

SOCIALINIO BŪSTO SITUACIJOS ANALIZĖ

Lietuvoje parama būstui išsinuomoti teikiama vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu (toliau – Įstatymas). Įstatyme nustatytos šios paramos būstui išsinuomoti formos:

- nuomojant savivaldybės socialinį būstą;
- mokant būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją.

Lietuvoje yra taikomas **tikslinis socialinio būsto modelis** – socialinis būstas skiriamas asmenims ir šeimoms, kurių deklaruoto turto vertė ir pajamos neviršija Įstatyme nustatytų dydžių, ir jeigu asmenys ir šeimos 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 forma.

Asmenys ir šeimos, pagal Įstatyme nustatytus reikalavimus turintys teisę į socialinio būsto nuomą, savivaldybės administracijai pateikę prašymą suteikti paramą būstui išsinuomoti, įrašomi į **Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą** pagal prašymo užregistravimo savivaldybės administracijoje datą ir laiką, t. y. socialinis būstas nuomojamas laikantis eiliškumo. Asmenys ir šeimos, įrašyti į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą, skirstomi į grupes (jaunų šeimų; šeimų, auginančių tris ir daugiau vaikų; likusių be tėvų globos asmenų ir jų šeimų; neįgaliųjų, asmenų, sergančių lėtinių ligų formomis, ir šeimų, kuriose yra tokių asmenų; socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į socialinio būsto sąlygų pagerinimą; bendroji grupė), tačiau priklausymas vienai iš grupių nesuteikia pirmumo teisės į socialinio būsto nuomą.

Socialinio būsto fondo plėtra perkant ar statant būstus yra labai brangi investicija. Todėl socialinio būsto pasiūla ribota, o socialinio būsto poreikis yra didelis ir socialinio būsto nuomos reikia laukti ne vienerius metus.

Siekiant kuo greičiau suteikti paramą būstui išsinuomoti, asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į paramą būstui išsinuomoti ir nuomojantiems būstą iš fizinių ar juridinių asmenų bei sudariusiems būsto nuomos sutartis, būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija mokama nuo prašymo suteikti paramą būstui išsinuomoti pateikimo dienos. Tačiau, dėl ribotos legalios būsto nuomos pasiūlos, ne visi asmenys ir šeimos turi galimybę pasinaudoti šia paramos forma.

1. Socialinio būsto poreikio pokyčiai ir tendencijos

Socialinio būsto fondą sudaro 11 908 būstai, iš kurių 260 būstų (2,2 proc.) yra avarinės būklės arba netinkami gyventi.

Socialinių būstų skaičius

	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019-12-31	2023 m. (2014-2020 m. ES finansavimo periodo pabaiga)
Esamų socialinių būstų skaičius iš viso:	10 882	10 579	10 889	11 433	11 908	12 730
Sostinės regionas	1 940	1 849	1 961	2 069	2 090	2310
Vidurio ir vakarų Lietuvos regionas	8 942	8 730	8 928	9 364	9 818	10420

Visi aukščiau paminėti tinkami gyventi socialiniai būstai šiuo metu yra naudojami. O laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašė šiuo metu yra daugiau nei 10 tūkst. asmenų (šeimų). Todėl socialinio būsto poreikis, net ir sutvarkius avarinės būklės ar netinkamus būstus, išlieka didelis.

Asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius

Grupės pavadinimas	2015-12-31		2016-12-31		2017-12-31		2018-12-31		2019-12-31	
	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.	Asmenų (šeimų) sk.	Šeimos narių sk.
1. Jaunų šeimų*	5 132	13 527	2 256	5 871	1 827	4 726	1 801	4 691	1 917	4 999
2. Šeimų, auginančių tris ar daugiau vaikų	1 598	7 758	1 185	5 687	988	4 804	948	4 590	968	4 718
3. Likusių be tėvų globos asmenų	2 365	3 335	1 204	1 709	1 004	1 356	965	1 250	960	1 179
4. Neįgaliųjų asmenų	3 697	6 173	2 368	3 734	1 852	2 801	1 789	2 622	1 793	2 591
5. Bendrasis	10 100	17 048	5 816	9 669	4 669	7 429	4 806	7 384	5 104	7 625
6. Socialinio būsto nuomininkų, turinčių teisę į socialinio būsto sąlygų pagerinimą	360	1 195	248	886	207	807	232	923	251	1 022
7. Iš viso:	23 252	49 036	13 077	27 556	10 547	21 923	10 541	21 460	10 993	22 134

*Jauna šeima – šeima, kurioje kiekvienas iš sutuoktinių yra iki 36 metų amžiaus.

2016 m. lyginat su 2015 m., matyti ženklus laukiančių socialinio būsto nuomos asmenų (šeimų) skaičiaus sumažėjimas, nes nuo 2015 m. sausio 1 d. įsigaliojus Įstatymui, asmenys (šeimos), laukiantys socialinio būsto nuomos, kasmet privalo deklaruoti turimą turtą ir gautas pajamas. Tai leido pradėti tikrinti, ar visi, laukiantys socialinio būsto nuomos, atitinka Įstatyme nustatytus reikalavimus.

2017 m., 2018 m. ir 2019 m. asmenų (šeimų), laukiančių socialinio būsto nuomos, skaičius išliko stabilus, nes Įstatyme nustatytais paramos būstui priemonėmis pavyko tik sustabdyti eilių augimą, bet ne jas sumažinti.

Socialinio būsto poreikis priklauso nuo BVP augimo, infliacijos, nedarbo lygio ir kitų ekonominių rodiklių. Vadovaujantis 2017-2019 m. duomenimis, kasmet socialinis būstas išnuomojamas 1 110 socialinio būsto nuomos laukusių asmenų (šeimų).

Pagal dabar matomas tendencijas gausių šeimų (šeimų, auginančių tris ir daugiau vaikų) bei neįgaliųjų asmenų¹, laukiančių socialinio būsto nuomos skaičius turėtų išlikti panašus. Šių grupių asmenims (šeimoms) kasmet išnuomojama maždaug 386 socialiniai būstai (tiek pat asmenų (šeimų) per metus naujai įrašoma į eilę). Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad didžioji dalis naujai išnuomojamų socialinių būstų yra įsigyti už 2014-2020 m. ES laikotarpiui skirtas lėšas, darytina išvada, kad šių grupių atstovų, laukiančiųjų socialinio būsto nuomos, skaičius augs ir 2030 m. sieks apie 3 700 asmenų (šeimų) (2019 m. 2 761 asmuo (šeima).

2. Planuojami esamo poreikio pokyčiai dėl 2014–2020 metų ES investicijų į socialinį būstą (periodo pradžios palyginimas su periodo pabaiga)

Šiuo metu socialinio būsto fondo plėtra finansuojama iš savivaldybių biudžetų (8,81 mln. eurų) ir ES fondų lėšų (49,93 mln. eurų). Lėšos skiriamos įgyvendinant 2014–2020 metų Europos Sąjungos investicijų programos priemonę Nr. 08.1.2-CPVA-R-408 „Socialinio būsto fondo plėtra“. Planuojama, kad pagal minėtą priemonę socialinio būsto fondas iš viso bus papildytas 2 049 būstais. Tai leis sumažinti asmenų, laukiančių socialinio būsto nuomos, skaičių iki 30 proc. (lyginant su 2012 m. poreikiu, kaip

¹ 2021–2027 m. ES SF laikotarpiu planuojamos investicijos į socialinio būsto fondo plėtrą neįgaliesiems ir gausioms šeimoms (šeima, auginanti tris ir daugiau vaikų).

nurodyta priemonės rodiklio „Asmenų (šeimų), kuriems išnuomotas savivaldybės socialinis būstas, dalis nuo visų socialinio būsto nuomos laukiančių asmenų (šeimų)“ skaičiavime).

Remiantis 2019 m. gruodžio mėn. duomenimis, naujai pastatytų, rekonstruotų ar pirkimo būdu įsigytų būstų jau yra 1 220.

3. Socialinio būsto fondo poreikio nepatenkinimo priežastys

Pagrindinė priežastis, kodėl nepatenkinamas socialinio būsto fondo poreikis – nemažėjantis mažas pajamas gaunančių asmenų (šeimų) skaičius, kurie be paramos būstui išsinuomoti negali apsirūpinti būstu. Pagrindinė socialinio būsto fondo plėtros problema – nepakankamas finansavimas. Taip pat, dėl nepakankamos socialinių būstų priežiūros, dalis būstų pripažįstama netinkamais gyventi arba reikalauja kapitalinio remonto, kas irgi reikalauja papildomų išlaidų. Be to, socialinio būsto fondo poreikio patenkinimą mažina neefektyvus savivaldybės būsto, kuris nuomojamas ne socialinio būsto nuomos sąlygomis, panaudojimas (per maža savivaldybės būsto nuomos kaina neskatina šių būstų nuomininkų atsisakyti nuomos), legalios būsto nuomos rinkos nebuvimas, nepakankamai patrauklios sąlygos būsto nuomos mokesčio dalies kompensavimui. Pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydis apskaičiuojamas asmeniui, atsižvelgiant į būsto nuomos mokesčio dalies bazinį dydį, nepriklausomai nuo šeimos sudėties. Todėl būsto nuomos mokesčio dalies kompensacija vienam gyvenančiam asmeniui, palyginus su būsto nuomos rinkos kaina, yra per maža (pavyzdžiui, Vilniaus m. sav. vienam gyvenančiam asmeniui kompensuojama 37 proc. būsto nuomos kainos, o trijų asmenų šeimai – 70 proc. būsto nuomos kainos).

4. Priemonės, kuriomis sprendžiama socialinio būsto trūkumo problema (esamos ir planuojamos)

Atsižvelgiant į tai, kad socialinio būsto nuomos laukimo laikotarpis yra ilgas, nuo 2015 m. sausio 1 d. įsigaliojusiame Įstatyme nustatyta, kad socialinio būsto nuomos laukiantys asmenys (šeimoms) ir rinkos sąlygomis nuomojantys tinkamą būstą iš fizinių ar juridinių asmenų (išskyrus savivaldybes), įgyja teisę į būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją. Būsto nuomos mokesčio dalies kompensavimas padidino galimybes asmenims (šeimoms), įrašytiems į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, socialinio būsto nuomos laukimo laikotarpiu apsirūpinti poreikius atitinkančiu būstu.

2019 m. gruodžio mėn. duomenimis, nuomos mokesčio kompensacija naudojosi 2 325 asmenys 35 savivaldybėse. Daugiausia šia kompensacija naudojamosi didžiųjų miestų ir rajonų savivaldybėse. 25 savivaldybės tokia galimybe visai nesinaudoja (tikėtina, kad mažosios savivaldybės nesinaudoja šia galimybe, nes jose maža nuomojamo būsto rinka). 2015-2019 m. būsto nuomos mokesčio daliai kompensuoti panaudota 3 067,6 tūkst. eurų (2015 m. - 7,7 tūkst. eurų, 2016 m. - 159,6 tūkst. eurų, 2017 m. - 481,1 tūkst. eurų, 2018 m. - 935,1 tūkst. eurų, 2019 m. - 1 484,1 tūkst. eurų) 2020 m. valstybės biudžete numatyta apie 1,7 mln. eurų minėtoms kompensacijoms mokėti.

Plėtojant socialinio būsto fondą (iki 2030 m.), keliamas tikslas – didinti socialinio būsto prieinamumą, sumažinant vidutinę asmens (šeimos) socialinio būsto nuomos laukimo trukmę. 15,6 proc. asmenų (šeimų) socialinio būsto nuomos laukia daugiau kaip 5 metus. Planuojama vidutinę asmens (šeimos) socialinio būsto nuomos laukimo trukmę etapiškai sumažinti iki 3 metų. Planuojant priemones šiam tikslui pasiekti, remiamasi 2019 m. UAB „ESTEP Vilnius“ atlikta Būsto prieinamumo gerinimo socialiai pažeidžiamiesiems gyventojams po 2020 m. atvejo studija (toliau – studija), kurioje rekomenduojama prioritetą teikti paklausai (būsto pirkimui ir nuomai), taip pat peržiūrėti būsto nuomos mokesčio kompensacijos dydžius, efektyviau panaudoti savivaldybės būstų fondą.

Priemonės, kuriomis numatoma spręsti socialinio būsto trūkumo problemą:

1) *taikyti naują socialinio būsto fondo plėtros formą.* Įvertinus tai, kad socialinio būsto fondo plėtra perkant ar statant būstus yra labai brangi investicija, planuojama didinti socialinio būsto prieinamumą,

prioritetą teikiant būstų nuomai rinkoje. Siekiant sumažinti laukiančių socialinio būsto nuomos asmenų (šeimų) skaičių, buvo parengtos Įstatymo pataisos ir nuo 2019 m. rugsėjo 1 d. įsigaliojo nauja socialinio būsto fondo plėtros forma, t. y. savivaldybės rinkoje išnuomotą būstą gali pernuomoti kaip socialinį būstą didesniai jo laukiančių asmenų (šeimų) skaičiui. Manytina, kad savivaldybės tiesioginis dalyvavimas arba dalyvavimas per įgaliotą juridinį asmenį būstų nuomos rinkoje, paskatins privatų verslą, esant nuomojamų būstų paklausai, daugiau būstų statyti nuomai, o turimo būsto savininkai bus suinteresuoti būstus nuomoti rinkoje, nes atsakomybę už išnuomotą turtą prisiims savivaldybė arba jos įgaliotas juridinis asmuo. Tikimasi, kad nauja socialinio būsto fondo plėtros forma prisidės prie nelegalios būstų nuomos rinkos mažinimo ir jos skaidrinimo. Apie šios socialinio būsto fondo plėtros formos efektyvumą, siekiant sutrumpinti socialinio būsto nuomos laukimo trukmę, bus galima spręsti tik 2021 metais; 2) *planuojama savivaldybių nuomojamų ne socialinių būstų, kurie nuomojami neturintiems teisės į paramą būstui išsinuomoti asmenims (šeimoms), nuomos ar pardavimo lėšomis vykdyti bendrą socialinio būsto fondo plėtrą, perkant būstus rinkoje*. Įtaką būsto poreikio patenkinimo spartai daro ir ilgas būsto savivaldybėje pirkimo procesas. 2019 m. gruodžio 11 d. priimtas LRV nutarimas Nr. 1265 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimo Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamojų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“, kuriuo įtvirtintos lankstesnės nekilnojamojo daikto pirkimo procedūros - perkant nekilnojamąjį daiktą savivaldybės vardu sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato priimamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka (iki LRV nutarimo pakeitimo teisę tvirtinti sprendimą turėjo tik savivaldybės taryba). Be to, imtasi veiksmų, kurie leis savivaldybėms gauti didesnes pajamas iš savivaldybės būsto nuomos (pardavimo) ir jas panaudoti socialinio būsto fondo plėtrai. 2019 m. rugpjūčio 28 d. priimtas Vyriausybės nutarimas Nr. 884 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimo Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“ pakeitimo“, kuriuo nuo 2019 m. rugsėjo 1 d. nustatyta, kad savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydis turi būti lygus toje savivaldybės teritorijoje, kurioje yra nuomojamas savivaldybės būstas, rinkoje nuomojamo būsto nuomos mokesčio kainai, išskyrus savivaldybės tarybos nustatyta tvarka nurodytus atvejus. Tai leis savivaldybėms savivaldybės būstų nuomos kainas padidinti iki rinkos kainų, bei turėti įrankį nustatant išimtis atskiroms socialinėms grupėms (pvz., darbo rinkai reikiamų specialistų pritraukimui, pažeidžiamiesiems gyventojams ir pan.). Taip savivaldybės surinks daugiau lėšų arba, atsisakius nuomininkams toliau nuomotis būstą už padidintą kainą, turės galimybę neefektyvų būstą parduoti arba įrašyti į socialinio būsto fondą. Be to, Įstatymas (29 str.) įpareigoja savivaldybes lėšas, gautas iš savivaldybės būstų pardavimo, skirti tik socialinio būsto fondo plėtrai;

3) *plėtoti socialinio būsto pasiūlą (renovaciją, statybą, pirkimą) gausioms šeimoms ir neįgaliesiems*, nes šioms grupėms tinkamo būsto rinkos nėra arba ji nepakankama (ES fondų lėšomis);

4) *siekiant padidinti asmenų, besinaudojančių nuomos mokesčio dalies kompensacija, skaičių, planuojama pagerinti sąlygas pasinaudoti šia priemone asmenims be šeimos* (šiai tikslinei grupei taikoma būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos norma lyginant su šeimoms taikoma norma yra gerokai mažesnė ir dėl to yra mažiau populiarai). Bus svarstoma galimybė įvesti pastovią ir kintamąją būsto nuomos mokesčio kompensacijos dalį arba siūlyti kitokį diferencijuotą modelį. Įstatymo pakeitimo įstatymo projektą, susijusį su kompensacijos dydžio apskaičiavimu, planuojama pateikti Seimo rudens sesijai.

5) *siekiant didinti būsto nuomos pasiūlą*, socialinės apsaugos ir darbo ministro 2019 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. A1-759 patvirtintame Valstybės biudžeto lėšų, skirtų būstų nuomai iš fizinių ar juridinių asmenų apmokėti, savivaldybių biudžetams paskirstymo, pervedimo, tikslinimo, naudojimo ir atsiskaitymo už jas tvarkos apraše numatyta galimybė, kad, tais atvejais, kai būsto nuomos pasiūla rinkoje yra per maža, socialinio būsto plėtra vykdoma savivaldybėms pasirašant preliminarįsias būsto nuomos sutartis su nekilnojamojo turto nuomotojais (įskaitant ir nekilnojamojo turto vystytojus);

7) *siekiant skatinti būsto nuomą socialinio būsto poreikiams tenkinti bei, tuo pačiu, plėsti legalios nuomos rinką būtų tikslinga įvesti įvairias mokesčių lengvatas, dėl kurių įvedimo, rengiant Įstatymo pakeitimo įstatymo projektą, reikėtų kreiptis į Finansų ministeriją, pvz.:*

- individualios veiklos apmokestinimo sumažinimas, kai būstas nuomojamas asmenims (šeimoms), turintiems teisę į paramą būstui išsinuomoti. Kai kurios savivaldybės savo iniciatyva, nustato itin mažus mokesčius būsto nuomos individualia veikla besiverčiantiems asmenims. Šią lengvatą būtų galima įvesti nacionaliniu mastu;

- nacionaliniu mastu būtų galima įvesti ir nekilnojamojo turto mokestį (aktyvintų rinką), taip pat gyventojų pajamų mokesčio susigrąžinimo lengvatą, kai asmuo savo būstą išnuomoja socialinio būsto poreikiams tenkinti.

8) *siekiant gerinti socialinio būsto prieinamumą, formuoti vieningą praktiką ir paskatinti savivaldybes, kurios atsakingos už socialinio būsto fondo plėtros planavimą bei įgyvendinimą, atsižvelgti į laukiančių socialinio būsto nuomos asmenų (šeimų) poreikius ir jų teises į kokybišką gyvenamąją aplinką, yra parengtas ir šiuo metu derinamas Socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymo „Dėl Socialinio būsto fondo plėtros įgyvendinimo rekomendacijų patvirtinimo“ projektas.*

5. Tikslinių grupių, kurioms planuojamos 2021–2027 m. ES investicijos į socialinį būstą, pasirinkimo pagrindimas

2021–2027 m. ES SF laikotarpiu planuojamos investicijos į socialinio būsto fondo plėtrą neįgaliesiems ir gausioms šeimoms. Nuomojamo būsto rinką daugelyje savivaldybių nėra pakankama neįgaliesiems (dėl nepritaikyto būsto) ir gausioms šeimoms (dėl per mažų būstų rinkoje). Todėl neįgaliųjų ir gausių šeimų grupės yra tos grupės, kurioms tinkamas būstas rinkoje yra sunkiai arba visai neprieinamas. 2021-2027 m. periodu būtų siekiama, kad 2 lentelės „Asmenų (šeimų), įrašytų į laukiančių paramos būstui išsinuomoti sąrašus, skaičius“ 2 ir 4 pozicijose nurodytų asmenų (šeimų) grupių socialinio būsto nuomos laukimo trukmė būtų ne ilgesnė kaip 3 metai. Šiam tikslui pasiekti reikėtų įsigyti (pirkti, statyti, rekonstruoti) ne mažiau kaip 1 100 būstų. Prognozuojamas lėšų poreikis – apie 90,8 mln. eurų.

Lietuvos energetikos instituto atliktoje mokslo studijoje „Gyventojų galimybės apsirūpinti būstu ir priemonės būsto prieinamumui didinti“ pastebėta, kad formuojant socialinio būsto fondą, būtina atsižvelgti į galimybes pritaikyti būstus žmonėms su specialiaisiais poreikiais – būtent šis veiksnys smarkiai apriboja esamo būstų fondo panaudojimą.