisant ganėtinai išsamaus savivaldybės ir socialinio būsto reglamentavimo, pastebėtina, jog savivaldybėms yra paliekama plati diskrecijos teisė pačioms numatyti savivaldybių ir socialinio būsto paramos teikimo ir nuomos organizavimo procedūras, sudaryti administravimo paslaugų sutartis su kitais subjektais ar paskirti jas vykdančius atsakingus struktūrinius padalinius, darbuotojus.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnis nustato savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principus – visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės. Savivaldybės būsto fondą<sup>3</sup> sudaro

---

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 3 punkte, 16 straipsnio 2 dalies 26 punkte nustatyta, kad savivaldybės turtą valdo naudoja ir juo disponuoja savivaldybių tarybos, įgyvendindamos savininko funkcijas.

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 1 dalis.

socialinis būstas<sup>4</sup> ir savivaldybės būstas<sup>5</sup>. Savivaldybės socialinis būstas užtikrina vieną iš visuomenės poreikių – jis skirtas savivaldybėje gyvenančių šeimų ir asmenų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, galimybėms apsirūpinti būstu didinti. Siekiant patenkinti didelį socialinio būsto poreikį, kuris matomas visose savivaldybėse, įtvirtinta galimybė savivaldybėms socialinio būsto fondui priskirti ne tik nuosavybės teise priklausantį turtą, bet ir iš fizinių ar juridinių asmenų išnuomotus butus. Socialinių būstų paskirtis gali būti keičiama į savivaldybių būstų paskirtį. Tai leidžia tokį būstą parduoti ar nuomoti tarnybinio būsto sąlygomis asmenims, susijusiems darbo santykiais su savivaldybe ar jos įstaigomis, apgyvendinti. Lėšos, gautos pardavus savivaldybės būstus, turi būti naudojamos socialinio būsto fondo plėtrai<sup>6</sup>.

Pažymėtina, jog savivaldybėms priklausančio socialinio būsto fondo administravimą apima viso proceso tinkamas planavimas, organizavimas, atitinkamų dokumentų ir tvarkų parengimas, nuomotojo ir nuomininkų įsipareigojimų vykdymo kontrolė. Antikorupciniu požiūriu svarbu tai, kad savivaldybėms įsigyjant socialinius būstus tam skirtos lėšos turi būti racionaliai planuojamos ir naudojamos, kadangi jų panaudojimas tiesiogiai paliečia labiausiai socialiai pažeidžiamus asmenis.

Šios srities aktualumą ir poreikį ją ištirti antikorupciniu požiūriu, be kita ko, pagrindžia ir visuomenės informavimo priemonėse publikuojama problematika<sup>7</sup>. Korupcijos rizikos analizės (toliau – KRA) atlikimo metu didesnis dėmesys skirtas savivaldybių sprendimų dėl socialinio būsto įsigijimo, suteikimo bei kontrolės analizei ir korupcijos rizikos veiksnių nustatymui, kuriuos pašalinus būtų galima užtikrinti skaidresnį savivaldybių ir socialinio būsto organizavimo procesą.

Teikiame žemiau esančias pastabas ir pasiūlymus.

---

<sup>4</sup> Pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo 2 straipsnio 12 dalį socialinis būstas suprantamas kaip savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis. Pagal šiame įstatyme nustatytas sąlygas prie socialinio būsto nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos, savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis.

<sup>5</sup> Pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo 2 straipsnio 8 dalį savivaldybės būstas suprantamas kaip savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos patvirtintą savivaldybės būsto fondo sąrašą.

<sup>6</sup> Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 29 straipsnis.

<sup>7</sup> Prieiga internete: <https://www.lrt.lt/naujienos/verslas/4/1442618/neringos-meras-is-savivaldybes-perka-busta-kuriame-gyveno-tuo-metu-kiti-atkreipia-demesi-i-socialiniu-bustu-laukianciuju-eiles>;  
<https://www.15min.lt/naujiena/aktualu/lietuva/neringa-nepradedu-statyti-socialiniu-bustu-jie-irengti-valdininkams-56-1461278>.

## **2.1. Savivaldybėse nereglamentuota savivaldybės ir socialinio būsto pirkimo komisijų sudarymo tvarka.**

Savivaldybių būsto pirkimo procesą, taip pat ir komisijų sudarymo tvarką, reglamentuoja Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo“. Vadovaujantis šio Aprašo 12 punktu, savivaldybių pirkimo komisijos turi būti sudaromos iš ne mažiau kaip 3 asmenų. Komisijos nariais (išskyrus pirmininką ir sekretorių) gali būti įvairių institucijų atstovai. Skiriant pirkimo komisijos narius, turi būti atsižvelgiama į jų ekonomines ir teises žinias. Pirkimo komisijos nariais gali būti tik nepriekaištingos reputacijos asmenys. Komisijos pirmininko, jos narių negali sieti giminystės ar svainystės ryšiai. Aprašo 14 punktas leidžia pirkimo komisijai pasikviesti ekspertų – dalyko žinovų konsultuoti klausimais, kuriems reikia specialiųjų žinių ar vertinimo.

Pagirtina praktika, jog Klaipėdos miesto savivaldybėje, be Pirkimų komisijos, taip pat yra sudaroma<sup>8</sup> ir ekspertų grupė gyvenamųjų patalpų (butų) apžiūrai ir techninių vertinimų kriterijams nustatyti. Įvertinus savivaldybių teisinį reglamentavimą konstatuotina, jog jis neįtvirtina: kokius kriterijus (pavyzdžiui, išsilavinimas, kvalifikacija ar specialiosios žinios) turi atitikti į komisiją skiriami asmenys; kuriais atvejais yra keičiami ar rotuojami komisijos nariai<sup>9</sup>. Pažymėtina, jog teisinio reglamentavimo trūkumas yra vienas iš korupcijos rizikos veiksnių, sudarantis galimybes atsakingiems asmenims veikti savo nuožiūra. Šio reglamentavimo stoka sukelia tikėtinus korupcijos rizikos atvejus, kai į komisiją gali būti paskiriamas iš anksto numatytas asmuo, o ne kvalifikuotas savo srities specialistas.

Be kita ko, įvertinus savivaldybių Pirkimo komisijų protokolus, matyti, kad jie yra neišsamūs. Protokoluose plačiau nepasisakoma apie būstų technines savybes, nepagrindžiama kodėl perkamas būstas atitinka savivaldybės poreikius. Pavyzdžiui, Kretingos rajono savivaldybės 2019 m. sausio 17 d., 2019 m. vasario 28 d., 2019 m. spalio 16 d., 2020 m. birželio 11 d. Pirkimų komisijos posėdžių protokoluose pažymėta, kad komisija nurodo tik turto vertintojo ataskaitoje nustatytą perkamo buto kainą, derybų metu nustatytą ir galutinę buto įsigijimo kainą, plačiau neanalizuodama perkamo būsto ir nepagrįsdama įsigijimo poreikio. Panašus Pirkimų komisijos protokolų turinys

---

<sup>8</sup> Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius 2019 m. rugpjūčio 8 d. įsakymu Nr. AD2-1273 ir 2019 m. rugsėjo 9 d. įsakymu Nr. AD2-1533.

<sup>9</sup> Pavyzdžiui, Kretingos rajono savivaldybėje priėmus Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 8 d. įsakymą Nr. A1-810 ir sudarius Pirkimo komisiją, iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. ji buvo keista penkis kartus.

nustatytas ir Palangos miesto savivaldybėje<sup>10</sup>. Pažymėtina ir tai, kad Kretingos rajono ir Palangos miesto savivaldybėse nei vienu atveju komisijos nepasinaudojo Aprašo 14 punkto suteikiama teise pasikviesti ekspertus – dalyko žinovus konsultuoti klausimais, kuriems reikia specialiųjų žinių ar vertinimo.

Pasiūlymas Klaipėdos miesto, Kretingos rajono ir Palangos miesto savivaldybėms:

- Išsamiau reglamentuoti savivaldybės ir socialinio būsto pirkimo komisijos veiklos procedūras ir nustatyti pagrindus ar atvejus, kuriais vadovaujantis keičiama jos sudėtis.
- Nustatyti tikslų (apibrėžta terminais, aplinkybėmis) komisijos narių rotavimo mechanizmą.
- Reglamentuoti savivaldybės ir socialinio būsto pirkimo komisijos narių atrankos proceso kriterijus (išsilavinimas, patirtis, specialiosios žinios ar pan.), kuriuos turi atitikti į komisiją skiriamas asmuo.
- Būsto pirkimo komisijų posėdžių protokoluose išsamiau argumentuoti priimamų sprendimų dėl perkamo būsto motyvus.

## **2.2. Savivaldybių būsto pirkimo veiklos organizavimo srityje neatskirtos pirkimo vykdymo, nuomos organizavimo ir veiklos kontrolės funkcijos.**

Antikorupciniu požiūriu vienas didžiausių rizikos veiksnių savivaldybių būsto pirkimo ir veiklos organizavimo srityje egzistuoja, kai juos atliekančių darbuotojų funkcijos nėra diversifikuojamos (t. y. atskiriamos ir paskirstomos) ir tas pats asmuo dalyvauja įvairiuose sprendimų priėmimo ar vykdymo etapuose. Pavyzdžiui, tas pats asmuo formuoja pirkimų poreikį, organizuoja viešuosius pirkimus ir kontroliuoja sudarytų sutarčių vykdymą. Siekiant valdyti su šiuo korupcijos rizikos veiksniu susijusias rizikas, pagal galimybes būtina užtikrinti, kad darbuotojų funkcijos būtų skiriamos skirtingiems darbuotojams bei sumažinama darbuotojų diskrecija veikti savo nuožiūra.

Vertinant savivaldybių reglamentavimą bei pateiktus dokumentus, matoma, jog savivaldybių būsto pirkimo komisijos narių veikla yra neatskirta nuo dalyvavimo viešųjų pirkimų procese, socialinio būsto proceso organizavimo, t. y. sprendimų skirti socialinį būstą priėmimo, veiklos organizavimo ir t. t., taip pat kontrolės funkcijų savivaldybės ir socialinio būsto srityse atlikimo. Atitinkamai susidaro situacijai, kai tie patys asmenys dalyvauja visuose socialinio būsto pirkimo, organizavimo proceso etapuose: viešųjų pirkimų formavimo ir organizavimo, būstų

---

<sup>10</sup> Palangos miesto savivaldybės socialinio būsto gyvenamųjų patalpų pirkimo komisijos 2019 m. gegužės 14 d. posėdžio protokolas Nr. 8, 2020 m. lapkričio 23 d. posėdžio protokolas Nr. 10.



apžiūros, vertės nustatymo, taip pat būsto nuomos laukiančiųjų asmenų (šeimų) prašymų nagrinėjimo, sąrašo sudarymo, asmenų (šeimų) duomenų tikrinimo, pasiūlymų nuomotis socialinį būstą teikimo ir pan.

Pavyzdžiui, Palangos miesto savivaldybės Ūkio ir turto skyriaus darbuotoja rengė pirkimų dokumentus, kaip savivaldybės atstovė, kartu su nepriklausomu turto vertintoju dalyvavo perkamo būsto apžiūros procese, pasirašė: 2020 m. spalio 20 d. buto, esančio adresu S. Daukanto g., Palanga, apžiūros aktą Nr. 20-10-80; 2019 m. gegužės 7 d. buto, esančio adresu Saulėtekio takas, Palanga, apžiūros aktą Nr. 19-05-24; 2019 m. gegužės 7 d. buto, esančio adresu Sodų g., Palanga, apžiūros aktą Nr. 19-05-25; 2020 m. lapkričio 16 d. buto, esančio adresu Sodų g., Palanga, apžiūros aktą Nr. 20-11-86; nors Administracijos direktoriaus įsakymais buvo paskirta būsto pirkimo komisijos nare<sup>11</sup> ir būsto pirkimo komisijos posėdžio metu rėmėsi minėtų butų turto vertinimo dokumentais, kuriuos pasirašė kartu su turto vertintoju apžiūredama savivaldybės perkamus būstus. Be kita ko, pagal vykdomas funkcijas<sup>12</sup> savivaldybės atstovė nagrinėja asmenų ir šeimų, įrašytų į asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašus bei asmenų ir šeimų, nuomojančių socialinį būstą, metines gyventojų (šeimos) turto deklaracijas, taip pat organizuoja Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomą, būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijų mokėjimą. Nėra aišku, kaip realiai užtikrinama savivaldybės atstovės veiklos kontrolė, t. y. kaip tiksliai prižiūrima, ar darbuotoja tinkamai vykdo savo funkcijas, kadangi skyriaus nuostatuose lakoniškai nurodoma, jog atstovė tiesiogiai pavaldi ir atskaitinga skyriaus vedėjui, kuris teikia ataskaitas administracijos direktoriui<sup>13</sup>.

Kretingos rajono savivaldybės administracijos Vietinio ūkio ir turto valdymo skyriaus darbuotojai rengė pirkimų dokumentus, kaip savivaldybės atstovai, kartu su nepriklausomu turto vertintoju dalyvavo perkamo būsto apžiūros procese, pasirašė: 2018 m. gruodžio 20 d. buto, esančio adresu Lazdynų g., Kretinga, apžiūros aktą Nr. 19560030; 2019 m. vasario 18 d. buto, esančio adresu Kęstučio g., Kretinga, apžiūros aktą Nr. 20002697; 2019 m. spalio 8 d. buto, esančio adresu Melioratorių g., Kretinga, apžiūros aktą Nr. TVA-2201(9.7.); 2020 m. birželio 4 d. buto, esančio adresu Savanorių g., Kretinga, apžiūros aktą Nr. TVA-786 (9.7.); nors Administracijos direktoriaus įsakymu buvo paskirti būsto pirkimo komisijos nariais<sup>14</sup> ir būsto pirkimo komisijos posėdžio metu

---

<sup>11</sup> Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius 2019 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. A1-398 ir 2020 m. rugpjūčio 28 d. įsakymu Nr. A1-1256.

<sup>12</sup> Prieiga internete: <https://www.palanga.lt/savivaldybe/struktura-ir-kontaktai/41/ukio-ir-turto-skyrius/d17>.

<sup>13</sup> Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. rugsėjo 11 d. įsakymo Nr. A1-1229 „Dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos ūkio ir turto skyriaus veiklos nuostatų patvirtinimo“ 22–23 punktai.

<sup>14</sup> Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 8 d. įsakymas Nr. A1-810 (įsakymas paskutinį kartą keistas 2021 m. rugpjūčio 1 d.).

rėmėsi minėtų butų turto vertinimo dokumentais, kuriuos pasirašė kartu su turto vertintoju apžiūrėdami savivaldybės perkamus būstus.

Tokia praktika, kai Pirkimo komisijos nariais yra skiriami savivaldybės darbuotojai, kurie patys rengia būstų pirkimo dokumentus, dalyvauja perkamų būstų apžiūrose, komisijose priima sprendimus dėl perkamo būsto kainos ir pirkimų laimėtojo, o vėliau vykdo asmenų (šeimų) atranką, teikia jiems pasiūlymus nuomotis tam tikrą būstą, kontroliuoja šių sprendimų vykdymą, antikorupciniu požiūriu vertintina kaip ydinga, kadangi neatskyrus savivaldybės ir socialinio būsto pirkimo, veiklos organizavimo, sprendimų priėmimo ir kontrolės vykdymo funkcijų kyla nesąžiningų susitarimų rizika.

Pasiūlymas Kretingos rajono ir Palangos miesto savivaldybėms:

- Pagal galimybės atskirti darbuotojų funkcijas savivaldybių būsto pirkimo ir veiklos organizavimo srityje, o tiksliau: būsto pirkimo ir dalyvavimo viešųjų pirkimų procese funkcijas; socialinio būsto veiklos organizavimo funkcijas (nuomos organizavimo, sprendimų priėmimo ir kt.); veiklos kontrolės funkcijas.

### **3. KORUPCIJOS RIZIKA SAVIVALDYBĖS IR SOCIALINIO BŪSTO KONTROLĖS IR VIEŠINIMO SRITYSE**

Informacijos viešinimas didina viešojo sektoriaus skaidrumą, atskaitomybę ir visuomenės pasitikėjimą. Visuomenei prieinami duomenys sudaro prielaidas savivaldybės bendruomenėms būti informuotoms apie priimtus sprendimus dėl savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto valdymo. Informacijos neatskleidimas visuomenei, kai tokia pareiga nustatyta teisės aktuose, laikytinas korupcijos rizikos veiksniu, kadangi yra sudaromos netiesioginės sąlygos korupcijai kilti.

Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis materialusis turtas išnuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka<sup>15</sup>. Taigi, kiekvienoje savivaldybėje patvirtinama tos savivaldybės turto nuomos tvarka. Savivaldybės taryba, įgyvendindama turto savininko funkcijas, privalo vadovautis įstatyme<sup>16</sup> nustatytais visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Pastarasis principas įpareigoja savivaldybių turtą išnuomoti tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

Savivaldybių turto nuomos pajamos yra vienas iš savivaldybių biudžetų pajamų šaltinių, todėl sprendimais, susijusiais su savivaldybių turto nuoma, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei. Savivaldybių tarybų nustatytoje nuomos tvarkose turi būti numatytos sąlygos ir atvejai, kada nekilnojamas turtas gali būti išnuomotas; subjektai, kuriems šis turtas gali būti išnuomotas; sąlygos nuomos būdai pasirinkti; maksimalus nuomos terminas; nuomos kainos nustatymas ir trumpalaikės nekilnojamojo turto nuomos aspektai.

Atlikę savivaldybės ir socialinio būsto kontrolės ir viešinimo teisinio reglamentavimo ir praktinio įgyvendinimo įvertinimą, darytina išvada, kad egzistuoja korupcijos rizika dėl žemiau nustatytų korupcijos rizikos veiksnių.

#### **3.1. Savivaldybėse nepakanka viešai skelbiamos informacijos apie savivaldybių valdomą nekilnojamąjį turtą.**

Pagal Vietos savivaldos įstatyme įtvirtintą viešumo principą savivaldybė savo interneto svetainėje teikia ir nuolat atnaujina informaciją, susijusią su savivaldybės veikla<sup>17</sup>. Informaciją apie

---

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 8 dalis.

<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnio 1 dalis.

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 4 straipsnio 15 punktas.

savivaldybėms nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą: nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto sąrašus, laisvas negyvenamas patalpas, nuomojamą, parduodamą, nenaudojamą nekilnojamąjį turtą ir pan., savo interneto svetainėse analizuojamu laikotarpiu bent iš dalies skelbė visos savivaldybės. Nuostata, jog informacija apie savivaldybių turto panaudos, nuomos, pirkimo–pardavimo, patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresus, unikalus numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo) skelbiama savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos, įsigaliojo nuo 2019 m. spalio 1 d.<sup>18</sup> Tačiau analizės atlikimo laikotarpiu, ne visos savivaldybės šios nuostatos laikėsi visa apimtimi, todėl kiekvienoje savivaldybėje skelbiamos informacijos apimtys sąlyginai skiriasi.

Pavyzdžiui, Kretingos rajono, Klaipėdos miesto ir Palangos miesto savivaldybių interneto svetainėse iš esmės yra skelbiama visa aktuali informacija apie savivaldybių turto panaudos, nuomos, pirkimo–pardavimo, patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresus, unikalus numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo). Tuo tarpu Neringos savivaldybės interneto svetainėje nėra jokios informacijos apie savivaldybės sudarytas pirkimo–pardavimo sutartis, kuriomis būtų įgytas ar parduotas savivaldybės turtas.

Savivaldybių interneto svetainėse neskelbiant informacijos apie savivaldybių nekilnojamąjį turtą, jo valdymą, pasirinktas turto valdymo kryptis, visuomenei nesudaromos sąlygos gauti informacijos apie savivaldybių nekilnojamojo turto objektus ar jų perdavimą naudoti kitiems asmenims bei aktyviai dalyvauti priimant sprendimus dėl šio turto valdymo. Bet koks informacijos apie savivaldybių nekilnojamąjį turtą, jo valdymą apribojimas ar nepateikimas didina sąlygos korupcijos apraiškoms kilti. Tai ypač aktualu Neringos savivaldybės atveju, kadangi minėta savivaldybė gana aktyviai parduoda savivaldybės būstus fiziniams asmenims. Šį teiginį patvirtina tai, jog laikotarpiu nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. Neringos savivaldybė pardavė 7 savivaldybės būstus. Turint omenyje, jog Neringos savivaldybė vienareikšmiškai mažiausia iš visų analizuotų savivaldybių, tai laikytina ženkliu parduotų savivaldybės būstų skaičiumi.

Pažymėtina ir tai, jog Aprašo 67 punktą numato, jog perkant nekilnojamąjį daiktą savivaldybės vardu sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato priimamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą Savivaldybės taryba

---

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16 straipsnio 6 dalis (papildyta 2019 m. liepos 25 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymu).

savivaldoje yra pagrindinė sprendimus priimanti institucija<sup>19</sup>. Pagal savivaldybių teisinį reglamentavimą<sup>20</sup> nagrinėjamų savivaldybių tarybos, remiantis administracijos direktorių sudarytu Būsto pirkimo komisijų nutarimais, priima sprendimus pirkti socialinį būstą. Analizuojant savivaldybių tarybų sprendimus matyti, jog Klaipėdos miesto ir Kretingos rajono savivaldybės tarybų sprendimai nėra išsamūs bei aiškūs, o kai kuriais atvejais ir dviprasmiški.

Pastebėta, kad tiek Klaipėdos miesto, tiek Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimuose neaišku, kodėl ne visais atvejais nurodyta perkamo socialinio būsto vieta, t. y. gatvė, namo numeris ir pan., nors pagal Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo 24 straipsnio 3 dalies nuostatas savivaldybių administracijos, siekdamos savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto fondo dalies, sąrašų skaidrumo, aiškumo, skelbia socialinio būsto adresus savivaldybės interneto svetainėje.

Pavyzdžiui, Klaipėdos miesto savivaldybės taryba: 2019 m. spalio 24 d. sprendimu Nr. T2-308 nusprendė tvirtinti pirkimą už 118 000 Eur, įsigyjant Klaipėdos miesto savivaldybės nuosavybėn nekilnojamuosius daiktus: du butus, už kuriuos sumokėta po 39 500 Eur; butą, už kurį sumokėta 39 000 Eur, Klaipėdos mieste. Tuo tarpu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 28 d. sprendime Nr. T2-326, kuriuo Klaipėdos miesto savivaldybė įsigijo nuosavybėn gyvenamąsias patalpas – butus: Naujakiemio g. 23, Klaipėdoje, bendras plotas – 32,84 kv. metro, už 39 500,00 Eur; Strėvos g. 10, Klaipėdoje, bendras plotas – 36,68 kv. metro, už 39 500,00 Eur; Laukininkų g. 6, Klaipėdoje, bendras plotas – 32,96 kv. metro, už 39 500,00 Eur; Taikos pr. 123, Klaipėdoje, bendras plotas – 35,16 kv. metro, už 39 500,00 Eur; Naikupės g. 17A, Klaipėdoje, bendras plotas – 33,20 kv. metro, už 32 000,00 Eur, jau buvo nurodyta, kurioje gatvėje esantį butą savivaldybė perka kaip socialinį būstą.

Kretingos rajono savivaldybės taryba: 2019 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. T2-29 nusprendė tvirtinti pirkimą, kuriuo nupirko 2-ą kambarių butą, bendras plotas – 54,32 kv. m., už 45 000 Eur; 2019 m. kovo 28 d. sprendimu Nr. T2-98 nusprendė tvirtinti pirkimą, kuriuo nupirko 2-ą kambarių butą, bendras plotas – 45,18 kv. m., už 40 500 Eur; 2019 m. spalio 31 d. sprendimu Nr. T2-297 nusprendė tvirtinti pirkimą, kuriuo nupirko 2-ą kambarių butą, bendras plotas – 54,66 kv. m., už 45

---

<sup>19</sup> Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos savivaldos įstatymo 4 straipsnio 3-4 punktai, 5 straipsnio 2 dalis, 11 straipsnis, 16 straipsnis ir kt.

<sup>20</sup> Pavyzdžiui, Butų Klaipėdos mieste pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų aprašas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. rugsėjo 9 d. įsakymu Nr. AD2-1533 „Dėl gyvenamųjų patalpų Klaipėdos mieste skelbiamų derybų būdu pirkimo“.

Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 25 d. sprendimas Nr. T2-182 „Dėl Kretingos rajono savivaldybės sprendimų, perkant nekilnojamąjį daiktą, priėmimo dėl derybas laimėjusio kandidato ir nekilnojamojo daikto pirkimo savivaldybės vardu pirkimo sutarties sudarymo tvarkos patvirtinimo“.

Nekilnojamųjų daiktų pirkimo Palangos miesto savivaldybės vardu tvarkos aprašas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. gegužės 12 d. sprendimu Nr. T2-103 „Dėl Nekilnojamųjų daiktų pirkimo Palangos miesto savivaldybės vardu tvarkos aprašo patvirtinimo“.

700 Eur; 2020 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T2-184 nusprendė tvirtinti pirkimą, kuriuo nupirko 2-ą kambarių butą, bendras plotas – 49,04 kv. m., už 40 500 Eur. Taigi, nei vienu atveju Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimuose nebuvo nurodytas perkamo būsto adresas.

Manytina, jog antikorupciniu požiūriu yra svarbus aktualios informacijos viešinimas, kadangi tai didina viešojo sektoriaus skaidrumą, atskaitomybę. Todėl savivaldybių tarybos, priimdamos sprendimus ir nepažeisdamos duomenų apsaugos reikalavimų, turėtų nurodyti visą informaciją<sup>21</sup>, susijusią su perkamu ar parduodamu nekilnojamuoju turtu.

Pažymėtina ir tai, jog pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 2 dalį savivaldybės tarybos nustatyta tvarka informacija apie socialinius būstus ir savivaldybės būstus (ir tarnybinius būstus), kurie nuomojami asmenims ir šeimoms šio straipsnio 1 dalyje nustatytais atvejais, skelbiama savivaldybės interneto svetainėje. Vertinant savivaldybių interneto svetainėse viešai prieinamus duomenis, pastebėta, jog informacija apie savivaldybės būstą, nuomojamą tarnybinio būsto sąlygomis, bei jo nuomininkus nėra skelbiama viešai savivaldybių interneto svetainėse, kaip nustatyta Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 2 dalyje. Pažymėtina, jog vienintelė Klaipėdos miesto savivaldybė<sup>22</sup> tinkamai skelbia informaciją apie savivaldybės būstą, nuomojamą tarnybinio būsto sąlygomis, bei jo nuomininkus. Analizės atlikimo metu Palangos miesto savivaldybė nebuvo sudariusi tarnybinių būsto nuomos sutarčių.

Pasiūlymas Kretingos rajono ir Neringos savivaldybėms:

- Paskelbti savivaldybių interneto svetainėse visą aktualią informaciją apie savivaldybės nuomojamus tarnybinius būstus.

Pasiūlymas Klaipėdos miesto ir Kretingos rajono savivaldybėms:

- Tarybos sprendimuose, nepažeidžiant asmens duomenų apsaugos reikalavimų, aiškiai nurodyti visą aktualią informaciją (unikalus numeris, pastato adresas), susijusią su perkamu ar parduodamu nekilnojamuoju turtu.

Pasiūlymas Neringos savivaldybei:

- Paskelbti Neringos savivaldybės interneto svetainėje visą aktualią informaciją apie savivaldybės turto panaudos, nuomos, pirkimo–pardavimo, patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto

---

<sup>21</sup> Pavyzdžiui, nekilnojamojo turto unikalų numerį, pastato adresą ir kt.

<sup>22</sup> Prieiga internete: <https://www.klaipeda.lt/lt/gyventojams/bustas/socialinis-bustas/2037>.

adresas, unikalus numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo).

### **3.2. Savivaldybėse nepakankama nekilnojamojo turto nuomos sutarčių vykdymo kontrolė.**

Kaip minėta, Savivaldybės taryba, įgyvendindama turto savininko funkcijas, privalo vadovautis įstatyme<sup>23</sup> nustatytais visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais, o sprendimais, susijusiais su savivaldybių turto nuoma, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei. Vertinant savivaldybių nuomos tvarkos aprašus matyti, jog dažnu atveju nėra aiškiai nustatytas išnuomoto turto ir nuomos sutarties kontrolės mechanizmas bei kontrolę vykduos asmenys. Pavyzdžiui:

- Kretingos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo 65 punkte numatyta, jog seniūnijos specialistai ne rečiau kaip kartą per metus apžiūri socialinius būstus (Kretingos miesto seniūnijoje esančius socialinius būstus ne rečiau kaip kartą per metus apžiūri seniūnijos specialistai ir Socialinės paramos skyriaus specialistas) ir ne rečiau kaip kartą per trejus metus apžiūri Savivaldybės būstus. Konstatuotina, jog minėtas Kretingos rajono savivaldybės būsto kontrolės mechanizmas turėtų būti aiškiau apibrėžiamas (pavyzdžiui, savivaldybės nuomos tvarkos apraše numatyti, kiek konkrečiu laikotarpiu turi būti atlikta savivaldybės būsto apžiūrų ir pan.).

- Klaipėdos miesto savivaldybė socialinio, savivaldybės ir tarnybinio būsto visapusišką pasirašytų nuomos sutarčių sąlygų vykdymo kontrolę ir administravimą pagal 2018 m. lapkričio 23 d. sudarytą Klaipėdos miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos sutartį Nr. J9-2561 perdavė Klaipėdos miesto savivaldybės įsteigta viešajai įstaigai „Klaipėdos butai“. Savivaldybė informavo<sup>24</sup>, jog savivaldybės (taip pat ir socialinio) būsto naudojimo kontrolė ir administravimas vykdomas ir informacija savivaldybės administracijai teikiama pagal Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugų teikimo techninę specifikaciją. Iš minėtos techninės specifikacijos turinio matyti, jog vykdoma būstų kontrolė iš esmės apsiriboja tik nuomos mokesčio administravimu bei būstų technine priežiūra ir apskritai nenumato savivaldybės gyvenamųjų patalpų (ne)reguliarių patikrinimų.

---

<sup>23</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnio 1 dalis.

<sup>24</sup> Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2021 m. rugsėjo 8 d. raštas Nr. (4.28E)-R2-2299 „Dėl informacijos pateikimo“.

- Neringos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas nenustato savivaldybės ir socialinio būsto nuomos sutarčių kontrolės mechanizmų. Savivaldybės ir socialinių būstų naudojimo kontrolę vykdo Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. V13-381 „Dėl Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijos sudarymo ir nuostatų patvirtinimo“ sudaryta Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisija, kuri, be kita ko, kontroliuoja Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių vykdymą. Pažymėtina, jog Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. liepos 31 d. įsakymo Nr. V13-381 „Dėl Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijos sudarymo ir nuostatų patvirtinimo“ 4.7 papunktis nustato, jog Komisija nagrinėja gautus asmenų pranešimus (žodžiu, raštu ar atsiųstus paštu, įkaitant ir elektroninį būdą (elektroniniu paštu ar kitomis elektroninėmis priemonėmis) ar viešojoje erdvėje pasirodžiusią informaciją dėl galimų gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties pažeidimų bei tikrina išnuomos gyvenamosios patalpos būklę, ar gyvenamosios patalpos naudojamas pagal paskirtį ir (ar) nepažeidžia gyvenamųjų patalpų sutarties sąlygų. Komisija pagal poreikį vykdo neplaninius patikrinimus (lanko išnuomotų gyvenamųjų būstų nuomininkus, surašo lankymosi protokolą). Neringos savivaldybės tarybos posėdžio metu<sup>25</sup> Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas nurodė, jog tokie patikrinimai 2020 metais buvo vykdyti apie 8–10 kartų. Vertinant minėtą reglamentavimą darytina išvada, jog Neringos savivaldybėje apskritai nėra reglamentuota reguliari savivaldybės gyvenamųjų patalpų kontrolė. Todėl Neringos savivaldybei siūlytina reglamentuoti reguliarią savivaldybės būstų kontrolę.

Įstatymas imperatyviai nereguliuoja savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto nuomos, todėl itin svarbus išsamus nuomos reglamentavimas savivaldybių tarybų tvarkose ar sudarytose paslaugų teikimo sutartyse, t. y. reguliariai organizuojamos būstų apžiūros, aiški protokolavimo ir esant pažeidimų – jų fiksavimo tvarka, patikrinimų metu taikomas keturių akių principas ir kitos priemonės. Savivaldybių tarybų nustatyta ir konkrečiai savivaldybei pritaikyta savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkoje numatyti savivaldybės ir socialinių būstų kontrolės mechanizmai prisidėtų prie efektyvesnio nekilnojamojo turto valdymo savivaldybėse. Taip pat būtų sudarytos sąlygos nuomojant nekilnojamąjį turtą užtikrinti įstatyme įtvirtintų principų laikymąsi ir sukurti maksimalią naudą visuomenei. Tai ypač svarbu kurortinėms savivaldybėms<sup>26</sup>,

---

<sup>25</sup> Neringos savivaldybės tarybos 2020 m. rugpjūčio 28 d. posėdžio 71–75 min.

Prieiga internete: <https://www.youtube.com/watch?v=G3vVeC93ZrI>.

<sup>26</sup> Pavyzdžiui, visuomenės informavimo priemonėse publikuojami Neringos savivaldybėje pasitaikantys subnuomos atvejai vasaros sezono metu.

Prieiga internete: <https://www.tv3.lt/naujiena/lietuva/pajuri-drebina-skandalas-is-socialinio-busto-nuomos-susizeriatukstancius-n1006972>.



kuriose dažnai pastebimi savivaldybės būsto nuomos sąlygų pažeidimai vasaros sezono metu (pavyzdžiui, nuomininkai turi kito nekilnojamojo turto ir reguliariai negyvena savivaldybės būste, nustatomi subnuomos atvejai ir kt.).

Pasiūlymas Kretingos rajono, Klaipėdos miesto, Neringos savivaldybėms:

- Reglamentuoti savivaldybių tarybų tvarkose ar sudarytose paslaugų teikimo sutartyse aiškiai apibrėžtą ir reguliarų savivaldybės ir socialinio būsto kontrolės mechanizmą (pavyzdžiui, numatyti aiškų būstų apžiūrų skaičių per ketvirtį, numatyti aiškią protokolavimo ir esant pažeidimų – jų fiksavimo tvarką, patikrinimų metu taikyti keturių akių principą ir kitas priemones).

- Pagal galimybes organizuoti daugiau savivaldybės ir socialinio būsto apžiūrų, tai įtvirtinti reglamentavime (kurortinėse savivaldybėse didesnę apžiūrų skaičių numatyti vasaros sezono metu).

### **3.3. Savivaldybėse retai atnaujinamas Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašas.**

Vertinant savivaldybių ir socialinio būsto nuomos reglamentavimą, matyti, jog savivaldybėse skirtingai numatyta, iki kada einamaisiais metais yra patikslinamas Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašas<sup>27</sup>. Praktiškai visose savivaldybėse nurodoma, jog minėtas sąrašas tikslinamas ir tvirtinamas vieną kartą metuose. Manytina, jog toks reglamentavimas, kai asmenų, įrašytų į sąrašą dėl socialinio būsto nuomos, atitiktis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti įstatymo 9 straipsnyje numatytiems sąlygoms<sup>28</sup> vertinama tik vieną kartą metuose, sudaro tikimybę, jog asmenų turto ir pajamų deklaracijos tikrinimo metu jau gali nebeatitikti teisės aktuose nustatytų kriterijų. Iš galiojančio reglamentavimo taip pat neaišku, ar sąrašas yra tikrinamas ir (ar) atnaujinamas tuo atveju, kai asmuo eilės tvarka įgyja socialinį būstą. Neatliekant asmens ir šeimos, turinčių teisę į socialinį būstą, patikros, prieš jam suteikiant tokį būstą, gali būti sudaromos sąlygos asmenų piktnaudžiavimui (pavyzdžiui, asmuo prieš socialinio būsto suteikimą jau gali būti

<sup>27</sup> Pavyzdžiui, Kretingos rajono ir Palangos miesto savivaldybėse šis sąrašas patikslinamas iki einamųjų metų spalio 1 d., o Neringos savivaldybėje iki einamųjų metų rugsėjo 1 d.

<sup>28</sup> Teisę į socialinio būsto nuomą turi asmenys ir šeimos, kurie atitinka visus šioje dalyje nurodytus reikalavimus:

1) Gyventojų turto deklaravimo įstatyme nustatyta tvarka deklaravo turtą ir gautas pajamas; deklaruoto turto vertė ir pajamos, kurios, vadovaujantis Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo 17 straipsniu, įskaitomos į asmens ar šeimos gaunamas pajamas, neviršija šio įstatymo 11 straipsnio 3 dalyje nustatytų pajamų ir turto dydžių;

2) neturi Lietuvos Respublikos teritorijoje nuosavybės teise būsto arba nuosavybės teise turimas būstas, Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis, yra fiziškai nusidėvėjęs daugiau kaip 60 procentų, arba nuosavybės teise turimo būsto naudingasis plotas, tenkantis vienam asmeniui ar šeimos nariui, yra mažesnis kaip 10 kvadratinų metrų arba mažesnis kaip 14 kvadratinų metrų, jeigu šeimoje yra neįgalusis arba asmuo, sergantis sunkia lėtinės ligos, įrašytos į Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą, forma.

įgijęs nekilnojamojo turto ir kt. atvejai). Pažymėtina, jog vienintelėje Palangos miesto savivaldybėje Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašas, tvarkomas bei tikslinamas nuolat<sup>29</sup>.

Manytina, jog reguliarius bei nuolatinis šeimų ir asmenų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašų atnaujinimas sudarytų sąlygas tiksliau nustatyti tikrąjį asmenų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, skaičių, taip pat užtikrintų, jog socialinis būstas suteikiamas tik tiems asmenims, kurie turi teisę jį įgyti, bei padėtų savivaldybėms racionaliau ir tikslingiau planuoti ir panaudoti socialiniam būstui įsigyti skirtas lėšas.

Pasiūlymas Kretingos rajono, Klaipėdos miesto ir Neringos savivaldybėms:

- Nustatyti savivaldybės ir socialinio būsto nuomos reglamentavime, jog asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinį būstą, sąrašai pagal galimybes yra tikslinami nuolat;
- Asmeniui (šeimai) eilės tvarka įgijus teisę išsinuomoti socialinį būstą, iki socialinio būsto nuomos sutarties sudarymo, patikrinti ar asmuo (šeima) atitinka įstatyme numatytus kriterijus.

---

<sup>29</sup> Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 16 d. įsakymo Nr. A1-1674 „Dėl Palangos miesto savivaldybės asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 23 punktas.

#### **4. KORUPCIJOS RIZIKA NUOMOJANT SAVIVALDYBĖS BŪSTĄ TARNYBINIO BŪSTO NUOMOS SĄLYGOMIS**

Savivaldybės būstai tarnybinio būsto nuomos sąlygomis yra nuomjami vadovaujantis bendrosiomis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir savivaldybių būsto ir socialinio būsto nuomos aprašų nuostatomis. Pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 3 punktą savivaldybės būstas (t. y. tarnybinis būstas) yra išnuomojamas savivaldybės tarybos sprendimu asmenims ir šeimoms, kurie su savivaldybe ar jos įstaigomis yra susiję darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais, apgyvendinti.

Išanalizavus aukščiau minėtų teisės aktų nuostatas konstatuotina, kad galiojantis teisinis reglamentavimas nedetalizuoja, kokia tvarka yra sudaromi ir administruojami asmenų, pretenduojančių į tarnybinį būstą, sąrašai, koku pagrindu viena ar kita savivaldybės gyvenamoji patalpa priskiriama tarnybinėms gyvenamosioms patalpoms bei išnuomojama konkrečiam asmeniui (šeimai).

Tarnybinio būsto nuomos organizavimo srities aktualumą ir poreikį ją iširti antikorupciniu požiūriu pagrindžia jau ir anksčiau minėta visuomenės informavimo priemonėse publikuojama problematika<sup>30</sup> bei menkas teisinis reguliavimas. Pažymėtina ir tai, jog kiekvienas išnuomotas savivaldybės būstas tarnybinio būsto sąlygomis eliminuoja galimybę jį išnuomoti kaip socialinį būstą ir taip sumažinti socialinio būsto poreikį. Dėl šių priežasčių manytina, jog kiekvienas tarnybinis būstas turi būti nuomojamas atsakingai, tik įvertinus visas aukščiau minėtas aplinkybes.

Atlikus savivaldybių būstų, nuomojamų tarnybinių būstų nuomos sąlygomis, teisinio reglamentavimo ir praktinio įgyvendinimo įvertinimą, darytina išvada, kad egzistuoja korupcijos rizika dėl žemiau nustatytų korupcijos rizikos veiksnių.

##### **4.1. Savivaldybių teisiniame reglamentavime nėra nustatytų aiškių tarnybinio būsto nuomos kriterijų.**

Vienas iš nedaugelio teisės aktų, kuris reglamentuoja tarnybinio būsto skyrimą, yra Tarnybinių gyvenamųjų patalpų naudojimo ir apskaitos tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. liepos 11 d. nutarimu Nr. 878. Minėto aprašo nuostatose nurodoma, jog prie tarnybinių būstų priskiriami tik tie būstai, kurie yra įtraukti į tarnybinių būstų

---

<sup>30</sup> Prieiga internete: <https://www.tv3.lt/naujiena/lietuva/pajuri-drebina-skandalas-is-socialinio-busto-nuomos-susizeriatukstancius-n1006972>.

kategoriją ir nuomojami administracijos darbuotojams, o nuomos sutartis sudaroma vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sudarymo tvarka ir reikalavimais, jeigu įstatymai nenustato kitaip<sup>31</sup>. Nei Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti įstatyme, nei Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, nei savivaldybių ir socialinių būstų nuomos aprašuose nenumatyti aiškūs kriterijai asmenims, pretenduojantiems nuomotis tarnybinį būstą<sup>32</sup>.

Iš turimų duomenų matyti, kad beveik visos savivaldybės nuomoja savivaldybės būstus tarnybinių būstų nuomos sąlygomis, tačiau tiek teisinis tarnybinių būstų nuomos reglamentavimas<sup>33</sup>, tiek praktiniai sutarčių sudarymo ir vykdymo procesai yra taikomi skirtingai. Pavyzdžiui, kai kurios savivaldybės<sup>34</sup> yra pasitvirtinusios kriterijus, kuriais remiantis gali būti suteikiamos tarnybinės patalpos, bei išskyrusios trūkstamas profesijas, kurių atstovai gali pretenduoti į tarnybinį būstą toje

<sup>31</sup> Tarnybinių gyvenamųjų patalpų naudojimo ir apskaitos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. liepos 11 d. nutarimu Nr. 878, 2 ir 7 punktai.

<sup>32</sup> Pavyzdžiui, į tarnybinių patalpų nuomą pretenduojantis asmuo negali turėti nuosavo būsto arba turi egzistuoti tam tikras atstumas nuo asmens gyvenamosios ar darbo vietos toje savivaldybėje ir pan.

<sup>33</sup> Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. sausio 4 d. įsakymas Nr. AD2-5 „Dėl savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto dalies, sąrašų patvirtinimo“; Klaipėdos miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. T2-240 „Dėl Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Palangos miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr. T2-238 „Dėl Palangos miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“; Palangos miesto savivaldybės asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. 1674 „Dėl Palangos miesto savivaldybės asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Kretingos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T2-341 „Dėl Kretingos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo ir sutarčių formų patvirtinimo“.

Neringos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T1-234 „Dėl Neringos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“; Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą Neringos savivaldybėje, sąrašo sudarymo, tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 20 d. įsakymo Nr. V13-67 „Dėl asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą Neringos savivaldybėje, sąrašo sudarymo, tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

<sup>34</sup> Neringos savivaldybės tarybos 2003 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. 27 patvirtintame Neringos savivaldybės darbuotojų, kuriems gali būti suteiktos tarnybinės gyvenamosios patalpos, kategorijų sąraše numatyta, kad tarnybiniai būstai gali būti išnuomojami savivaldybės kontrolieriui; įregistruotų mieste religinių bendruomenių dvasininkams; notarui; savivaldybės administracijos darbuotojams: savivaldybės administratoriui (administracijos direktoriui), juristui, skyrių vedėjams; vidaus reikalų sistemos tarnautojams: Neringos policijos komisariato vyriausiajam komisarui, aukštos kvalifikacijos policijos pareigūnams, aukštos kvalifikacijos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pareigūnams; kvalifikuotiems gydytojams; pedagogams; kvalifikuotiems kultūros darbuotojams; taip pat – kitiems kvalifikuotiems specialistams, reikalingiems miestui.

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 29 d. sprendimu Nr. T2-261 „Dėl gyvenamųjų patalpų priskyrimo tarnybinėms gyvenamosioms patalpoms ir darbuotojų (tarnautojų), kuriems gali būti suteiktos tarnybinės gyvenamosios patalpos, kategorijų patvirtinimo“, be kita ko, numatyta, kad savivaldybės tarnybinės gyvenamosios patalpos gali būti suteikiamos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos darbuotojams bei Klaipėdos miesto savivaldybei pavaldžių biudžetinių ir viešųjų įstaigų vadovams, jei jie, jų sutuoktiniai, vaikai (įvaikiai) Klaipėdos mieste neturi nuosavybės teise priklausančių nekilnojamojų daiktų. Siūlymai išsinuomoti tarnybinį būstą teikiami laikantis darbuotojų (tarnautojų) pateiktų prašymų eiliškumo, įvertinus jų buvimo sąrašą laikotarpį.

savivaldybėje, tačiau iš esmės tarnybinės patalpos gali būti suteikiamos bet kuriam vadovui ar savivaldybės darbuotojui.

Pagal savivaldybių pateiktus duomenis matyti, jog: Kretingos rajono savivaldybėje yra sudaryta 1 tarnybinio būsto nuomos sutartis; Klaipėdos miesto savivaldybėje sudarytos 4 tarnybinio būsto nuomos sutartys; Neringos savivaldybėje sudaryta 15 tarnybinio būsto nuomos sutarčių; Palangos miesto savivaldybėje nesudaryta nei viena tarnybinio būsto nuomos sutartis. Pažymėtina, jog Kretingos rajono savivaldybės teisiniame reglamentavime<sup>35</sup> iš viso nėra nustatytų kriterijų asmenims, pretenduojantiems ar nuomojantiems tarnybinį būstą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, jog savivaldybių teisės aktuose esamas reglamentavimo trūkumas, t. y. kriterijų asmenims, pageidaujantiems išsinuomoti tarnybinį būstą, nebuvimas, yra ydingas antikorpuciniu požiūriu ir sukelia aiškias korupcijos rizikas, kadangi sukuria galimybes savivaldybių atstovų piktnaudžiavimui ar kitokiems neteisėtiems susitarimams nuomojant tarnybinį būstą. Manytina, jog patrauklus tarnybinis būstas kurortinėse savivaldybėse galėtų paskatinti minėtus neteisėtus susitarimus, kadangi iš turimų duomenų matyti, jog tarnybinis būstas nuomojamas ženkliai pigiau nei nuomos rinkoje esantis būstas. Interneto svetainės [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt) duomenimis<sup>36</sup>, laikotarpiu nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. vidutinis būsto nuomos mokestis Neringos savivaldybėje siekė 18,32 Eur už vieną kvadratinį metrą. Tuo tarpu nuomojant tarnybinį būstą Neringos savivaldybėje:

- pagal 2017 m. liepos 4 d. Tarnybinių gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį Nr. V31-125 išnuomoto tarnybinio būsto, esančio adresu Taikos g., Neringa, nuomos mokestis už vieną kvadratinį metrą siekia 3,36 Eur;

- pagal 2014 m. gruodžio 31 d. Tarnybinių gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį Nr. V31-249 išnuomoto tarnybinio būsto, esančio adresu Purvynės g., Neringa, nuomos mokestis už vieną kvadratinį metrą siekia 4,47 Eur;

- pagal 2020 m. spalio 1 d. Neringos savivaldybės būsto nuomos sutartį Nr. V-31-181 išnuomoto tarnybinio būsto, esančio adresu Purvynės g., Neringa, nuomos mokestis už vieną kvadratinį metrą siekia 3,62 Eur.

Manytina, jog savivaldybės turėtų aiškiai detalizuoti, kokia tvarka savivaldybės gyvenamosios patalpos priskiriamos ir nuomojamos tarnybinio būsto sąlygomis, kokia tvarka jie nuomojami su savivaldybe darbo santykiais susijusiems asmenims, kartu nustatyti kriterijus, kuriuos

---

<sup>35</sup> Kretingos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T2-341 „Dėl Kretingos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo ir sutarčių formų patvirtinimo“.

<sup>36</sup> Prieiga internete: <https://www.aruodas.lt/kainu-statistika/> (žiūrėta 2021 m. gruodžio 20 d.).

turi atitikti nuomininkai<sup>37</sup>, vykdyti nuomos sutarčių kontrolę ir siekti racionaliai naudoti tarnybinius būstus.

Pasiūlymai Klaipėdos miesto, Kretingos rajono, Neringos savivaldybėms:

- Tarnybinių būstų nuomos teisiniame reglamentavime įtvirtinti tvarką, pagal kurią savivaldybės gyvenamosios patalpos priskiriamos ir nuomojamos tarnybinio būsto sąlygomis.
- Nustatyti aiškius tarnybinio būsto nuomos kriterijus, kada asmenims gali būti suteikiamas tarnybinis būstas.

#### **4.2. Neužtikrinant socialinio būsto poreikio, Neringos savivaldybėje tarnybinis būstas nuomojamas asmenims, kuriems nuosavybės teise priklauso gyvenamas nekilnojamasis turtas.**

Visuomenės informavimo priemonėse yra publikuojama<sup>38</sup>, kad savivaldybėse yra vykdoma socialinio būsto fondo plėtra, tačiau manytina, jog ji yra nepakankama, nes socialinio būsto fondas nepatenkina esamo poreikio, todėl savivaldybės neturi galimybių aprūpinti socialiniu būstu visų norinčių asmenų (šeimų). 2021 m. rugpjūčio 1 d. duomenimis<sup>39</sup>, eilėse gauti socialinį būstą laukė: Klaipėdos miesto savivaldybėje – 523 asmenys (šeimos); Kretingos rajono savivaldybėje – 90 asmenų (šeimų); Neringos savivaldybėje – 23 asmenys (šeimos); Palangos miesto savivaldybėje – 37 asmenys (šeimos).

Įstatymas<sup>40</sup> savivaldybėms suteikia teisę parduoti jos būstą šio būsto nuomininkams už rinkos vertę, o tokia praktika ypač dažnai taikoma Neringos savivaldybėje. Pažymėtina, jog lėšos, gautos už parduotus būstus, turi būti naudojamos socialinio būsto fondo plėtrai, tačiau teisės aktuose nenustatyta, kokia savivaldybės būsto pardavimo lėšų suma turėtų būti panaudojama kiekvienais metais statant, perkant naujus gyvenamuosius būstus, rekonstruojant ir pritaikant būsto paskirčiai esamus savivaldybei nuosavybės teise priklausančius pastatus. Dėl šios priežasties tikėtina, kad

<sup>37</sup> Pavyzdžiui, apskritai neturėti nuosavybės teise būsto arba neturėti nuosavybės teise būsto ne arčiau kaip tam tikru atstumu iki darbo vietos tam tikros savivaldybės teritorijoje, gauti ne didesnes nei tam tikro dydžio pajamas ir kt.

<sup>38</sup> Prieiga internete: <https://www.tv3.lt/naujiena/video/socialiniu-bustu-trukumas-gerokai-supykde-laukianciuju-sarase-10-tukstanciu-zmoniu-n1019279>.

<https://www.15min.lt/naujiena/aktualu/lietuva/neringa-nepradeda-statyti-socialiniu-bustu-jie-irengti-valdininkams-56-1461278>.

<sup>39</sup> Palangos miesto savivaldybės administracijos 2021 m. rugpjūčio 31 d. raštas Nr. (4.12.E) D3-3007 „Dėl informacijos pateikimo“.

Neringos savivaldybės administracijos 2021 m. rugsėjo 2 d. raštas Nr. V15-2081 „Dėl informacijos pateikimo“.

Kretingos rajono savivaldybės administracijos 2021 m. rugsėjo 6 d. raštas Nr. (4.1.23.E) D3-4251 „Dėl informacijos pateikimo“.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2021 m. rugsėjo 8 d. raštas Nr. (4.28E)-R2-2299 „Dėl informacijos pateikimo“.

<sup>40</sup> Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 24 straipsnio 2 dalies 5 punktas.

susidaro tokia situacija, kai pavyzdžiui Neringos savivaldybėje nėra vystomas socialinio būsto fondas.

Iš savivaldybių pateiktų duomenų matyti, jog savivaldybių būsto įsigijimo bei pardavimo skaičiai tarp savivaldybių gerokai skiriasi. Pavyzdžiui, laikotarpiu nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2021 m. rugpjūčio 1 d.: Kretingos rajono savivaldybė pardavė 7 savivaldybės būstus, įsigijo 4 savivaldybės būstus; Neringos savivaldybė pardavė 7 savivaldybės būstus, tačiau neįsigijo nei vieno būsto; Klaipėdos miesto savivaldybė pardavė 118 gyvenamųjų patalpų (52 gyvenamosios patalpos, nuomos, kaip savivaldybės būstas, parduotos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu, 66 gyvenamosios patalpos, kurios pripažintos netinkamomis gyventi, parduotos viešo aukciono būdu), tačiau įsigijo tik 7 gyvenamąsias patalpas; Palangos miesto savivaldybė nupirko 3 socialinius būstus, pardavė 4 savivaldybės būstus.

Kaip minėta, savivaldybių socialinio būsto fondas nepatenkina šiuo metu esamo poreikio, todėl savivaldybės neturi galimybių aprūpinti socialiniu būstu visų norinčių asmenų (šeimų). Neringos savivaldybėje, 2021 m. rugpjūčio 1 d. duomenimis, eilėje gauti socialinį būstą laukė 23 asmenys (šeimos). Svarbu pažymėti, jog pagal galiojantį teisinį reglamentavimą<sup>41</sup> savivaldybės būstas, atsižvelgiant į socialinio būsto poreikį, savivaldybės tarybos ar jos įgaliotos savivaldybės administracijos sprendimu, gali būti įrašomas į socialinio būsto fondą ir naudojamas teisę į socialinio būsto nuomą turintiems asmenims ir šeimoms aprūpinti būstu. Atsižvelgiant į tai, manytina, jog savivaldybės turi ieškoti ir svarstyti įvairias alternatyvas, kaip aprūpinti socialiniu būstu laukiančius asmenis (šeimas), kadangi teisinis reguliavimas savivaldybėms suteikia tokią diskreciją.

Nagrinėjant savivaldybių pateiktus dokumentus, nustatyta, jog išimtinai Neringos savivaldybėje egzistuoja praktika, kai savivaldybės būstas išnuomojamas tarnybinio būsto sąlygomis asmenims, kurie jau turi nekilnojamojo turto, t. y. gyvenamąjį būstą. Pavyzdžiui:

- Neringos savivaldybės administracijos darbuotojai (*duomenys neskelbtini*) pagal 2021 m. gegužės 14 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-145 išnuomotas savivaldybei priklausantis 16,87 kv. m vieno kambario butas, esantis adresu Taikos g., Neringa, nepaisant to, jog jai nuosavybės teise priklauso 48,73 kv. m dviejų kambarių butas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

- Neringos savivaldybės administracijos darbuotojai (*duomenys neskelbtini*) pagal 2017 m. liepos 4 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-123 išnuomotas savivaldybei priklausantis 66,44 kv. m trijų kambarių butas, esantis adresu Taikos g. Neringa, nepaisant to, jog jai nuosavybės teise priklauso 53,21 kv. m dviejų kambarių butas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

---

<sup>41</sup> Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 5 dalis.

- VšĮ Thomo Manno kultūros centro darbuotojai (*duomenys neskelbtini*) pagal 2014 m. gruodžio 31 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-249 išnuomotas savivaldybei priklausantis 27,47 kv. m. vieno kambario butas, esantis adresu Purvynės g., Neringa, nepaisant to, jog jai nuosavybės teise priklauso 77,62 kv. m. trijų kambarių butas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

- Neringos sporto mokyklos darbuotojui (*duomenys neskelbtini*) pagal 2014 m. gruodžio 31 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-248 išnuomotas savivaldybei priklausantis 29,32 kv. m. dviejų kambarių butas, esantis adresu Purvynės g., Neringa, nepaisant to, jog jam nuosavybės teise priklauso 89,61 kv. m. keturių kambarių butas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

- VšĮ Neringos pirminės sveikatos priežiūros centro darbuotojai (*duomenys neskelbtini*) pagal 2020 m. spalio 1 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-181 išnuomotas savivaldybei priklausantis 36,68 kv. m. dviejų kambarių butas, esantis adresu Purvynės g., Neringa, nepaisant to, jog jai nuosavybės teise priklauso 267,39 kv. m. gyvenamasis namas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

- Neringos meno mokyklos ir Nidos lopšelio-darželio „Ąžuoliukas“ darbuotojai (*duomenys neskelbtini*) pagal 2020 m. spalio 1 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-182 išnuomotas savivaldybei priklausantis 38,51 kv. m. dviejų kambarių butas, esantis adresu Purvynės g., Neringa, nepaisant to, jog jai nuosavybės teise priklauso 43,46 kv. m. dviejų kambarių butas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

- Neringos savivaldybės administracijos darbuotojai (*duomenys neskelbtini*) pagal 2020 m. spalio 1 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-183 išnuomotas savivaldybei priklausantis 39,77 kv. m. dviejų kambarių butas, esantis adresu Purvynės g., Neringa, nepaisant to, jog jai nuosavybės teise priklauso 47,23 kv. m. dviejų kambarių butas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

- Neringos socialinių paslaugų centro darbuotojai (*duomenys neskelbtini*) pagal 2020 m. spalio 1 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-186 išnuomotas savivaldybei priklausantis 39,85 kv. m. dviejų kambarių butas, esantis adresu Purvynės g., Neringa, nepaisant to, jog jai nuosavybės teise priklauso 53/100 dalis 222,36 kv. m. gyvenamojo namo, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*).

- BĮ „Paslaugos Neringai“ darbuotojui (*duomenys neskelbtini*) pagal 2020 m. spalio 1 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-184 išnuomotas savivaldybei priklausantis 38,67 kv. m. dviejų kambarių butas, esantis adresu Purvynės g., Neringa, nepaisant to, jog jam nuosavybės teise priklauso 90,52 kv. m. gyvenamasis namas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

- Neringos savivaldybės administracijos darbuotojai (*duomenys neskelbtini*) pagal 2020 m. spalio 1 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-185 išnuomotas savivaldybei priklausantis 52,44 kv. m. dviejų kambarių butas, esantis adresu Purvynės g., Neringa, nepaisant to, jog jam nuosavybės teise priklauso ½ dalis 64,13 kv. m. trijų kambarių buto, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*).



- BĮ „Paslaugos Neringai“ darbuotojui (*duomenys neskelbtini*) pagal 2020 m. spalio 1 d. būsto nuomos sutartį Nr. V31-187 išnuomotas savivaldybei priklausantis 78,18 kv. m keturių kambarių butas, esantis adresu Purvynės g., Neringa, nepaisant to, jog jam nuosavybės teise priklauso 77,88 kv. m gyvenamasis namas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

Galima teigti, jog tokia praktika yra ydinga antikorpuciniu požiūriu, kadangi Neringos savivaldybė suteikdama tarnybinį būstą asmenims, turintiems gyvenamojo nekilnojamojo turto, kol yra socialinio būsto laukiančių asmenų, elgiasi socialiai neteisingai bei nevykdo įstatymuose numatytos prerogatyvos užtikrinti socialinio būsto fondo poreikį. Vertinant kitų savivaldybių dokumentus ir duomenis, nustatyta, jog kitose savivaldybėse tokia praktika neegzistuoja. Be kita ko, vertinant Neringos savivaldybės dokumentus<sup>42</sup>, nustatyta, jog tarnybiniai būstai darbuotojams suteikiami iš esmės vadovaujantis tik asmens, pateikusio prašymą dėl būsto suteikimo, eiliškumu. Todėl susidarė ir tokia situacija, kai tarnybinį būstą gavo nekilnojamojo turto turintis asmuo, tuo tarpu darbuotojas, neturintis gyvenamojo nekilnojamojo turto, tarnybinio būsto negavo.

Pažymėtina, jog tiek 2020 m. lapkričio 26 d., tiek 2021 m. rugsėjo 30 d. Neringos savivaldybės tarybos posėdžių metu<sup>43</sup> buvo sprendžiama dėl laisvų savivaldybių patalpų nuomos. Kai kurie tarybos nariai iškėlė klausimą dėl socialinio būsto poreikio su siūlymu minėtas laisvas patalpas priskirti prie socialinio būsto, tačiau abiem atvejais laisvos savivaldybės patalpos buvo priskirtos prie tarnybinio būsto, motyvuojant Neringos savivaldybėje egzistuojančiu specialistų trūkumu. Šiuo atveju susidarė sunkiai paaiškinama situacija, kai Neringos savivaldybėje yra nuomojama daugiau tarnybinių nei socialinių būstų<sup>44</sup>.

Pastebėta ir tai, jog Neringos savivaldybėje egzistuoja neaiškus ir dviprasmiškas sprendimų dėl tarnybinių būstų suteikimo priėmimas. Vadovaudamasi Neringos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijos nuostatų<sup>45</sup> 4.1 papunkčiu, minėta komisija, be kita ko, nagrinėja asmenų prašymus dėl savivaldybės ir socialinio būsto. Iš 2020 m. rugpjūčio 4 d. Neringos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijos posėdžio protokolo Nr. V20-30 matyti, jog komisija sprendė tarnybinių būstų, esančių adresu Purvynės g., Neringa, paskirstymo klausimą. Po įvykusio balsavimo komisija pasiūlė Neringos savivaldybės administracijos direktoriui: 1) skirti tarnybinius būstus aukščiau minėtiems šešiams Neringos savivaldybės administracijos ir jai pavaldžių įstaigų darbuotojams; 2) neskirti tarnybinių būstų vienai

<sup>42</sup> Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. V13-381 sudarytos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijos 2020 m. rugpjūčio 4 d. posėdžio protokolas Nr. V20-30.

<sup>43</sup> Prieiga internete: <https://www.neringa.lt/go.php/Tarybos-sprendimai56431>

<sup>44</sup> Pagal 2021 m. rugpjūčio 1 d. duomenis, Neringos savivaldybėje yra išnuomoti 13 socialinių ir 15 tarnybinių būstų.

<sup>45</sup> Neringos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijos nuostatai, patvirtinti Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. spalio 11 d. įsakymu Nr. V13- 636.

Neringos savivaldybės administracijos darbuotojai ir vienam Neringos savivaldybei pavaldžios įstaigos darbuotojui; 3) palikti Neringos savivaldybės administracijos būsto fondo rezerve 2 tarnybinius būstus ir juos skirti vadovaujantis Neringos savivaldybės tarybos patvirtintu 2003 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. 27 „Dėl Neringos savivaldybės darbuotojų, kuriems gali būti suteiktos tarnybinės gyvenamosios patalpos, kategorijų sąrašo“.

Tuo tarpu Neringos savivaldybės administracijos direktorius, vadovaudamasis Neringos savivaldybės tarybos 2003 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. 27 „Dėl Neringos savivaldybės darbuotojų, kuriems gali būti suteiktos tarnybinės gyvenamosios patalpos, kategorijų sąrašo“, 2020 m. rugsėjo 29 d. įsakymais Nr. V13-488 ir V13-489 išnuomojo Neringos savivaldybės administracijos būsto fondo rezerve buvusius 2 tarnybinius būstus anksčiau jo negavusiems Neringos savivaldybės administracijos darbuotojai ir savivaldybei pavaldžios įstaigos darbuotojui, kuriems nuosavybės teise jau priklauso gyvenamas nekilnojamasis turtas.

Manytina, jog nesant aiškaus tarnybinių būstų sprendimo priėmimo reglamentavimo<sup>46</sup> savivaldybės administracijos direktorius iš esmės turi plačią diskreciją išnuomoti tarnybines patalpas savo nuožiūra. Darytina prielaida, jog šiuo atveju Neringos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisija, siekdama išvengti interesų konflikto regimybės<sup>47</sup>, pasiūlė neskirti tarnybinių patalpų minėtiems asmenims ir palikti juos būsto fondo rezerve, skiriant juos vadovaujantis Neringos savivaldybės tarybos patvirtintu 2003 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. 27 „Dėl Neringos savivaldybės darbuotojų, kuriems gali būti suteiktos tarnybinės gyvenamosios patalpos, kategorijų sąrašo“. Šiuo atveju buvo pasinaudota aiškaus reglamentavimo trūkumu ir tarnybiniai būstai galiausiai buvo skirti aukščiau įvardintiems asmenims. Ši praktika antikorpuciniu požiūriu ydinga ir todėl, jog Neringos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijai pasiūlius neskirti tarnybinių būstų, likę tarnybiniai būstai galėjo būti išnuomoti kitiems tarnybinio būsto sąrašo eilėje esantiems asmenims, kurie nuosavybės teise neturi gyvenamo nekilnojamojo turto.

Manytina, jog situacija, kai tarnybinės patalpos suteikimas ar nesuteikimas gali priklausyti nuo vieno asmens sprendimų, yra ydinga antikorpuciniu požiūriu, nes sukuria sąlygas galimai korpucijai pasireikšti.

---

<sup>46</sup> Nors Neringos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijos nuostatų 4.1 papunktis nustato, jog minėtos komisijos vienas iš funkcijų yra nagrinėti asmenų prašymus dėl savivaldybės ir socialinio būsto, tačiau Neringos savivaldybės administracijos direktorius, vadovaudamasis Neringos savivaldybės tarybos 2003 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. 27 „Dėl Neringos savivaldybės darbuotojų, kuriems gali būti suteiktos tarnybinės gyvenamosios patalpos, kategorijų sąrašo“, iš esmės atlieka minėtos komisijos funkcijas. Todėl nėra neaišku, kokia yra Neringos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijos paskirtis ir ar Neringos savivaldybės administracijos direktorius, vykdydamas komisijos funkcijas, neveikia *ultra vires*.

<sup>47</sup> Pažymėtina, jog (*duomenys neskelbtini*) nusišalino nuo tarnybinių patalpų, esančių adresu Purvynės g., Neringa, skyrimo klausimo.

Pasiūlymai Neringos savivaldybei:

- Spręsti dėl laisvų savivaldybės būstų nuomos socialinio būsto laukiantiems asmenims (šeimoms).
- Savivaldybės teisiniame reglamentavime aiškiai nustatyti, kas turi išimtinę teisę priimti sprendimus dėl tarnybinių būstų suteikimo ar nesuteikimo.
- Tobulinti teisinį reguliavimą ir nustatyti aiškius, objektyviai pagrindžiamus kriterijus (pavyzdžiui, darbuotojas nuosavybės teise negali turėti gyvenamo nekilnojamojo turto), kuriais vadovaujantis būtų suteikiamas savivaldybės būstas.

## 5. KORUPCIJOS RIZIKA SAVIVALDYBIŲ BŪSTO TURTO VERTINIMO SRITYJE

Individualusis turto vertinimas – turto, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje<sup>48</sup>. Vadovaudamasi Aprašo<sup>49</sup> 48 punktu, perkančioji organizacija, įsigydama nekilnojamųjų daiktų, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. Aprašo 49 punktą numato, jog perkamų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo kaina negali viršyti daugiau kaip 10 procentų rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą, todėl savivaldybių būsto pirkimo komisijos po derybų su kandidatais ir pasiūlymų eilės nustatymo inicijuoja nepriklausomą turto vertinimą ir vadovaujasi vertintojų pateiktomis išvadomis, kaip objektyviu perkamo būsto vertės nustatymo pagrindu.

2015 metais Valstybės kontrolės atliktas auditas<sup>50</sup> parodė, jog nuo 2012 m. gegužės 1 d. iki 2015 m. birželio 30 d. iš Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos patikrintų 473 turto vertinimo ataskaitų, 81 proc. neatitiko teisės aktų reikalavimų, kurie turėjo įtakos turto vertės nustatymui, t. y. vertinamo turto vertė galėjo būti didesnė arba mažesnė. Pati Valstybės kontrolė nustatė, jog daugiau kaip pusė tarnybos patikrintų turto vertinimo ataskaitų (114 iš 179), kuriomis rėmėsi viešasis sektorius priimdamas sprendimus dėl turto pardavimo, paėmimo visuomenės poreikiams, turtinio įnašo ir kt., neatitiko teisės aktų reikalavimų ir visose jų turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas – vertė galėjo būti didesnė arba mažesnė.

Pažymėtina, jog turto vertinimą iš esmės reglamentuoja tik Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas bei Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika, todėl turto vertintojams paliekama plati diskrecija nekilnojamojo turto vertinimo srityje veikti savo nuožiūra. Dėl reglamentavimo stokos, pavyzdžiui, praktikoje pastebimi dideli skirtumai tarp dviejų vertintojų įvertinto to paties turto vertės<sup>51</sup>.

<sup>48</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 2 dalis.

<sup>49</sup> Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo“

<sup>50</sup> Valstybės kontrolės 2015 m. spalio 1 d. Valstybinio audito ataskaita Nr. VA-P-60-14-13 „Turto ir verslo vertintojų veiklos valstybinė priežiūra“.

<sup>51</sup> Lietuvos Respublikos finansų ministerijos 2019 m. gegužės 9 d. organizuota Apskritojo stalo diskusija „Dėl turto vertinimo ataskaitų kokybės užtikrinimo ir vertintojų veiklos priežiūros modelio tobulinimo“.

Poreikį įvertinti savivaldybių būsto turto vertinimo sritį pagrindžia tai, jog savivaldybės, įgyvendindamos turto savininkės funkcijas, privalo vadovautis įstatyme nustatytais visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais<sup>52</sup>. Savivaldybių parduodamas turtas yra vienas iš savivaldybių biudžetų pajamų šaltinių, todėl sprendimais, susijusiais su savivaldybių turto pardavimu, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei. Manytina, jog aiškiu korupcijos rizikos veiksniu gali būti tie atvejai, kai savivaldybėms perkant ar parduodant jų nekilnojamąjį turtą, jos vadovaujasi turto vertinimo ataskaitomis, kuriose nustatyta netiksli (atitinkamai didesnė ar mažesnė nei priklauso) savivaldybės nustatyto turto vertė, taip padarant žalą savivaldybės ir visuomenės interesams.

Atlikus savivaldybių būsto turto vertinimo teisinio reglamentavimo ir praktinio įgyvendinimo įvertinimą, teikiame žemiau esančias pastabas ir pasiūlymus.

**5.1. Kretingos rajono savivaldybės viešuosiuose pirkimuose tendencingai kviešti tie patys tiekėjai, todėl perkant nekilnojamo turto vertinimo paslaugas, tikėtina, kad galėjo būti neužtikrintas išsamus rinkos tyrimas.**

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo 17 straipsnio 1 dalimi, perkančioji organizacija užtikrina, kad vykdant pirkimą būtų laikomasi lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo, skaidrumo principų. Tai reiškia, jog perkančioji organizacija turi dėti maksimalias pastangas užtikrinti tiekėjų konkurenciją bei negali sudaryti sąlygų proteguoti tiekėjus dalyvauti tam tikrame pirkime. Antikorupciniu požiūriu svarbu įvertinti, ar savivaldybės, įsigydamos turto vertinimo paslaugas, atliko išsamų rinkos tyrimą ir užtikrino tiekėjų konkurenciją.

Susipažinus su pateiktais dokumentais nustatyta, kad Kretingos rajono savivaldybės organizuojamuose viešuosiuose pirkimuose dažnai buvo taikoma ydinga praktika vykdyti mažos vertės pirkimus neskelbiamos apklausos būdu, galimai tendencingai kviečiant dalyvauti tuos pačius tiekėjus. Tokią prielaidą patvirtina tai, jog turto vertinimo paslaugos pakankamai ilgą laiką perkamos iš to paties tiekėjo, t. y. Kretingos rajono savivaldybės administracija iš VĮ „Registrų centras“ nekilnojamojo turto vertinimo paslaugas perka nuo 2015 m.

Iš turimų dokumentų matyti, kad 2019 m. Kretingos rajono savivaldybė apklausė tris turto vertinimo paslaugas teikiančius subjektus: VĮ Registrų centro Klaipėdos filialą, UAB „STIVVF“ ir

---

<sup>52</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnio 1 dalis.

UAB „Ober-Haus“, o pasiūlymus pateikė du tiekėjai<sup>53</sup>. 2020 m. Kretingos rajono savivaldybė apklausė tuos pačius tris tiekėjus, o pasiūlymą pateikė taip pat du tiekėjai<sup>54</sup>. 2021 m. Kretingos rajono savivaldybė apklausė tik 2 tiekėjus: VĮ Registrų centro Klaipėdos filialą ir UAB „Ober-Haus“, o pasiūlymą pateikė abu tiekėjai<sup>55</sup>. Tuo tarpu, pavyzdžiui, Palangos miesto savivaldybė 2019 m. vykdė vieną mažos vertės pirkimą, apklausė septynis turto vertinimo paslaugas teikiančius subjektus, o pasiūlymus pateikė keturi tiekėjai<sup>56</sup>. Kodėl Kretingos rajono savivaldybė apklausė tik minėtus tiekėjus, iš turimų duomenų nėra aišku, kadangi kitų savivaldybių atvejai iliustruoja, jog galima apklausti daug daugiau tiekėjų.

Manytina, kad tokios situacijos, kai savivaldybė, nors formaliai ir vykdė teisės aktuose nustatytas viešųjų pirkimų procedūras, tačiau visada apklausė tik tuos pačius tiekėjus, yra ydinga antikorpuciniu požiūriu. Pastebėta ir tai, jog didesnė tiekėjų konkurencija leidžia įsigyti paslaugas mažesnėmis sąnaudomis, kadangi Palangos miesto savivaldybė, apklausdama daugiau tiekėjų nei Kretingos rajono savivaldybė, galėjo nupirkti nekilnojamojo turto paslaugas pigiau<sup>57</sup>.

Pasiūlymas Kretingos rajono savivaldybei:

- Vykdamas turto vertinimo paslaugų pirkimą užtikrinti veiksmingą konkurenciją, vengti nuolatinio kreipimosi į tuos pačius tiekėjus ir apklausti daugiau tiekėjų.

## **5.2. Turto vertintojams suteikta galimybė savo nuožiūra pasirinkti turto vertinimo metodą, o savivaldybės kritiškai nevertina jiems suteiktų turto vertinimo paslaugų kokybės.**

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos 54 punktas numato, kad vertinant turtą taikomi trys metodai: lyginamasis, išlaidų (kaštų) ir pajamų, taip pat šių metodų deriniai. Metodikos 55 punkte nustatyta, kad vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais, o jeigu du vertinimo metodai netaikomi, vertintojas tai privalo pagrįsti ataskaitoje.

<sup>53</sup> VĮ Registrų centras pasiūlė 138 Eur, o UAB „STIVVF“ pasiūlė 180 Eur kainą už vieną perkamą/parduodamą butų rinkos vertės ataskaitos parengimą. Konkurso laimėtoju pripažintas VĮ „Registrų centras“.

<sup>54</sup> VĮ Registrų centras pasiūlė 130 Eur, o UAB „Ober-Haus“ pasiūlė 140 Eur kainą už vieną perkamą/parduodamą butų rinkos vertės ataskaitos parengimą. Konkurso laimėtoju pripažintas VĮ „Registrų centras“.

<sup>55</sup> VĮ Registrų centras pasiūlė 130 Eur, o UAB „Ober-Haus“ pasiūlė 150 Eur kainą už vieną perkamą/parduodamą butų rinkos vertės ataskaitos parengimą. Konkurso laimėtoju pripažintas VĮ „Registrų centras“.

<sup>56</sup> UAB „Resto Group“ pasiūlė 90 Eur, UAB „Verslavita“ pasiūlė 95 Eur, UAB „Marleksa“ pasiūlė 120 Eur, o UAB „Ober-Haus“ pasiūlė 150 Eur kainą už vieną perkamą/parduodamą butų rinkos vertės ataskaitos parengimą. Konkurso laimėtoju pripažinta UAB „Resto Group“.

<sup>57</sup> Pavyzdžiui, Palangos miesto savivaldybei UAB „Verslavita“ pasiūlė 95 Eur kainą už vieną perkamą/parduodamą butų rinkos vertės ataskaitos parengimą, kai tuo tarpu Kretingos rajono savivaldybė iš VĮ „Registrų centras“ turto vertinimo paslaugas įsigijo už 130 Eur.

Tinkamas vertinimo turto vertės nustatymas yra labai svarbus, kadangi pagal nustatytą vertę savivaldybės įgyja arba perduoda nekilnojamąjį turtą. Kaip minėta, turto vertinimą iš esmės reglamentuoja tik du teisės aktai: Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas bei Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika. Atsižvelgiant į tai, jog nėra išsamaus teisinio reglamentavimo ir pakankamos kontrolės<sup>58</sup>, turto vertintojams paliekama plati diskrecija savivaldybės turtą įvertinti savo nuožiūrą, t. y. pasirinkti turto vertinimo metodą, taikyti ar netaikyti pataisos koeficientus ir kt., todėl kyla rizika savivaldybėms gauti netinkamai suteiktas turto vertinimo paslaugas.

Iš savivaldybių pateiktų dokumentų matyti, kad turto vertintojai, teikdami savivaldybėms turto vertinimo paslaugas, pasirinko ir naudojo lyginamąjį metodą bei rėmėsi skaičiavimais, atliktais išimtinai tik lyginamojo metodo būdu, todėl lieka neaišku, kodėl turto vertinimo metu nebuvo pasirinkti kiti vertinimo metodai<sup>59</sup>. Pažymėtina, jog pagrindinė lyginamojo metodo taikymo sąlyga – tinkamai nustatyti lyginamuosius objektus, o pats metodas priklauso nuo turimos informacijos gausumo ir patikimumo, reikalauja gero rinkos sąlygų pažinimo bei detalios ekonominės analizės. Patikimai nustatyti vertę lyginamuoju metodu galima tik tuo atveju, kai yra pakankamas tinkamų palyginti pirkimo ir pardavimo sandorių kainų skaičius. Jeigu nagrinėjamo objekto tipo rinkoje nėra, šis metodas nėra netinkamas<sup>60</sup>.

Tinkamų duomenų trūkumą iliustruoja Palangos miesto savivaldybės korupcijos rizikos analizės metu pateikta 2020 m. spalio 20 d. turto vertinimo ataskaita Nr. 20-10-80, iš kurios matyti, kad buvo vertintas butas, esantis adresu S. Daukanto g., Palanga. Minėtoje ataskaitoje nurodyta, kad buto vertinimo metu prioriteto tvarka lyginimui buvo naudojami artimiausi vertinimo datai įvykę sandoriai. Kaip matyti lyginamų objektų sandoriai buvo sudaryti: 2009 m. rugsėjo mėn., 2011 m. rugpjūčio mėn. ir 2018 m. balandžio mėn. Konstatuotina, jog šiuo atveju nebuvo laikomasi Metodikos 58.1 papunkčio reikalavimo, kuris numato, jog taikant lyginamąjį metodą turi būti realiai surinkta informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius dvylika mėnesių įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorius.

---

<sup>58</sup> Kontrolės trūkumą iliustruoja jau minėta Valstybės kontrolės 2015 m. spalio 1 d. Valstybinio audito ataskaita Nr. VA-P-60-14-13 „Turto ir verslo vertintojų veiklos valstybinė priežiūra“.

<sup>59</sup> Pavyzdžiui, turto vertintojai galėjo pasirinkti pajamų skaičiavimo metodą, įvertinant savivaldybės nekilnojamojo turto potencialias bendrąsias pajamas, kurias būtų galima gauti išnuomojus savivaldybės būstus.

<sup>60</sup> RASLANAS S., ŠLIOGERIENĖ J. *Nekilnojamojo turto vertinimas*. Vilnius: VGTU leidykla „Technika“, 2012. p. 97, 105.

Remiantis Turto ir verslo vertinimo metodika<sup>61</sup>, taikant lyginamąjį metodą, įvertinami analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jei būtina) sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus. Vertintojo tikslas – surasti lyginamuosius objektus, kuo mažiau besiskiriančius nuo vertinamo objekto. Kuo daugiau skirtumų – tuo daugiau pataisų. Pataisų kiekis gali nulemti vertinamo objekto vertės tikslumą, kadangi kuo mažiau pataisų reikia lyginamiesiems objektams, tuo jie panašesni į vertinamą objektą ir tuo tikslesnė bus nustatyta vertė. Išskiriami tokie būtų vertei įtakos turintys veiksniai: vietovės (mikrorajono) patrauklumas; buto išplanavimo ypatumai ir dizainas; namo ir buto inžinerinė įranga; panaudotos įrangos medžiagos ir kokybė; individualūs patobulinimai ir kiti veiksniai<sup>62</sup>. Manytina, jog egzistuoja aiški korupcijos rizika, kadangi turto vertintojai savo nuožiūra renkasi lyginamuosius objektus ir taiko jų pataisas. Netinkamai arba visai netaikant vertinamo ir lyginamųjų objektų pataisų, gali būti iškreipiama vertinamo turto vertė.

Analizuojant savivaldybių pateiktas Nekilnojamojo turto ataskaitas, pastebėta, jog turto vertintojai skirtingai taiko vertinamo ir lyginamųjų objektų pataisas. Pavyzdžiui, analizuojant Kretingos rajono savivaldybėje atliktus turto vertinimus, pastebėta, jog turto vertintojas taikė įvairius pataisos koeficientus skirtingiems lyginamiesiems objektams<sup>63</sup>. Tuo tarpu, vertinant Palangos miesto savivaldybėje atliktus turto vertinimus, matyti, jog turto vertintojas taiko ženkliai mažiau pataisos koeficientų nei priklausytų, pavyzdžiui:

- buto, esančio adresu S. Daukanto g., Palanga, vertinimo ataskaitoje netaikomi laiko ir statybos metų pataisos koeficientai, nepaisant to, jog lyginamas turtas parduotas skirtingais laikotarpiais (2009, 2011 ir 2018 metais) bei yra rekonstruotas ženkliai ankstesniais metais;

- buto, esančio adresu Saulėtekio takas, Palanga, vertinimo ataskaitoje netaikomi laiko ir statybos metų pataisos koeficientai, nepaisant to, jog lyginamas turtas parduotas skirtingais laikotarpiais (2016 ir 2018 metais) bei yra skirtingų statybos metų;

- buto, esančio adresu Sodų g., Palanga, vertinimo ataskaitoje netaikomas statybos metų pataisos koeficientas, nepaisant to, jog lyginamas turtas yra skirtingų statybos metų;

- buto, esančio adresu Vytauto g., Palanga, vertinimo ataskaitoje netaikomi komunikacijų ir patalpų šildymo pataisos koeficientai, nepaisant to, jog lyginamas turtas turi skirtingas komunikacijas bei patalpų šildymo būdus.

---

<sup>61</sup> Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos 58.2 punktas.

<sup>62</sup> Aleknavičius A. *Nekilnojamojo turto vertinimas*. Kaunas: Ardiva, 2008. p. 102-103.

<sup>63</sup> 2019 m. balandžio 17 d., 2019 m. gegužės 13 d. Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaitose taikyti vietos, pardavimo laiko, ploto, statybos metų, sienos medžiagų, aukšto pataisų koeficientai.



Pažymėtina ir tai, 2019 ir 2020 metų Palangos miesto nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose<sup>64</sup> pateikiamos butų modelyje naudojamos įvairios pataisų skaičiavimo funkcijos, tačiau turto vertintojas netaikė pataisų skirtingiems lyginamiems objektams.

Tokių atvejų, kai turto vertintojas be jokios priežasties skirtingai taikė pataisus pastebėta ir kitose savivaldybėse. Pavyzdžiui, Neringos savivaldybėje vertinant 2-iejų kambarių butus, esančius adresais Taikos g. Neringa, buvo taikytos butų ir lyginamųjų objektų aukšto pataisos. Tuo tarpu, vertinant 2-iejų kambarių butą, esantį adresu Taikos g. Neringa, butų ir lyginamųjų objektų aukšto pataisos nebuvo taikomos.

Pastebėta ir tai, jog kai kuriais atvejais savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo metu kartu su turto vertintoju nedalyvauja savivaldybės atstovas. Tokiu būdu nėra užtikrinamas jau minėtas keturių akių principas ir tai gali didinti neteisėtų susitarimų riziką, ypač kai savivaldybės nekilnojamasis turtas perkamas ar parduodamas su savivaldybe susijusiems asmenims. Tokios korupcijos riziką keliančios situacijos nustatytos šiais atvejais:

- 2020 m. gruodžio 4 d. turto vertintojas be savivaldybės atstovų apžiūrėjo Taikos g., Neringa, vertinamą būstą, kuris pagal Neringos savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 25 d. sprendimą Nr. T1-26, buvo parduotas Neringos savivaldybės darbuotojai (*duomenys neskelbtini*).

- 2021 m. gegužės 3 d. turto vertintojas be savivaldybės atstovų apžiūrėjo Taikos g., Neringa, vertinamą būstą, kuris pagal Neringos savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 27 d. sprendimą Nr. T1-104, buvo parduotas buvusiam Neringos savivaldybės administracijos darbuotojui (*duomenys neskelbtini*).

- Klaipėdos miesto savivaldybėje 2021 m. kovo 1 d. turto vertintojas apžiūrėjo H. Manto g., Klaipėda, vertinamą būstą, kuris pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. balandžio 29 d. sprendimą Nr. T2-100 buvo parduotas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos darbuotojos (*duomenys neskelbtini*) brolio žmonai (*duomenys neskelbtini*).

Manytina, kad savivaldybės, pirkdamos turto vertinimo paslaugas, sudaro sutartis, kuriose aiškiai nenustato nekilnojamojo turto vertinimo metodikos, pasirinktų objektų lyginimo skaičiaus ir pan., nors turėtų būti suinteresuotos atliktų nekilnojamojo turto vertinimų ataskaitų kokybe. Be to, savivaldybės pagal turimas galimybes turėtų analizuoti ir vertinti ataskaitų turinį, o nustačiusios vertinamo turto neatitikimus – pasinaudoti sudarytose sutartyse numatyta teise reikšti pretenzijas dėl suteiktų paslaugų kokybės ir reikalauti pašalinti trūkumus. Savivaldybėms kritiškai nevertinant turto vertinimo paslaugų, kyla korupcijos rizika dėl neteisėtų ir neobjektyvių sprendimų priėmimo.

---

<sup>64</sup> Prieiga internete: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=114&ver=53>.

Pasiūlymas Klaipėdos miesto, Kretingos rajono, Palangos miesto ir Neringos savivaldybėms:

- Dalyvauti turto apžiūrose, analizuoti ir objektyviai vertinti turto vertintojų pateiktas ataskaitas dėl turto rinkos vertės nustatymo, o nustačius neatitikimų ar kitų klaidų pasinaudoti paslaugų sutartyje nustatyta teise reikšti pretenzijas turto vertintojui ir reikalauti pašalinti trūkumus arba kreiptis į Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybą, turto vertintojų veiklą kontroliuojančią instituciją.

## **6. MOTYVUOTOS IŠVADOS (PASTABOS)**

### **6.1. Dėl korupcijos rizikos veiksnių savivaldybės ir socialinio būsto įsigijimo srityje:**

#### 6.1.1. Kritinės antikorupcinės pastabos:

Savivaldybių būsto pirkimo komisijos narių veikla yra neatskirta nuo dalyvavimo viešųjų pirkimų procese, socialinio būsto proceso organizavimo, t. y. sprendimų skirti socialinį būstą priėmimo, veiklos organizavimo ir t. t., taip pat kontrolės funkcijų savivaldybės ir socialinio būsto srityse. Tai kelia aiškia korupcijos riziką, kadangi pirkimo komisijos nariais yra skiriami savivaldybės darbuotojai, kurie patys rengia būstų pirkimo dokumentus, dalyvauja perkamų būstų apžiūrose, komisijose priima sprendimus dėl perkamo būsto kainos ir pirkimų laimėtojo, o vėliau vykdo asmenų (šeimų) atranką, teikia pasiūlymus nuomotis tam tikrą būstą, kontroliuoja šių sprendimų vykdymą ir t. t. (motyvai išdėstyti 2.2 poskyryje).

#### 6.1.2. Kitos antikorupcinės pastabos:

Savivaldybėse neregamentuota savivaldybės ir socialinio būsto pirkimo komisijų sudarymo tvarka, o tai sukelia tikėtinus korupcijos rizikos atvejus, kai į komisiją gali būti paskiriamas iš anksto numatytas asmuo, o ne kvalifikuotas savo srities specialistas (motyvai išdėstyti 2.1 poskyryje).

### **6.2. Dėl korupcijos rizikos veiksnių savivaldybės ir socialinio būsto kontrolės ir viešinimo srityse:**

#### 6.2.1. Kitos antikorupcinės pastabos:

6.2.1.1. Savivaldybėse nepakanka viešai skelbiamos informacijos apie savivaldybių valdomą nekilnojamąjį turtą. Neskelbiant visos aktualios informacijos apie savivaldybių nekilnojamąjį turtą, jo valdymą, pasirinktas turto valdymo kryptis, visuomenei nesudaromos sąlygos gauti informaciją apie savivaldybių nekilnojamojo turto objektus ar jų perdavimą naudotis kitiems asmenims bei aktyviai dalyvauti priimant sprendimus dėl šio turto valdymo (motyvai išdėstyti 3.1 poskyryje).

6.2.1.2. Savivaldybės nepakankamai užtikrina nekilnojamojo turto nuomos sutarčių vykdymo kontrolę. Įstatymas imperatyviai nereguliuoja savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto nuomos, todėl itin svarbus išsamus nuomos reglamentavimas savivaldybių tarybų tvarkose ar sudarytose paslaugų teikimo sutartyse. Savivaldybių tarybų nustatyta ir konkrečiai savivaldybei pritaikyta savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkoje numatyti savivaldybės ir socialinių būstų kontrolės mechanizmai prisidėtų prie efektyvesnio nekilnojamojo turto valdymo savivaldybėse (motyvai išdėstyti 3.2 poskyryje).

6.2.1.3. Savivaldybėse retai atnaujinamas Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašas, o tai sudaro tikimybę, jog asmenų turto ir pajamų deklaracijos tikrinimo metu jau gali nebeatitikti teisės aktuose nustatytų dydžių arba gali būti suteikiamas asmeniui, kuris turi nekilnojamojo turto. Manytina, jog reguliarius bei nuolatinis šeimų ir asmenų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašų atnaujinimas sudarytų sąlygas tiksliau nustatyti tikrąjį asmenų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, skaičių, taip pat užtikrintų, jog socialinis būstas suteikiamas tik tiems asmenims, kurie turi teisę jį įgyti, bei padėtų savivaldybėms racionaliau ir tikslingiau planuoti ir panaudoti socialiniam būstui įsigyti skirtas lėšas (motyvai išdėstyti 3.3 poskyryje).

### **6.3. Dėl korupcijos rizikos veiksnių savivaldybės (tarnybinio) būsto nuomos srityje:**

#### 6.3.1. Kritinės antikorupcinės pastabos:

Savivaldybių teisiniame reglamentavime nėra nustatytų aiškių tarnybinio būsto nuomos kriterijų, o tai sukelia aiškias korupcijos rizikas, kadangi sukuria galimybes savivaldybių atstovų piktnaudžiavimui, kyšininkavimui ir kitokiems neteisėtiems susitarimams nuomojant tarnybinį būstą (motyvai išdėstyti 4.1 poskyryje).

#### 6.3.2. Kitos antikorupcinės pastabos:

Neringos savivaldybėje tarnybinis būstas nuomojamas asmenims, kuriems nuosavybės teise priklauso gyvenamasis nekilnojamas turtas. Tokia praktika yra ydinga antikorupciniu požiūriu, kadangi Neringos savivaldybė, suteikdama tarnybinį būstą asmenims, turintiems gyvenamojo nekilnojamojo turto, kai yra socialinio būsto laukiančių asmenų, elgiasi socialiai neteisingai bei nevykdo įstatymuose nustatytos prerogatyvos užtikrinti socialinio būsto fondo poreikį (motyvai išdėstyti 4.2 poskyryje).

### **6.4. Dėl korupcijos rizikos veiksnių savivaldybių būsto turto vertinimo srityje:**

#### 6.4.1. Kritinės antikorupcinės pastabos:

Kretingos rajono savivaldybės viešuosiuose pirkimuose tendencingai kviesti tie patys tiekėjai, todėl perkant nekilnojamojo turto vertinimo paslaugas tikėtina, kad galėjo būti neužtikrintas išsamus rinkos tyrimas (motyvai išdėstyti 5.1 poskyryje).

#### 6.4.2. Kitos antikorupcinės pastabos:

Savivaldybės, pirkdamos turto vertinimo paslaugas, sudaro sutartis, kuriose aiškiai nenustato nekilnojamojo turto vertinimo metodikos, pasirinktų objektų lyginimo skaičiaus, pataisų apskaičiavimo ir pan., nors turėtų būti suinteresuotos atliktų nekilnojamojo turto vertinimų ataskaitų

kokybe, kadangi nuo to priklauso perkamo ir (ar) parduodamo turto vertė. Turto vertintojams suteikta galimybė savo nuožiūra pasirinkti turto vertinimo metodą, dėl to kyla rizika dėl netikslių turto vertinimo ataskaitų pateikimo, kuriomis gali būti iškreipiama vertinamo turto vertė. Atsižvelgiant į tai, kyla korupcijos rizika dėl neteisingų ir neobjektyvių sprendimų priėmimo (motyvai išdėstyti 5.2 poskyryje).

## 7. PASIŪLYMAI<sup>65</sup>

### 7.1. Siekdami mažinti korupcijos riziką savivaldybės ir socialinio būsto įsigijimo srityje:

#### 7.1.1. Pasiūlymai atsižvelgiant į kritines antikorpines pastabas:

##### *7.1.1.1. Kretingos rajono ir Palangos miesto savivaldybėms siūlome:*

Pagal galimybės atskirti darbuotojų funkcijas savivaldybių būsto pirkimo ir veiklos organizavimo srityje: būsto pirkimo ir dalyvavimo viešųjų pirkimų procese funkcijas; socialinio būsto veiklos organizavimo funkcijas (nuomos organizavimo, sprendimų priėmimo ir t. t.); veiklos kontrolės funkcijas.

#### 7.1.2. Pasiūlymai atsižvelgiant į kitas antikorpines pastabas:

##### *7.1.2.1. Klaipėdos miesto, Kretingos rajono ir Palangos miesto savivaldybėms siūlome:*

7.1.2.1.1. Išsamiau reglamentuoti savivaldybės ir socialinio būsto pirkimo komisijos veiklos procedūras ir nustatyti pagrindus ar atvejus, kuriais vadovaujantis keičiama jos sudėtis.

7.1.2.1.2. Nustatyti tikslų (terminai, aplinkybės) komisijos narių rotavimo mechanizmą.

7.1.2.1.3. Reglamentuoti savivaldybės ir socialinio būsto pirkimo komisijos narių atrankos proceso kriterijus (išsilavinimas, patirtis, specialiosios žinios ar pan.), kuriuos turi atitikti į komisiją skiriamas asmuo.

7.1.2.1.4. Būsto pirkimo komisijų posėdžių protokoluose išsamiau argumentuoti priimamų sprendimų dėl perkamo būsto motyvus.

### 7.2. Siekdami mažinti korupcijos riziką savivaldybės ir socialinio būsto kontrolės ir viešinimo srityse:

#### 7.2.1. Pasiūlymai atsižvelgiant į kitas antikorpines pastabas:

##### *7.2.1.1. Klaipėdos miesto, Kretingos rajono ir Neringos savivaldybėms siūlome:*

7.2.1.1.1. Reglamentuoti savivaldybių tarybų tvarkose ar sudarytose paslaugų teikimo sutartyse aiškiai apibrėžtą ir reguliarių savivaldybės ir socialinio būsto kontrolės mechanizmą (pavyzdžiui, numatyti aiškų būstų apžiūrų skaičių per ketvirtį, numatyti aišką protokolavimo ir esant pažeidimų – jų fiksavimo tvarką, patikrinimų metu taikyti keturių akių principą ir kitas priemones).

7.2.1.1.2. Pagal galimybes organizuoti daugiau savivaldybės ir socialinio būsto apžiūrų ir tai reglamentuoti (kurortinėse savivaldybėse didesnę apžiūrų skaičių numatyti vasaros sezono metu).

---

<sup>65</sup> Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, prašome per 3 mėnesius nuo šios išvados ir pasiūlymų gavimo dienos pateikti STT informaciją apie šioje išvadoje pateiktų pasiūlymų numatomą įgyvendinimą Jūsų įstaigoje.

*7.2.1.2. Kretingos rajono ir Neringos savivaldybėms siūlome:*

Paskelbti savivaldybių interneto svetainėse visą aktualią informaciją apie savivaldybės nuomojamus tarnybinius būstus.

*7.2.1.3. Neringos savivaldybei siūlome:*

Paskelbti Neringos savivaldybės interneto svetainėje visą aktualią informaciją apie savivaldybės turto panaudos, nuomos, pirkimo–pardavimo, patikėjimo sutartis (nekilnojamojo turto adresas, unikalus numeris, plotas, sutarties šalys, sutarties sudarymo ir galiojimo data, sutarties kaina, teisinis pagrindas, kuriuo vadovaujantis priimtas sprendimas dėl sutarties sudarymo).

*7.2.1.4. Klaipėdos miesto ir Kretingos rajono savivaldybėms siūlome:*

Tarybos sprendimuose, nepažeidžiant asmens duomenų apsaugos reikalavimų, aiškiai nurodyti visą aktualią informaciją (unikalus numeris, pastato adresas), susijusią su perkamu ir (ar) parduodamu nekilnojamoju turtu.

*7.2.1.5. Kretingos rajono, Klaipėdos miesto ir Neringos savivaldybėms siūlome:*

7.2.1.5.1. Reglamentuoti savivaldybės ir socialinio būsto nuomą ir nustatyti, kad asmenų (šeimų), turinčių teisę į socialinį būstą, sąrašai pagal galimybes yra tikslinami nuolat.

7.2.1.5.2. Asmeniui (šeimai) eilės tvarka įgijus teisę išsinuomoti socialinį būstą, iki socialinio būsto nuomos sutarties sudarymo, patikrinti ar asmuo (šeima) atitinka įstatyme numatytus kriterijus.

**7.3. Siekdami mažinti korupcijos riziką savivaldybės (tarnybinio) būsto nuomos srityje:**

7.3.1. Pasiūlymai atsižvelgiant į kritines antikorupcines pastabas:

*7.3.1.1. Klaipėdos miesto, Kretingos rajono ir Neringos savivaldybėms siūlome:*

7.3.1.1.1. Reglamentuoti tarnybinių būstų nuomos tvarką ir nustatyti, kaip savivaldybės gyvenamosios patalpos priskiriamos ir nuomojamos tarnybinio būsto sąlygomis.

7.3.1.1.2. Nustatyti tarnybinio būsto nuomos kriterijus, kuriems esant asmenims gali būti suteikiamas tarnybinis būstas.

7.3.2. Pasiūlymai atsižvelgiant į kitas antikorupcines pastabas:

*7.3.2.1. Neringos savivaldybei siūlome:*

7.3.2.1.1. Spręsti dėl laisvų savivaldybės būstų nuomos socialinio būsto laukiantiems asmenims (šeimoms).

7.3.2.1.2. Savivaldybės teisiniame reglamentavime aiškiai nustatyti, kas turi išimtinę teisę priimti sprendimus dėl tarnybinių būstų suteikimo.

7.3.2.1.3. Tobulinti teisinį reguliavimą ir nustatyti aiškius, objektyviai pagrindžiamus kriterijus (pavyzdžiui, darbuotojas nuosavybės teise negali turėti gyvenamo nekilnojamojo turto), kuriais vadovaujantis būtų suteikiamas savivaldybės būstas.

#### **7.4. Siekdami mažinti korupcijos riziką savivaldybių būsto turto vertinimo srityje:**

##### 7.4.1. Pasiūlymai atsižvelgiant į kritines antikorupcines pastabas:

###### *7.4.1.1. Kretingos rajono savivaldybei siūlome:*

Vykdamas turto vertinimo paslaugų pirkimą, stengtis užtikrinti veiksmingą konkurenciją, vengti nuolatinio kreipimosi į tą patį tiekėją ir apklausti daugiau tiekėjų.

##### 7.4.2. Pasiūlymai atsižvelgiant į kitas antikorupcines pastabas:

*7.4.2.1. Klaipėdos miesto, Kretingos rajono, Palangos miesto ir Neringos savivaldybėms siūlome:*

Dalyvauti turto apžiūrose, analizuoti ir objektyviai vertinti turto vertintojų pateiktas ataskaitas dėl turto rinkos vertės nustatymo, o nustačius neatitikimų ar kitų klaidų pasinaudoti paslaugų sutartyje nustatyta teise reikšti pretenzijas turto vertintojui ir reikalauti pašalinti trūkumus arba kreiptis į Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybą, turto vertintojų veiklą kontroliuojančią instituciją.

Direktoriaus pavaduotoja

Rūta Kaziliūnaitė

Rokas Rimša, el. p. rokas.rimsa@stt.lt

Rengėjo tiesioginis vadovas Domantas Lukauskas, Korupcijos rizikos skyriaus viršininkas, tel. 8 656 60 933, el. p. domantas.lukauskas@stt.lt



Išvados dėl korupcijos rizikos analizės Klaipėdos miesto, Kretingos rajono, Palangos miesto ir Neringos savivaldybių būsto ir socialinio būsto įsigijimo, būsto naudojimo, taip pat naudojimo kontrolės srityse priedas

## **ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ĮVERTINTI TEISĖS AKTAI, DOKUMENTAI IR INFORMACIJA**

### **I. ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ANALIZUOTI TEISĖS AKTAI**

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas.
2. Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas.
7. Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas.
9. Tarnybinių gyvenamųjų patalpų naudojimo ir apskaitos tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. liepos 11 d. nutarimu Nr. 878.
10. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
11. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika.
12. Mažos vertės pirkimų tvarkos aprašas, patvirtintas Viešųjų pirkimų tarnybos direktoriaus 2017 m. birželio 28 d. įsakymu Nr. 1S-97.

## II. ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ANALIZUOTI IR VERTINTI TEISĖS AKTAI, DOKUMENTAI IR INFORMACIJA

1. Palangos miesto savivaldybės administracijos 2021 m. rugpjūčio 31 d. raštu Nr. (4.12.E) D3-3007 „Dėl informacijos pateikimo“ pateikta informacija.
2. Neringos savivaldybės administracijos 2021 m. rugsėjo 2 d. raštu Nr. V15-2081 „Dėl informacijos pateikimo“, 2021 m. spalio 29 d. raštu Nr. V15-2782 „Dėl dokumentų pateikimo“ pateikta informacija.
3. Kretingos rajono savivaldybės administracijos 2021 m. rugsėjo 6 d. raštu Nr. (4.1.23.E) D3-4251 „Dėl informacijos pateikimo“ pateikta informacija.
4. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2021 m. rugsėjo 8 d. raštu Nr. (4.28E)-R2-2299 „Dėl informacijos pateikimo“ pateikta informacija.
5. Butų Klaipėdos mieste pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų aprašas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. rugsėjo 9 d. įsakymu Nr. AD2-1533 „Dėl gyvenamųjų patalpų Klaipėdos mieste skelbiamų derybų būdu pirkimo“.
6. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 25 d. sprendimas Nr. T2-182 „Dėl Kretingos rajono savivaldybės sprendimų, perkant nekilnojamąjį daiktą, priėmimo dėl derybas laimėjusio kandidato ir nekilnojamojo daikto pirkimo savivaldybės vardu pirkimo sutarties sudarymo tvarkos patvirtinimo“.
7. Nekilnojamųjų daiktų pirkimo Palangos miesto savivaldybės vardu tvarkos aprašas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. gegužės 12 d. sprendimu Nr. T2-103 „Dėl Nekilnojamųjų daiktų pirkimo Palangos miesto savivaldybės vardu tvarkos aprašo patvirtinimo“.
8. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. sausio 4 d. įsakymas Nr. AD2-5 „Dėl savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip savivaldybės būsto dalies, sąrašų patvirtinimo“.
9. Klaipėdos miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. T2-240 „Dėl Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“.
10. Palangos miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr. T2-238 „Dėl Palangos miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“.
11. Palangos miesto savivaldybės asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės

administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. 1674 „Dėl Palangos miesto savivaldybės asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

12. Kretingos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T2-341 „Dėl Kretingos rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo ir sutarčių formų patvirtinimo“.

13. Neringos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T1-234 „Dėl Neringos savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“.

14. Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą Neringos savivaldybėje, sąrašo sudarymo, tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. V13-67 „Dėl asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą Neringos savivaldybėje, sąrašo sudarymo, tvarkymo ir tikslinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

15. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 29 d. sprendimu Nr. T2-261 „Dėl gyvenamųjų patalpų priskyrimo tarnybinėms gyvenamosioms patalpoms ir darbuotojų (tarnautojų), kuriems gali būti suteiktos tarnybinės gyvenamosios patalpos, kategorijų patvirtinimo“.

16. Neringos savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos problemų sprendimo komisijos nuostatai, patvirtinti Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. spalio 11 d. įsakymu Nr. V13- 636.

17. Raslanas S., Šliogerienė J. Nekilnojamojo turto vertinimas. Vilnius: VGTU leidykla „Technika“, 2012.

18. Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas. Kaunas: Ardiva, 2008.

19. Privačių interesų registro (<https://pinreg.vtek.lt/app/>) informacija.

20. KRA atlikimo metu elektroninio pašto adresu rokas.rimsa@stt.lt iš savivaldybių gauta informacija ir paaiškinimai.

21. Centriniam viešųjų pirkimų portale pavišintos Kretingos rajono, Klaipėdos miesto, Palangos miesto ir Neringos savivaldybių sudarytos nekilnojamojo turto vertinimo paslaugų sutartys.

22. Savivaldybių interneto svetainėse: [www.klaipeda.lt](http://www.klaipeda.lt), [www.palanga.lt](http://www.palanga.lt), [www.kretinga.lt](http://www.kretinga.lt) ir [www.neringa.lt](http://www.neringa.lt), skelbiama vieša informacija.