

Suvestinė redakcija nuo 2020-06-06 iki 2021-05-06

Sprendimas paskelbtas: TAR 2020-04-17, i. k. 2020-08034



ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS BŪSTŲ IR PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PASTATŲ, JŲ DALIŲ PARDAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2020 m. balandžio 16 d. Nr. T-98

Šiauliai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 26 punktu ir 18 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu, Šiaulių miesto savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

1. Patvirtinti Šiaulių miesto savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo tvarkos aprašą (pridedama).

2. Pripažinti netekusiu galios Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio 25 d. sprendimą Nr. T-190 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Savivaldybės meras

Artūras Visockas

ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS BŪSTŲ IR PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PASTATŲ, JŲ DALIŲ PARDAVIMO TVARKOS APRAŠAS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Šiaulių miesto savivaldybės būstų ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) reglamentuoja Šiaulių miesto savivaldybei (toliau – Savivaldybė) nuosavybės teise priklausančių būstų (toliau – Savivaldybės būstas) ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų ir jų dalių, įtrauktų į patvirtintą parduodamų Savivaldybės būstų sąrašą, pardavimo atvejus, prašymų pirkti Savivaldybės būstus priėmimo, pardavimo kainos nustatymo, sprendimo priėmimo dėl Savivaldybės būstų pardavimo priėmimo tvarką ir lėšų, gautų už parduotą Savivaldybės būstą, panaudojimą.

2. Apraše vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme (toliau – Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas) ir kituose teisės aktuose.

II SKYRIUS SAVIVALDYBĖS BŪSTO IR PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PASTATŲ, JŲ DALIŲ PARDAVIMO ATVEJAI

3. Savivaldybės būstas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos (toliau – Savivaldybės taryba) sprendimu parduodamas už rinkos vertę, apskaičiuotą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą (toliau – Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas), ją mažinant vadovaujantis pardavimo metu Lietuvos statistikos departamento apskaičiuotu gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų elementų kainų pokyčiu, lyginant su 1998 m. liepos 1 d. gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų elementų kainomis, šiais atvejais:

3.1. kai Savivaldybės būstą perka nuomininkai, kuriems Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme (toliau – Butų privatizavimo įstatymas) nustatyta tvarka Lietuvos Respublikos Seimo sudaryta Butų privatizavimo komisija iki 1998 m. liepos 1 d. buvo išdavusi leidimus privatizuoti nuomojamus būstus pagal Butų privatizavimo įstatymą;

3.2. kai Savivaldybės būstą perka nuomininkai, kuriems teismo sprendimu pripažinta teisė privatizuoti jų nuomojamus būstus pagal Butų privatizavimo įstatymą;

3.3. kai Savivaldybės būstą perka nuomininkai, kurie yra iškeldinti arba dėl kurių yra priimtas sprendimas iškeldinti iš avarinių būstų ir patalpų, įrašytų į griunamųjų namų sąrašą pagal miesto plėtros planą arba į visuomenės poreikiams paimamųjų pastatų sąrašą, kurių dėl to nebuvo galima privatizuoti pagal Butų privatizavimo įstatymą;

3.4. kai patalpų savininkai perka pagal Butų privatizavimo įstatymą privatizuotų Savivaldybės būstų papildomą naudingąjį plotą, atsiradusį atlikus privatizuoto buto inventorizaciją, taip pat plotą, atsiradusį Savivaldybės tarybos sutikimu išplėtus privatizuoto buto naudingąjį plotą arba sumažinus gyvenamojo namo bendrojo naudojimo patalpų plotą (bendrabučių privatizavimo ir pertvarkymo į butus atvejais);

3.5. kai Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka parduodami nuomos pagrindais suteikti Savivaldybės būstai grįžusiems į Lietuvos Respubliką reabilituotiems politiniams kalinams, tremtiniams ar jų našlėms (našliams) ir jų vaikams;

3.6. kai Savivaldybės būstą perka nuomininkai, gyvenantys būstuose, kurie negrąžinti religinėms bendruomenėms ar bendrijoms, taip pat nuomininkai, kuriems suteikti kiti Savivaldybės būstai, išskeldinus juos iš religinėms bendruomenėms ar bendrijoms grąžintų būstų;

3.7. atvejais, kurie yra nustatyti Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme ir (arba) kituose teisės aktuose, susijusiuose su jo įgyvendinimu.

4. Už rinkos vertę, apskaičiuotą pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, Civiliniame kodekse nustatyta tvarka įvertinus parduodamo objekto vertę pakeitusias nuomininko investicijas, Savivaldybės tarybos sprendimu gali būti parduodami šie Savivaldybės būstai ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai bei jų dalys:

4.1. kambariai ir butai, kuriuos sudaro tik viena patalpa su bendro naudojimo patalpų dalimi (ir jų priklausiniai), esantys iš dalies parduodamame bute ar gyvenamajame name, teikiant pirmenybę šio buto ar gyvenamojo namo bendraturčiams, taip pat patuštinti bendrabučių kambariai, kurie Savivaldybės administracijos sprendimu gali būti priskirti greta esančių parduotų būstų savininkams, kad būtų sudarytos sąlygos bendrabučio kambarius pertvarkyti į butus;

4.2. būstų savininkų teisėtai naudojami pagalbinio ūkio paskirties pastatai, jų dalys (išskyrus laikinus pastatus), kitos pagalbinio ūkio paskirties patalpos, inžineriniai statiniai, teikiant pirmenybę šių būstų savininkams (bendraturčiams);

4.3. gyvenamųjų namų valdose esantys pagalbinio ūkio paskirties pastatai, jų dalys, teisėtai naudojami inžineriniai statiniai, šių namų savininkams teikiant pirmenybę pagal Aprašo 5 punktą;

4.4. Savivaldybės būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės dalis, tenkanti Savivaldybės būstams ir pagalbinio ūkio paskirties pastatams, ar jos dalis pagal Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 2 dalyje nustatytas sąlygas – bendraturčiams arba tretiesiems asmenims, kai ši bendrosios nuosavybės dalis ar jos dalis Savivaldybės butų ir kitų patalpų valdytojo ar savininko pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą (toliau – Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas) priimtu sprendimu yra pripažinta nereikalinga arba netinkama (negalima) naudoti reikmėms, susijusioms su Savivaldybės butų ar kitų patalpų naudojimu. Parduodant bendrosios nuosavybės dalį, taikomos Civilinio kodekso 4.79 straipsnio nuostatos;

4.5. Savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis ir kuriuose nuomininkai yra išgyvenę ne trumpiau kaip 5 metus nuo būsto nuomos sutarties sudarymo dienos, neatsižvelgiant į taikytas būsto nuomos sąlygas.

5. Jeigu ketinama pirkti pagalbinio ūkio paskirties pastatus, jų dalis, inžinerinius statinius, kurių pardavimas numatytas Aprašo 4.3 papunktyje, Savivaldybė privalo raštu apie tai pranešti gyvenamojo namo savininkams ir pasiūlyti juos įsigyti pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą. Jeigu gyvenamojo namo savininkai per vieną mėnesį nuo pasiūlymo įsigyti pagalbinio ūkio paskirties pastatus, jų dalis, inžinerinius statinius pateikimo dienos raštu nepareiškia pageidavimo juos įsigyti pagal Aprašą, jie gali būti parduodami pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą.

6. Asmenys ir šeimos, įsigiję Savivaldybės būstą ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus Apraše numatytais atvejais, parama būstui įsigyti ar išsinuomoti gali pasinaudoti tik praėjus 5 metams nuo Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų nuosavybės teisės perėjimo dienos, išskyrus asmenis ir šeimas, netekusius nusipirkto Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų dėl gaisrų, potvynių, stiprių vėjų ar kitų nuo žmogaus valios nepriklausančių aplinkybių.

7. Parduodamų Savivaldybės būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių sąrašą rengia Savivaldybės administracijos Žmonių gerovės ir ugdymo departamento Socialinių išmokų ir kompensacijų skyriaus Socialinio būsto poskyris (toliau – Socialinio būsto poskyris).

8. Savivaldybės taryba tvirtina parduodamų Savivaldybės būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių sąrašą. Sąrašas skelbiamas Savivaldybės interneto svetainėje.

III SKYRIUS

SAVIVALDYBĖS BŪSTO IR PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PASTATŲ, JŲ DALIŲ PARDAVIMO TVARKA

9. Asmens rašytinis prašymas (2 priedas) pirkti Savivaldybės būstą ir pagalbinių ūkio paskirties pastatus, jų dalis pateikiamas Savivaldybės administracijos direktoriui.

10. Prašyme turi būti nurodytas pageidaujamo pirkti Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių adresas ir kiti individualūs požymiai, patvirtinimas, kad prašymą teikiantis asmuo, atsisakęs pirkti pageidaujamą Savivaldybės būstą ir pagalbinių ūkio paskirties pastatus, jų dalis pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatas, atlygins Savivaldybės administracijos išlaidas, kaip nurodyta Aprašo 32 punkte.

11. Kartu su prašymu turi būti pateikti šie dokumentai:

11.1. asmens (asmenų), kurio vardu bus sudaroma pirkimo–pardavimo sutartis, tapatybę patvirtinančio dokumento kopija;

11.2. šeimos atveju – sutuoktinių rašytinis susitarimas, kieno vardu bus perkamas būstas, notarui paliudijus parašo tikrumą;

11.3. pažyma apie Savivaldybės būste deklaruotus asmenis;

11.4. Savivaldybės būsto nuomos sutarties kopija;

11.5. pažymos iš paslaugų tiekėjų apie atsiskaitymą už šaltą ir karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šilumą ir komunalines paslaugas (buitinių atliekų išvežimą, liftą, bendro naudojimo patalpų ir teritorijos valymą, namo šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų eksploatavimą, su nuomojamu būstu susijusių bendro naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą), bendrosios nuosavybės administravimą);

11.6. valstybės garantijos ir paveldėjimo teisės liudijimų kopijos, jeigu asmuo yra valstybės garantijų turėtojas;

11.7. jeigu nuomininkas, turėdamas nuomotojo raštišką sutikimą, savo lėšomis atliko Savivaldybės būsto esminio pagerinimo darbus (darbai, kuriais padidinama turimo ilgalaikio turto funkcijų apimtis arba reikšmingai pailginamas nustatytas jo naudingo tarnavimo laikas ir (arba) pagerinamos naudingosios savybės) (toliau – pagerinimo darbai), – tai pagrindžiantys dokumentai: projektai, statybą leidžiantys dokumentai, sąskaitos faktūros, čekiai ir kt.

12. Asmens rašytinį prašymą dėl Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo nagrinėja Socialinio būsto poskyris. Jeigu nuomininkas savo lėšomis atliko Savivaldybės būsto pagerinimo darbus, šių atliktų darbų vertę įvertina Savivaldybės administracijos direktoriaus sudaryta komisija ir priima sprendimą, kokia lėšų suma bus mažinama parduodamo Savivaldybės būsto rinkos vertė. Komisija privalo įvertinti Savivaldybės būsto nuomos sutartyje esančias nuostatas dėl atlyginimo už pagerinimo darbus, tai yra ar jie atlygintini ar ne. Jei nustatoma, kad neatlygintini, tokiu atveju Savivaldybės būsto vertė negali būti mažinama.

13. Jeigu parduodamas Savivaldybės būstas yra atnaujintame (modernizuotame) ar iš dalies atnaujintame (modernizuotame) daugiabučiame name, Savivaldybės būsto kaina už patirtas daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) ar dalinio atnaujinimo (modernizavimo) darbų išlaidas nėra mažinama.

14. Savivaldybės įsipareigojimai, susiję su pastato, kuriame yra parduodamas Savivaldybės būstas, atnaujinimu (modernizavimu) projektų įgyvendinimu, teisės aktų nustatyta tvarka perduodami Savivaldybės būsto pirkėjui.

15. Asmeniui, kurio prašymas netenkinamas, Socialinio būsto poskyris parengia motyvuotą atsakymo projektą dėl atsisakymo parduoti Savivaldybės būstą ir pagalbinių ūkio paskirties pastatus, jų dalis.

16. Jei asmens prašymas dėl Savivaldybės būsto pardavimo yra tenkinamas, jį kartu su Aprašo 11 punkte nurodytais dokumentais ir 12 punkte nurodytą sprendimą apie lėšų sumą, kuria mažinama parduodamo Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių rinkos vertė, Socialinio būsto poskyris pateikia Savivaldybės administracijos Strateginės plėtros ir

ekonomikos departamento Ekonomikos ir investicijų skyriaus Turto valdymo poskyriui (toliau – Turto valdymo poskyris).

17. Turto valdymo poskyris organizuoja ir vykdo Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimą.

18. Savivaldybės tarybos sprendimų projektus dėl Savivaldybės būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo rengia Turto valdymo poskyris.

19. Sprendime turi būti nurodoma parduodamo Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių adresas, plotas, pardavimo kaina, paskirtis, asmuo, įgaliotas sudaryti ir pasirašyti pirkimo–pardavimo sutartį, perdavimo ir priėmimo aktus.

20. Sprendimą dėl Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo priima Savivaldybės taryba.

21. Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių pirkimo–pardavimo sutartis sudaroma ne vėliau kaip per vienerius metus nuo turto vertinimo įmonės (turto vertintojų) parduodamo Savivaldybės būsto vertinimo ataskaitos pateikimo dienos.

22. Perkamo Savivaldybės būsto įsiskolinimas už Savivaldybės būsto nuomą turi būti sumokėtas iki pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dienos.

23. Nustatytu laiku nesumokėjus įsiskolinimo už Savivaldybės būsto nuomą, pirkimo–pardavimo sutartis nepasirašoma.

24. Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių pirkimo–pardavimo sutartyje turi būti nustatyta mokėjimo už įsigytą Savivaldybės būstą tvarka, pirkėjo įsipareigojimai vykdyti pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas ir kiti pirkėjo įsipareigojimai, teisinės pasekmės už sutarties sąlygų nevykdymą, sutarties nutraukimo tvarka.

25. Savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir nuosavybės teisių įregistravimo išlaidas apmoka pirkėjas.

26. Savivaldybė iš lėšų, skirtų vykdyti valstybės garantijas nuomininkams, padengia parduodamų Savivaldybės būstų ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių kainos dalį, kuri lygi nepanaudotai valstybės garantijos daliai, apskaičiuotai pinigais pirkimo–pardavimo sutarties dieną.

27. Už parduodamus Savivaldybės būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus, jų dalis atsiskaitoma sumokant nustatytą kainą ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo. Savivaldybės būsto perdavimo–priėmimo aktas pasirašomas tik sumokėjus visą pardavimo kainą.

27¹. Jeigu būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų pirkėjo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrina kredito davėjas, kuris tuo tikslu iki pasirašant pirkimo–pardavimo sutartį pateikia Savivaldybės administracijai mokėjimo garantiją, Savivaldybės administracija Savivaldybės tarybos sprendimu turi teisę pirkėjo skoliniam įsipareigojimui kredito davėjui užtikrinti kredito davėjui įkeisti perkamą būstą ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus numatydamą, kad hipoteka įsigalios, kai bus visiškai atsiskaityta su Savivaldybės administracija už perkamą būstą ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus – sumokėta šio būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų kaina, netesybos ir įvykdytos kitos prievolės.

Papildyta punktu:

Nr. [T-219](#), 2020-06-04, paskelbta TAR 2020-06-05, i. k. 2020-12294

27². Parduodamas Savivaldybės būstas ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai gali būti įkeisti, jeigu pirkėjas yra sumokėjęs šio turto kainos ir kredito davėjo pateiktoje mokėjimo garantijoje nurodytos sumos skirtumą, jeigu jis yra.

Papildyta punktu:

Nr. [T-219](#), 2020-06-04, paskelbta TAR 2020-06-05, i. k. 2020-12294

28. Lėšos, gautos už parduotus Savivaldybės būstus ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus, jų dalis, pervedamos Šiaulių miesto savivaldybės biudžetui į atskirą specialiąją sąskaitą, atidarytą lėšoms kaupti, ir naudojamos Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka Savivaldybės būsto fondo plėtrai.

IV SKYRIUS

SAVIVALDYBĖS BŪSTO IR PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PASTATŲ, JŲ DALIŲ VERTĖS NUSTATYMAS

29. Parduodamo Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių vertę, vadovaudamasi Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, nustato viešuosius pirkimus reglamentuojančiuose teisės aktuose nustatyta tvarka parinktos turto vertinimo įmonės (toliau – turto vertintojas).

30. Turto vertintojas įvertina parduodamą Savivaldybės būstą ir pagalbinių ūkio paskirties pastatus, jų dalis rinkos verte ir, vadovaudamasis Savivaldybės administracijos direktoriaus sudarytos komisijos priimtu sprendimu, ją mažina lėšų suma, pakeitusia Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių vertę dėl atliktų pagerinimo darbų.

31. Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo kaina įforminama Savivaldybės būsto įkainojimo aktu (1 priedas), kurį tvirtina Savivaldybės administracijos direktorius. Su įkainojimo aktu pirkėjas supažindinamas pasirašytinai.

32. Savivaldybės išlaidos, susijusios su parduodamo Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių vertės nustatymu, įskaitomos į Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo kainą. Vertinimo išlaidas asmuo sumoka kaip pradinį įnašą už perkamą Savivaldybės būstą ir pagalbinių ūkio paskirties pastatus, jų dalis. Asmeniui atsisakius pirkti Savivaldybės būstą ir pagalbinių ūkio paskirties pastatus, jų dalis ir nesudarius Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių pirkimo–pardavimo sutarties, pradinis įnašas už perkamą Savivaldybės būstą negražinamas.

V SKYRIUS

BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

33. Ginčai dėl Savivaldybės būsto ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių įkainojimo, pardavimo sprendžiami teisės aktuose nustatyta tvarka.

34. Tai, kas neregamentuota Apraše, sprendžiama taip, kaip numatyta teisės aktuose.

35. Aprašas keičiamas ir pripažįstamas netekusiu galios Savivaldybės tarybos sprendimu.

Pakeitimai:

1.

Šiaulių miesto savivaldybės taryba, Sprendimas

Nr. [T-219](#), 2020-06-04, paskelbta TAR 2020-06-05, i. k. 2020-12294

Dėl Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 16 d. sprendimo Nr. T-98 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės būstų ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų, jų dalių pardavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo