



LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS DĖL LIETUVOS BŪSTO STRATEGIJOS PATVIRTINIMO

2004 m. sausio 21 d. Nr. 60
Vilnius

Įgyvendindama Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001–2004 metų programos įgyvendinimo priemonės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 4 d. nutarimu Nr. 1196 (Žin., 2001, Nr. [86-3015](#)), Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a :

1. Patvirtinti Lietuvos būsto strategiją (pridedama).
2. Paveisti Aplinkos ministerijai per 3 mėnesius nuo šio nutarimo įsigaliojimo parengti ir suderinus su kitomis ministerijomis pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybei tvirtinti Lietuvos būsto strategijos įgyvendinimo 2004–2006 metų priemones.

Ministras Pirmininkas

Algirdas Brazauskas

Aplinkos ministras

Arūnas Kundrotas

LIETUVOS BŪSTO STRATEGIJA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Lietuvos būsto strategija (toliau vadinama – Strategija) parengta pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001–2004 metų programos įgyvendinimo priemonės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 4 d. nutarimu Nr. 1196 (Žin., 2001, Nr. [86-3015](#)). Strategijos rengimo tikslas – atsižvelgiant į esamą būsto situaciją Lietuvoje ir Europos Sąjungos (toliau vadinama – ES) valstybių būsto politikos principus, taip pat Valstybės ilgalaikės raidos strategiją, patvirtintą Lietuvos Respublikos Seimo 2002 m. lapkričio 12 d. nutarimu Nr. IX-1187 (Žin., 2002, Nr. [113-5029](#)), nustatyti ilgalaikius būsto politikos tikslus ir prioritetus, pagal kuriuos būtų tobulinami būsto sritį reguliuojantys teisės aktai, valdymo ir visuomenės informavimo sistema, rengiamos ir įgyvendinamos būsto plėtros, atnaujinimo ir modernizavimo, finansinės ir socialinės paramos gyventojams programos ir priemonės. Šios Strategijos nuostatų įgyvendinimo laikotarpis – iki 2020 metų.

2. Ši Strategija parengta su Pasaulio banko, Japonijos Vyriausybės, Šiaurės valstybių Ministrų Tarybos parama, naudojantis užsienio ir Lietuvos konsultantų atliktomis analitinėmis studijomis, kuriose analizuojama esama būsto situacija ir įgyvendinamos būsto programos, pagrindžiami numatomi šios Strategijos tikslai ir uždaviniai.

3. Ši Strategija parengta laikantis darnaus vystymosi, subsidiarumo, plačios partnerystės ir socialinio teisingumo principų, orientuojantis į ES valstybių būsto modelį, kuriam būdinga būsto tipų, standartų ir nuosavybės valdymo formų įvairovė, gyventojų mobilumas.

4. Nustatant šios Strategijos tikslus ir uždavinius, laikytasi nuostatos, kad 2020 metais Lietuva bus ES rinkos dalyvė. Modernizavusi valstybės ekonominę politiką, naudodamasi ES finansine ir technine parama, Lietuva iki 2020 metų turėtų 2,5–3 kartus padidinti bendrąjį vidaus produktą (toliau vadinama – BVP). Pagal BVP dalį vienam gyventojui turėtų būti pasiektas esamas ES vidurkis.

5. Šią Strategiją sudaro:

- 5.1. būsto situacijos Lietuvoje analizė;
- 5.2. Strategijos tikslai ir prioritetinės kryptys;
- 5.3. Strategijos įgyvendinimo uždaviniai ir priemonės;
- 5.4. baigiamosios nuostatos.

II. BŪSTO SITUACIJOS LIETUVOJE ANALIZĖ

Ekonominė ir demografinė padėtis

6. Atkūrus Lietuvos nepriklausomybę 1990 metais, vykdytos esminės Lietuvos ūkio reformos. Per 12 metų Lietuva įveikė sudėtingą perėjimo į rinkos ekonomiką laikotarpį ir dabar yra veikiančios rinkos ir atviros ekonomikos valstybė, greitai tapsianti ES nare.

7. Bendroji Lietuvos ūkio raida skatino ir būsto politikos pokyčius: restruktūrizuotas sektorius, atsisakyta tiesioginio būsto rinkos reguliavimo, būstas tapo gyventojų nuosavybe. Jau 2001 metais privatūs buvo 97 procentai visų šalies būstų. Esamų būstų kokybė dažnai neatitinka galiojančių techninių reikalavimų, tačiau savo verte būsto fondas – bemaž didžiausias šalies nacionalinis turtas, kurio rinkos vertė – apie 35–40 mlrd. litų. Tinkamas šio turto naudojimas ir plėtojimas skatintų stabilų šalies ekonomikos vystymąsi.

8. Galimybė įsigyti būstą, tinkamai prižiūrėti, atnaujinti ar modernizuoti turimą tiesiogiai susijusi ne tik su ekonomine šalies būkle, bet ir gyventojų pajamomis. Vidutinės gyventojų pajamos – tik 32 procentai ES gyventojų vidutinių pajamų. Būsto daugiabučiame name vidutinė kaina 8 kartus didesnė, negu vidutinės namų ūkių metinės grynosios pajamos, o naujų individualių namų – net 20 kartų. ES valstybėse šis santykis ne didesnis kaip 4–5 kartus.

9. Namų ūkių formavimąsi tiesiogiai veikia šalies gyventojų ir namų ūkių skaičiaus kitimas. Pastaraisiais metais gyventojų Lietuvoje mažėja. Daugėja senyvo amžiaus žmonių (25 procentai namų ūkių gyventojų yra sulaukę 60 metų). Vaikų iki 14 metų mažėja. 18 procentų gyventojų jaunesni negu 30 metų. Dauguma (57 procentai) gyventojų vyresni negu 30 metų. Gyventojų skaičiaus mažėjimas ir senėjimas mažina būsto poreikį, tačiau namų ūkių skaičiaus didėjimas (mažėjant jų dydžiui) išlaiko stabilią būsto paklausą.

Gyventojų apsirūpinimas būstu. Būsto pasirinkimo galimybės

10. Lietuvoje 2002 metų pabaigoje buvo 1356160 būstų ir 1461065 namų ūkiai. Būstų stygius – apie 7 procentus, o Vakarų ar Šiaurės Europos valstybėse – apie 2 procentus. Lietuvoje 1000 gyventojų tenka 367 butai, o minėtose valstybėse – apie 450, taigi būsto naudingo ploto vienam gyventojui atitinkamai – 22,1 kv. metro ir 30 kv. metrų.

11. Būsto statyba Lietuvoje labai sumažėjo nuo pereinamojo laikotarpio pradžios. 1990 metais pastatyta 22100, o 2002 metais – 4562 nauji būstai. Per metus pastatyti nauji būstai sudaro 0,3 procento viso būsto fondo, o metinė apyvarta rinkoje – 2,7 procento esamo gyvenamojo būsto fondo, o ES šių rodiklių vidurkis – atitinkamai 1,5 ir 3,5 procento.

12. Statybos mažėjimą per minėtą laikotarpį lėmė sumažėjęs tiesioginis valstybės finansavimas, o privatus sektorius šio mažėjimo nekompensavo. Tam įtakos turėjo sumažėjusios gyventojų pajamos, didelės naujos infrastruktūros įrengimo išlaidos, ribota statyboms skirtų sklypų pasiūla, neišspręsti žemės nuosavybės teisių atkūrimo klausimai.

Atliktose studijose nauja būsto statyba įvertinta nepatenkinamai dėl didelių kainų ir menkos įvairovės.

13. Lietuvoje vis dar nėra būsto nuomos rinkos. ES valstybėse nuomojama apie 20–30 procentų viso būsto fondo. Lietuvoje tokių būstų stinga, ypač mažas pajamas gaunančioms šeimoms (jaunoms ir senyvo mažiaus šeimoms). Privataus būsto nuomos kaina įvairi, priklauso nuo vietos ir standartų. Savivaldybių socialinio būsto nuomos kainos už ją dešimteriopai mažesnės. Socialinis būstas sudaro tik 2,4 procento viso būsto fondo. Socialinio būsto plėtra lėtėja, nes mažėja valstybės ir savivaldybių investicijų.

14. Viena iš didžiausių problemų – labai menkos galimybės pasirinkti būstą mažas pajamas gaunančioms šeimoms, kurios nepajėgia tinkamai prižiūrėti turimo būsto. Jauni nedideles pajamas turintys gyventojai negali nei įsigyti, nei dažnai nuomotis gyvenamojo ploto rinkoje. Tai riboja gyventojų mobilumą, neskatina rinkos dinamikos.

Gyvenamųjų namų administravimas, priežiūra ir atnaujinimas

15. Dauguma Lietuvos gyventojų (66 procentai) gyvena daugiabučiuose namuose, pastatytuose 1961–1990 metais. Valstybei priklausęs nuomojamo būsto fondas sparčiai privatizuotas, tačiau neskirta deramo dėmesio tinkamos institucinės ir teisinės namų priežiūros ir eksploataavimo sistemos sukūrimui, dėl to atsirado su būsto priežiūra susijusių problemų. Tik 17 procentų daugiabučių namų valdo ir prižiūri patys būstų savininkai, įsteigę bendrijas.

16. Steigiant bendrijas, dažniausiai stokojama pačių gyventojų iniciatyvos, taip pat informacijos ir organizacinės-techninės valstybės ir savivaldybių institucijų paramos. Įsteigtos bendrijos dažniausiai nepajėgia užtikrinti tinkamos daugiabučio namo bendrosios nuosavybės priežiūros, taigi šiam tikslui gali sutartiniais pagrindais samdyti kitus rinkos dalyvius, tačiau stinga ir įmonių, teikiančių geros kokybės paslaugas.

17. Deramai neprižiūrimi būstai smarkiai susidėvėjo. Iki 1996 metų būsto atnaujinimo ir priežiūros projektai beveik nebuvo įgyvendinami. 1996 metais Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Pasaulio banko iniciatyva pradėtas ir įgyvendintas Energijos taupymo/būsto eksperimentinis projektas. Atnaujinta daugiau kaip 500 daugiabučių gyvenamųjų namų įvairiuose Lietuvos miestuose. Ypač daug dėmesio skirta energijos taupymo priemonių įgyvendinimui. Būsto savininkai, pasinaudoję projekto galimybėmis, energijos vartojimą sumažino vidutiniškai 24 procentais. Sumažėjus energijos vartojimui, mažėja (iki 40 procentų) ir šilumos išlaidų kompensacijos mažas pajamas turinčioms šeimoms. Sėkmingas projekto įgyvendinimas parodė, kad daugiabučių namų savininkai gali įgyvendinti sudėtingus pastatų atnaujinimo projektus, jeigu yra tinkama teisinės, organizacinės-techninės paramos sistema ir geros projektų finansavimo galimybės.

18. 2000 metais priėmus Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymą (Žin., 2000, Nr. [56-1639](#)), kitus teisės aktus, didžiama savivaldybių pradėjo kaupti specialiuosius daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo

fondus. Šių fondų lėšomis siekiama būsto savininkus skatinti steigti bendrijas, atnaujinti gyvenamuosius namus, visų pirma įgyvendinti energijos taupymo priemonės.

Būsto plėtros finansavimas ir įgyvendinamos programos

19. Nuo 1990 metų investicijų į gyvenamųjų namų statybą mažėjo, šiuo metu jos sudaro maždaug 500 mln. litų per metus. Gyvenamųjų namų statybos mažėjimą lemia tai, kad daugiau kaip 90 procentų investicijų į šią sritį – nuosavos ir skolintos gyventojų lėšos, privačių įmonių kapitalas sudaro tik apie 4–5 procentus. Valstybės investicijos į būsto sektorių irgi – 5–6 procentai ir didesnio poveikio būsto statybos plėtrai neturi. Skolinimąsi būsto reikmėms labai riboja menkos gyventojų pajamos, jų nenoras skolintis (tik 30 procentų įsigyjantiųjų būstą naudojami bankų paslaugomis). Pastaraisiais metais paskolų, įkeičiant nekilnojamą daiktą, imama vis daugiau. 2001 metų antroje pusėje šios paskolos sudarė 6 procentus gyventojams suteiktų paskolų. Lietuvos Respublikos Vyriausybės įsteigta uždaroji akcinė bendrovė „Būsto paskolų draudimas“ draudžia būsto paskolas. Paskutinius dvejus metus įmonė apdraudė paskolų už 244 mln. litų. Nors paskolų, įkeičiant nekilnojamą daiktą, apimtis skolinimosi rinkoje didėja, tačiau naujų produktų pasiūla finansų rinkoje išlieka aktuali.

20. Šiuo metu iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto finansuojamos 6 būsto programos. Be to, galioja ir ankstesni Lietuvos Respublikos Vyriausybės įsipareigojimai. Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto išlaidos būstui 2001 metais sudarė apie 1,5 procento visų išlaidų, arba 0,3 procento BVP.

21. Pagal galiojusį iki 2003 m. sausio 1 d. Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymą (Žin., 1992, Nr. [14-378](#)) buvo kompensuojama lengvatinių būsto kreditų palūkanų dalis, ir šie valstybės įsipareigojimai dėl išduotų kreditų išlieka iki 2012 metų.

22. Nuo 2003 m. sausio 1 d. įsigaliojus Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymui (Žin., 2002, Nr. [73-3085](#)), apskaičiuojant pajamų mokestį, iš metinių pajamų bus atimama sumokėtų palūkanų už kreditą būstui įsigyti suma ir kredito gavėjui gražinama atitinkama sumokėta pajamų mokesčio dalis.

23. Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas (Žin., 2002, Nr. [116-5188](#)), kuris įsigaliojo 2003 m. sausio 1 d., numato papildomą paramą šeimoms, auginančioms vaikus, – joms bus padengiama 10 procentų gauto būsto kredito. Našlaičiams, I ar II grupės invalidams numatyta padengti 20 procentų gauto kredito.

24. Būsto paskolų draudimo įmokų kompensavimas taikomas kartu su šios Strategijos 22 ir 23 punktuose nurodytomis valstybės paramos priemonėmis ir sudaro sąlygas iki 5 procentų sumažinti pradinį įnašą.

25. Didžiausią kompensacijų dalį sudaro išmokos, skirtos šildymo, karšto ir šalto vandens naudojimo išlaidoms iš dalies kompensuoti, jos taikomos didžiumai paramos gavėjų.

Iki 2002 metų abu šie skaičiai sparčiai didėjo. 2001 metais kompensacijas gavo 13,5 procento Lietuvos gyventojų, o biudžeto išmokos viršijo 98 mln. litų.

26. Per metus iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto skiriama apie 2 mln. litų remti daugiabučių namų savininkų bendrijoms, kurios įgyvendina energijos taupymo būste projektus, finansuojamus Pasaulio banko paskolos lėšomis (pagal energijos taupymo būste eksperimentinį projektą).

27. Socialinio būsto plėtra finansuojama fragmentiškai. 2000 metais socialiniam būstui panaudota 5,5 mln. litų, 2001 metais – 19,5 mln. litų, o 2002 ir 2003 metais lėšų visai neskirta.

28. Nemažą subsidijų dalį sudaro ir netiesioginės subsidijos, kurios neatsispindi Lietuvos Respublikos Vyriausybės programose, bet egzistuoja kaip negautos biudžeto lėšos (pvz., nesurinktas nuomos mokestis dėl mažų valstybei ar savivaldybėms priklausančio būsto nuomos tarifų). Paslėptų subsidijų metinė vertė – nuo 100 iki 200 mln. litų.

29. Šiuo metu vykdomos programos nėra tokios efektyvios, kad leistų siekti strateginių būsto tikslų. Atsižvelgiant į prisiimtus įsipareigojimus, būtinybę užtikrinti fiskalinio deficito kontrolę ir bendrą šalies makroekonomikos stabilumą, būtų tikslinga jas patikslinti – perskirstyti lėšas taip, kad jos atitiktų tikruosius gyventojų poreikius ir šioje Strategijoje numatytus tikslus, atitektų neturtingiausiems gyventojams.

Būsto sektoriaus valdymas

30. Lietuvos Respublikos Vyriausybės kompetencija būsto srityje horizontaliai paskirstyta 7 ministerijoms: techninis ir fizinis būsto fondo valdymas priskiriamas Aplinkos ministerijai, būsto programų finansavimą valdo Finansų ministerija, Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos kompetencijai priskiriamas butų šildymo išlaidų, išlaidų šaltam ir karštam vandeniui kompensavimas mažas pajamas turinčioms šeimoms, su energijos naudojimu susijusius klausimus sprendžia Ūkio ministerija, Žemės ūkio ministerija tvarko žemės reikalus, už nekilnojamojo turto registravimą atsakinga Teisingumo ministerija, o Vidaus reikalų ministerija formuoja ir įgyvendina regionų plėtros politiką, užtikrina valstybės ir savivaldybių interesų derinimą, kuria teises ir ekonomines sąlygas funkcionuoti teritorinei gyventojų bendruomenei.

31. Nors pagrindine institucija, formuojančia būsto politiką, laikoma Aplinkos ministerija, ji iš esmės nevaldo būsto programoms skiriamų lėšų ir būsto politikos įgyvendinimo institucijų. Tiek buvusi viešoji įstaiga Būsto ir urbanistikos plėtros fondas (dabar viešoji įstaiga Centrinė projektų valdymo agentūra), tiek uždaroji akcinė bendrovė „Būsto paskolų draudimas“ ir viešoji įstaiga Būsto konsultacijų agentūra yra tiesiogiai arba netiesiogiai atskaitingos Finansų ministerijai. Finansų ministerija valdo ir Specialiosios valstybės paramos gyvenamiesiems namams, butams įsigyti finansavimo programos lėšas.

32. Kadangi nėra bendros informacinės sistemos, sunku analizuoti būsto situaciją ir remiantis objektyvia informacija laiku priimti politinius sprendimus.

33. Apskritis disponuoja valstybei priklausančia žeme ir atsako už racionalų jos valdymą ir naudojimą. Savivaldybės tvarko perduotą naudoti žemę, administruoja socialinio būsto suteikimą, vykdo statinių naudojimo priežiūrą, išduoda leidimus statyti ir griauti. Tiek apskritis, tiek savivaldybės neturi pakankamų institucinių ir finansinių išteklių šioms funkcijoms atlikti.

Teisinė sistema

34. Lietuvos būsto sektorių reglamentuoja 6 pagrindiniai įstatymai: Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#)), Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas, Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (Žin., 1997, Nr. [65-1558](#)), Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. [34-620](#)) ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2001, Nr. [101-3597](#)). Lietuvos teisinė sistema numato kreditoriaus teisę į skolininko butą, taigi paskolų teikimas už įkeičiamą butą Lietuvoje tapo pagrindine būsto kreditavimo forma. Įkeitimas ir sandoriai, susiję su bendrosios dalinės nuosavybės teise turimu turtu daugiabučiame name, galimi tik išskirtiniais atvejais, kai tam tikras pastato dalis galima išskirti kaip atskirus objektus.

35. Įsigaliojęs 2001 m. liepos 1 d. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas reglamentuoja turtinius santykius ir numato bendrosios dalinės nuosavybės valdymo formas: daugiabučio namo savininkų bendrija, valdymas jungtinės veiklos sutarties pagrindu arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimas.

36. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas nenumato privalomosios narystės bendrijoje. Tai sunkina daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymą.

37. Siekiant geriau prižiūrėti esamą būstą ir užtikrinti jo ilgaamžiškumą, būtina tobulinti esamus teisės aktus – sudarant palankesnes būsto plėtros, modernizavimo ir priežiūros sąlygas, skatinti privatų sektorių, taip pat įvairias finansines institucijas, plačiau dalyvauti šioje veikloje.

Visuomenės informavimas

38. Dauguma butų savininkų, privatizavusių butus, susidūrė su pareigomis, kurias sukuria įgyta nuosavybė. Dalies butų savininkų nenoras prižiūrėti ir remontuoti pastato bendrojo naudojimo objektus, tvarkyti aplinką slopina ir kitų to paties namo gyventojų iniciatyvą imtis priemonių, atkuriančių ir didinančių pastato vertę.

Taigi teisinėmis, visuomenės informavimo ir švietimo priemonėmis būtina ugdyti būsto savininko savimone, gebėjimą tinkamai valdyti ir prižiūrėti turimą nekilnojamąjį turtą.

39. Šiuo metu nėra nuolat veikiančios ir kryptingos visuomenės informavimo, būsto sektoriaus dalyvių mokymo ir švietimo sistemos. Šios priemonės vykdomos fragmentiškai, naudojantis užsienio valstybių technine parama.

Stiprybių, silpnybių, galimybių ir grėsmių analizė

40. Stiprybės:

- 40.1. ganėtinai stabili politinė ir ekonominė padėtis;
- 40.2. sukurtos svarbiausios rinkos institucijos ir sudarytos ekonominės plėtros sąlygos;
- 40.3. vyksta integracija į ES;
- 40.4. stabiliai auga Lietuvos investicinis reitingas;
- 40.5. sudarytos palankios paskolų teikimo sąlygos;
- 40.6. draudžiamos būsto paskolos;
- 40.7. stipri būsto statybos bazė.

41. Silpnybės:

- 41.1. Lietuvos ekonominis išsivystymas atsilieka nuo ES valstybių;
- 41.2. mažos gyventojų pajamos;
- 41.3. ribotos būsto pasirinkimo galimybės;
- 41.4. silpnas nuomojamo būsto sektorius;
- 41.5. neefektyvus energijos naudojimas būste;
- 41.6. neišspręsti žemės naudojimo ir nuosavybės teisių atkūrimo klausimai;
- 41.7. išskaidyti ir silpnoki valstybinio lygio pajėgumai koordinuoti būsto politikos įgyvendinimą;
- 41.8. biudžeto lėšos neracionaliai naudojamos būstui subsidijuoti;
- 41.9. nėra išsamios informacinės būsto sektoriaus sistemos;
- 41.10. neišsami teisinė normatyvinė bazė;
- 41.11. menka būsto savininkų turtinė savimonė.

42. Galimybės:

- 42.1. didėjantis dėl augančios ekonomikos ir narystės ES teikiamos naudos nacionalinis biudžetas;
- 42.2. bankų ir kitų kredito įstaigų plėtra, jų kapitalo didėjimas, didesnė naujų kreditavimo produktų pasiūla;
- 42.3. stiprėjantis statybos sektorius;
- 42.4. vis dar menkai naudojami būsto rinkos subjektų organizaciniai ir intelektualiniai gebėjimai;
- 42.5. aktyvesnis nevyriausybinių ne pelno siekiančių organizacijų ir gyventojų dalyvavimas sprendžiant būsto problemas.

43. Grėsmės:

- 43.1. demografiniai pokyčiai dėl migracijos ir senėjimo;
- 43.2. didėjanti socialinė segregacija.

III. STRATEGIJOS TIKSLAI IR PRIORITETINĖS KRYPTYS

Strategijos tikslai

44. Vadovaujantis esamos padėties analize, šios Strategijos 2 ir 3 punktuose nurodytomis studijomis ir principais, nustatomi šie Strategijos tikslai:

44.1. Išplėsti būsto pasirinkimo galimybes visoms socialinėms gyventojų grupėms. Būtina didinti būsto produktų pasiūlos įvairovę, kuri užtikrintų galimybę skirtingų pajamų namų ūkiams (šeimoms) pasirinkti tinkamą būstą, šalies gyventojų mobilumą kintant darbo rinkos situacijai.

44.1.1. Ypač svarbu didinti nuomojamo ne pelno ir socialinio būsto pasiūlą, kad būstu galėtų apsirūpinti vidutinės ir mažas pajamas turintys namų ūkiai. Pigiai išsinuomoti būstą labai svarbu jauniems žmonėms, kurie dar neįsitvirtinę darbo rinkoje ir nepasirinkę nuolatinės gyvenamosios vietos. Būtina pasiekti, kad nuomojamas būstas 2020 metais sudarytų 18 procentų viso būsto fondo (2003 metais sudarė 10 procentų), ES vidurkis – 30 procentų; iš jo socialinis būstas – 4–5 procentus (ES vidurkis – 15–20 procentų).

44.1.2. Būtina daugiau statyti naujų būstų, kad vidutinės ir didelės pajamas gaunantys namų ūkiai galėtų įsigyti ar išsinuomoti geresnį būstą, šiuo tikslu padidinti metinę statybos apimtį nuo esamos – apie 4000 butų iki 6000–8000 butų 2010 metais ir 12000–15000 butų 2020 metais. Siekiant mažinti būsto statybos sąnaudas, bus numatytos priemonės žemės įgijimo ir infrastruktūros plėtros išlaidoms mažinti, statybos konkurencingumui ir skaidrumui užtikrinti.

44.1.3. Būsto pasirinkimo galimybes labai didina mokios paklausos ugdyimas. Šiuo tikslu bus numatyta sviri tikslinė valstybės finansinė parama nepakankamas pajamas turintiems namų ūkiams – padengiama dalis jų būsto įsigijimo ar nuomos išlaidų, visų pirma šeimoms, auginančioms vaikus, neįgaliems asmenims.

44.2. Užtikrinti efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą ir modernizavimą, racionalų energetikos išteklių naudojimą. Iš esmės pagerės turimo būsto fondo būklė, bus išsaugota ir pagal galimybes padidinta jo vertė, būstas bus pritaikytas naujiems namų ūkių poreikiams, švelnės socialinė segregacija:

44.2.1. Būtina iki 2020 metų modernizuoti pagal ekonominio pagrįstumo principą eksploatuojamų daugiabučių namų šildymo sistemas, atnaujinti ir apšiltinti stogų konstrukcijas, pakeisti arba atnaujinti langus ir lauko duris, pašalinti stambiaplokščių namų siūlių defektus ir sumažinti išorės sienų šiluminį laidumą, šiluminės energijos santykinės sąnaudas, skaičiuojamas būsto naudingo ploto vienetui, sumažinti iki 30 procentų.

44.2.2. Būtina numatyti efektyvią valstybės socialinę piniginę paramą mažas pajamas turintiems namų ūkiams, taip pat taikyti kitas finansines priemones – rentą iki gyvos galvos, kitokią rentą. Rinkoje paklausos neturintį ir menkavertį būsto fondą bus siekiama pritaikyti socialinio būsto poreikiams.

44.3. Sustiprinti būsto sektoriaus subjektų gebėjimus dalyvauti būsto rinkoje, siekiant sukurti darnią valstybės, savivaldybių ir visuomenės lygių būsto sektoriaus valdymo sistemą, jų sąveikos mechanizmą, užtikrinti vartotojų teisių gynimą, taip pat visuomenės informavimą, nuolatinį būsto sektoriaus dalyvių mokymą ir švietimą.

Strategijos prioritetinės kryptys

45. Pirmajam tikslui – išplėsti būsto pasirinkimo galimybes visoms socialinėms gyventojų grupėms – nustatomos šios prioritetinės kryptys:

45.1. Nuomojamo būsto sektoriaus plėtra. Atlikti tyrimai parodė, kad penktadalis namų ūkių (šeimų) Lietuvoje turi labai mažas pajamas (neviršijančias 500 litų) ir gali gyventi tik socialiniame būste, o turimą būstą išlaikyti tik valstybės padedami. Nuomojamo būsto plėtra didintų gyventojų mobilumą, ypač jaunų, kurie dar neįsitvirtinę darbo rinkoje ir neturi nuolatinės gyvenamosios vietos arba nuosavas ar skolintas lėšas yra numatę panaudoti kitokiems tikslams. Apie 20 procentų vidutines pajamas turinčių namų ūkių (šeimų) didžiausiuose miestuose irgi nepajėgtų įsigyti nuosavo būsto rinkoje ir mielai nuomotųsi ne pelno būstą. Nuomojamo būsto sektorius turėtų būti plėtojamas šiais būdais:

maksimaliai panaudojant privataus sektoriaus galimybes ir jo turimą būsto fondą;

plėtojant socialinio būsto fondą valstybės ir savivaldybių lėšomis. Šis fondas turėtų būti sudaromas visų pirma superkant rinkoje mažesnę paklausą turinčius būstus ir pritaikant juos socialinio būsto poreikiams (kartu būtų sudarytos sąlygos juos parduodantiems asmenims įsigyti geresnį būstą);

sukuriant sąlygas atsirasti nuomojamo ne pelno būsto sektoriui, kaip tai daroma ES valstybėse, ir parengiant šio būsto plėtrą reguliuojančius teisės aktus.

45.2. Naujų būstų statybos plėtra. Naujų būstų paklausą kuria susikūrę nauji namų ūkiai (jaunos šeimos ir panašiai), vidaus migracijos ir imigracijos procesai, didesnes vidutines ir dideles pajamas turintys namų ūkiai, siekiantys įsigyti ar išsinuomoti geresnį būstą.

45.2.1. Siekiant plėtoti naujų būstų statybą, turi būti gerinamas žemės ir urbanistinės infrastruktūros valdymas, užtikrintas statybos rinkos konkurencingumas ir skaidrumas, dėl šių priemonių taikymo sumažintos statybos sąnaudos. Būtina pagerinti ir statybos kokybės kontrolę.

45.2.2. Turi būti patobulintos teisinės sąlygos, skatinančios gyvenamųjų namų statybą kooperuotomis gyventojų lėšomis, – kuriamos kooperatinės statybos asociacijos ar bendrovės (ne pelno organizacijos).

45.3. Būsto kreditų rinkos efektyvumo didinimas. Šiuo metu Lietuvos bankai teikia kreditus būstui pirkti, statyti ir rekonstruoti itin palankiomis sąlygomis: už 5–6 procentus metinių palūkanų laikotarpiui iki 25 metų, kartais – iki 40 metų. Tačiau esama palūkanų norma gali kisti. Taigi reikia stengtis sumažinti būsto įsigijimo ir statybos kreditavimo sąnaudas.

45.3.1. Vienas iš ilgalaikių kreditų sąnaudų mažinimo būdų – hipotekinių obligacijų ir hipotekinių kreditų sistemos plėtra.

45.3.2. Sumažinti būsto kreditų sąnaudas ir šių kreditų riziką padėtų kreditų informacijos biuras, kuris rinktų ir apdorotų informaciją apie klientus, rengtų ir teiktų biuro programoje dalyvaujantiems bankams kreditų ataskaitas. Kreditų informacijos biuras būtų steigiamas bankų iniciatyva, parengus reikiamą teisinę ir normatyvinę bazę.

45.4. Efektyvi ir tikslinė finansinė parama būstui įsigyti nepakankamas pajamas turintiems namų ūkiams. Iš namų ūkių tyrimų rezultatų matyti, kad įsigyti ar išsinuomoti tinkamą būstą rinkoje be valstybės paramos šiuo metu gali apie 40 procentų namų ūkių.

45.4.1. Būtina toliau vykdyti ir tobulinti šiuo metu pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą ir Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymą įgyvendinamas valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti programas:

tobulinti būsto kreditų draudimą – sudaryti galimybę nepakankamas pajamas ir nepakankamą turtą turintiems namų ūkiams (šeimoms) gauti kreditą su mažesniu už banko nustatytąjį pradinį įnašą ir padengti jiems draudimo įmoką ar jos dalį;

padengti kredito dalį (iki 20 procentų) nepakankamas pajamas ir turtą turinčioms tikslinėms socialinėms grupėms: našlaičiams ir neįgaliesiems, šeimoms, auginančioms vaikus;

apskaičiuojant pajamų mokesčių, iš pajamų atimti sumokėtas už paimtą kreditą būstui statyti arba įsigyti palūkanas (kaip riboto dydžio išlaidas).

45.4.2. Būsto paramos programos turėtų būti skirtos daugiau tikslinėms socialinėms grupėms ir suderintos su kitais šios Strategijos tikslais ir būsto subsidijų sistema. Sutaupytos biudžeto lėšos turėtų būti skiriamos kitoms būsto paramos programoms. Jomis galima būtų padengti dalį nuomos mokesčio mažas pajamas turintiems namų ūkiams, kurie nuomojasi būstą privačiame sektoriuje (taip sumažėtų socialinio būsto plėtros poreikis), taip pat finansuoti socialinio būsto plėtrą.

46. Antrajam tikslui – užtikrinti efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą ir modernizavimą – nustatomos šios prioritetinės kryptys:

46.1. Daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūros administravimo gerinimas siekiant optimizuoti jų vertę. Daugumos daugiabučių namų nusidėvėjimas ir santykinis vertės mažėjimas susiję su neefektyviu bendro naudojimo turto valdymu, prasta pastatų priežiūra. Didžiąją dalį gyvenamųjų namų priežiūri savivaldybių paskirti administratoriai, praktiškai nedalyvaujant būsto savininkams. Tokia naujų nuosavybės santykių neatitinkanti būsto priežiūra ir administravimas neleidžia būsto savininkams pasinaudoti rinkos teikiamomis galimybėmis ir neskatina jų rūpintis pastatais.

46.1.1. Būtina skatinti daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimą, didinti būsto savininkų gebėjimą tinkamai valdyti ir prižiūrėti būstą, šiuo tikslu užtikrinti savininkams teisę įsigyti geriausios kokybės paslaugas rinkoje už jiems priimtina kainą. Prie šios problemos sprendimo aktyviau turėtų prisidėti savivaldos, visuomeninės ir konsultacijas teikiančios organizacijos.

46.1.2. Būtina papildyti ir patobulinti teisinę ir normatyvinę gyvenamųjų namų priežiūros bazę – nustatyti daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės dalyvių teises ir pareigas, bendrojo naudojimo objektų prižiūrėtojų kvalifikacijos ir techninius reikalavimus. Daugiabučių namų priežiūros administratorių veiklą tikslinga licencijuoti.

46.1.3. Savivaldybės turi pradėti vykdyti Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. [55-1049](#); 2000, Nr. [91-2832](#)) joms pavestą statinių naudojimo priežiūros funkciją, kuri užtikrintų deramą daugiabučių namų bendrosios nuosavybės naudojimo ir techninės priežiūros kontrolę.

46.2. Gyvenamųjų namų atnaujinimo ir modernizavimo didinant jų energetinį efektyvumą skatinimas, finansavimo mechanizmo tobulinimas. Daugumos gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1992 metų (t.y. iki pastatų šiluminio laidumo normatyvų pasikeitimo), termoizoliacinės savybės neatitinka šių dienų reikalavimų. Palyginti su panašaus klimato ES valstybėmis, Lietuvoje būstui šildyti suvartojama energijos apie 1,8 karto daugiau. Didžiuma namų fiziškai susidėvėję, ir jų būklė netenkina gyventojų poreikių. Dėl prastos priežiūros mažėja jų prekinė vertė. Atlikta stambiaplokščių namų būklės techninė ekonominė studija rodo, kad juos atnaujinti ir modernizuoti ekonomiškai tikslinga. Modernizuoti esamus gyvenamuosius rajonus masiškai griauinant daugiabučius namus ekonominių sąlygų nėra.

46.2.1. Turi būti siekiama atnaujinti ir pagal galimybes ir ekonominį tikslingumą modernizuoti esamus gyvenamuosius namus ir jų inžinerinę techninę įrangą. Pirmiausia turi būti pašalinti esminiai konstrukcijų (stogų, sienų) defektai ir įgyvendintos per ekonomiškai priimtina laiką atsiperkančios energijos taupymo priemonės.

46.2.2. Skubiausioms daugiabučių namų atnaujinimo priemonėms įgyvendinti reikėtų apie 8–9 mlrd. litų (2002 metų kainomis). Šiuo tikslu būtina sukurti tinkamą finansavimo mechanizmą.

46.3. Parama būstui išlaikyti mažas pajamas turintiems namų ūkiams ir gyventojų socialinės sanglaudos skatinimas. Atlikti namų ūkių tyrimai rodo, kad apie 20 procentų namų ūkių neturi tiek pajamų, kad galėtų apmokėti būtiniausias būsto išlaikymo išlaidas, dar didesnė dalis namų ūkių negali skirti reikiamų lėšų namui atnaujinti ir jo vertei išsaugoti.

46.3.1. Šiuo metu taikoma išlaidų už šilumą, karštą ir šaltą vandenį kompensavimo sistema mažas pajamas turintiems namų ūkiams tobulintina. Tikslinga pertvarkyti būsto kompensacijų skyrimo sistemą taip, kad ji apimtų ir kitas būtinausias išlaidas, susijusias su būsto išlaikymu, priežiūra ir atnaujinimu. Ši socialinė pinigine parama namų ūkiams turi būti teikiama atsižvelgiant į jų pajamas ir turtą.

46.3.2. Siekiant išlaikyti gyventojų socialinę įvairovę daugiabučiuose namuose, numatoma plačiau taikyti rentą iki gyvos galvos, kitokių formų rentą, nustatytą Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, įdiegti paramos vietinėms iniciatyvoms sistemą. Savivaldybės turėtų skatinti nevyriausybinės organizacijas, daugiabučių namų savininkų bendrijas ir pavienius asmenis aktyviai dalyvauti rengiant ir įgyvendinant gyvenamųjų vietovių atnaujinimo ir socialinės plėtros planus.

47. Trečiajam tikslui – sustiprinti būsto sektoriaus subjektų gebėjimus dalyvauti būsto rinkoje – numatomos šios prioritetinės kryptys:

47.1. Darnios būsto sektoriaus valdymo sistemos sukūrimas.

47.1.1. Siekiant užtikrinti efektyvų būsto sektoriaus valdymą, būtina atskirti būsto politikos formavimo ir įgyvendinimo funkcijas – sukurti visas šioms funkcijoms atlikti būtinas institucines struktūras ir gebėjimus kaupti ir analizuoti informaciją, formuoti valstybės būsto politiką, administruoti valstybės programas, atlikti programų įgyvendinimo priežiūrą ir monitoringą. Ypač sėkmingai atlikti šias funkcijas padėtų objektyvi, rinkos analize pagrįsta informacija. Taigi, siekiant visiškai integruoti valdymą, būtina sukurti bendrą informacinę sistemą, kuri pagerintų priimamų sprendimų kokybę ir leistų tinkamai juos įgyvendinti.

47.1.2. Svarbu išplėsti savivaldybių funkcijas ir finansines galimybes būsto politikos įgyvendinimo srityje – suteikti joms daugiau galių naudoti valstybei priklausančią žemę, kurti infrastruktūrą, formuoti ir naudoti socialinio būsto fondą.

47.1.3. Būtina sukurti pajėgias būsto savininkų ir naudotojų atstovaujamas institucijas (bendrijas ir jų asociacijas), kurios užtikrintų tinkamą nuosavybės valdymą ir savininkų interesų gynimą būsto rinkoje.

47.2. Visuomenės informavimas ir švietimas. Siekiant ugdyti pilnavertį būsto rinkos dalyvį ir vartotoją, sugebantį tinkamai valdyti turimą turtą, reikia parengti mokymą, švietimą ir informuotumą gerinančias priemones. Pastatų administratoriams, kitų paslaugų teikėjams būtina sudaryti galimybes nuolat kelti kvalifikaciją arba įgyti atitinkamas būsto sektoriaus valdymo ir priežiūros profesijas.

IV. STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO UŽDAVINIAI IR PRIEMONĖS

Nuomojamo būsto sektoriaus plėtra

48. Numatomi šie prioritetinės krypties – nuomojamo būsto sektoriaus plėtra – uždaviniai:

48.1. Didinti gyventojų galimybes rinktis nuomojamą būstą privačiame sektoriuje. Šiuo metu tik nedidelė gyventojų dalis nuomojasi savivaldybėms ar privatiems savininkams priklausantį būstą. Šalyje beveik nėra privačioms įmonėms ar įstaigoms priklausančio nuomojamo būsto, kuris labai paplitęs ES valstybėse. Tai riboja namų ūkių mobilumą, galimybę pasirinkti tinkamą būstą. Siekiant įgyvendinti šį uždavinį, numatoma:

48.1.1. Sustiprinti teisinės privataus būsto nuomotojų ir nuomininkų santykių garantijas, taip pat nustatyti privalomus nuomojamo būsto kokybės reikalavimus.

48.1.2. Sudaryti galimybes mažas pajamas turintiems namų ūkiams (šeimoms) nuomotis būstą privačiame sektoriuje – padengti Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto ar savivaldybių biudžetų lėšomis dalį nuomos mokesčio (siejant šią priemonę su socialinio būsto poreikio ir plėtros klausimais).

48.2. Sudaryti teises ir ekonomines sąlygas sukurti ne pelno nuomojamo būsto sektorių. Šis būstas būtų skiriamas namų ūkiams, turintiems vidutinės pajamas, kurių nepakanka nuosavam būstui įsigyti, bet jos per didelės, kad būtų leista išsinuomoti socialinių savivaldybių būstą, kuris skiriamas mažas pajamas turintiems namų ūkiams. Ne pelno būsto sektorių plėtotų būsto statybos asociacijos – ne pelno organizacijos, remiamos savivaldybių ir valstybės. Siekiant įgyvendinti šį uždavinį, bus sukurti šį būsto nuomos sektorių reglamentuojantys teisės aktai.

Prieš rengiant teisės aktus būtų tikslinga su užsienio ar tarptautinių organizacijų technine parama atlikti nuomojamo ne pelno būsto atsiradimo Lietuvoje galimybių studiją.

48.3. Padidinti socialinio būsto fondą, kaip nurodyta šios Strategijos 44.1.1 punkte. Socialinio būsto plėtra padės mažas pajamas turintiems namų ūkiams apsirūpinti minimalaus standarto būstu.

48.3.1. Socialinio būsto fondo plėtros metinė apimtis bus didinama nuosekliai, atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto galimybes. Šį uždavinį tikslingiausia įgyvendinti perkant mažesnę paklausą rinkoje turintį būstą, atnaujinant ir pritaikant jį socialinio būsto poreikiams, taip pat padengiant dalį nuomos mokesčio mažas pajamas turintiems namų ūkiams (šeimoms), nuomojantiems būstą privačiame sektoriuje, kaip nurodyta šios Strategijos 48.1.2 punkte.

48.3.2. Būtų tikslinga socialinio būsto plėtros valdymo ir finansavimo funkcijas perduoti savivaldybėms, atitinkami pakeitus įstatyminę bazę, reguliuojančią socialinio būsto valdymą ir naudojimą, savivaldybių biudžetų sudarymą.

Naujų būstų statybos plėtra

49. Numatomi šie prioritetinės krypties – naujų būstų statybos plėtra – uždaviniai:

49.1. Pagerinti žemės ir infrastruktūros valdymą. Siekiant įgyvendinti šį uždavinį, reikia atlikti žemės ir infrastruktūros valdymo gerinimo galimybių studiją. Būtina nustatyti tinkamiausius užstatomų teritorijų infrastruktūros plėtros finansavimo ir naudojimo būdus, geriau naudoti miestų žemę. Parengtos priemonės padės sumažinti statybos sąnaudas, pagyvins naujo būsto statybos ir pardavimo rinką, atsiras galimybė pasirinkti geresnį būstą.

49.2. Sustiprinti teritorijų planavimo ir statybos kontrolę. Priemonės šiam uždaviniui įgyvendinti bus numatytos atlikus teritorijų planavimo, statybos leidimų išdavimo, statinių pripažinimo tinkamai naudoti teisės aktų taikymo analizę, išanalizavus objektyvią informaciją ir rinkos dalyvių nuomonę.

49.3. Pagerinti teises sąlygas statyti gyvenamuosius namus kooperuotomis gyventojų lėšomis. Gyvenamieji namai kooperuotomis gyventojų lėšomis šiuo metu statomi steigiant gyvenamųjų namų statybos bendrijas, kurių veiklos įstatymai nereglamentuoja. Šios bendrijos steigiamos pagal Gyvenamojo namo statybos bendrijos pavyzdinius įstatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 280 (Žin., 1993, Nr. [14-369](#)). Tokių bendrijų veiklą reglamentuoti reikėtų aiškiau, kad būtų užtikrintas jų

veiklos patikimumas ir skaidrumas. Būtina pagal ES patirtį sunorminti gyvenamųjų namų statybos bendrijų (kooperatyvų) steigimą ir veiklą.

Būsto kreditų rinkos efektyvumo didinimas

50. Nustatomi šie prioritetinės krypties – būsto kreditų rinkos efektyvumo didinimas – uždaviniai:

50.1. Plėtoti ir tobulinti hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo sistemą, kuri skatintų komercinius bankus pritraukti ilgalaikius finansinius išteklius būsto kreditams teikti.

50.2. Sudaryti teises sąlygas steigti kreditų informacijos biurus. Tai padėtų mažinti būsto paskolų riziką ir skolinimo sąnaudas. Kreditų informacijos biuras rinkis ir apdoros informaciją apie klientus, kuriems suteikta paskola arba atsisakyta ją suteikti, perduos kreditų ataskaitas biuro programoje dalyvaujantiems bankams. Kreditų informacijos biuras bus steigiamas komercinių bankų iniciatyva, parengus reikiamą teisinę bazę, apimančią teises nuostatas, reglamentuojančias dalijimąsi bankų informacija, kreditų informacijos biurams teikiamos informacijos standartizavimą ir apimtį, taip pat duomenų bazės apsaugą.

Efektyvi ir tikslinė parama būstui įsigyti

51. Numatomi šie prioritetinės krypties – efektyvi ir tikslinė finansinė parama būstui įsigyti nepakankamas pajamas turintiems namų ūkiams – uždaviniai:

51.1. Tobulinti veikiančias valstybės paramos būstui įsigyti programas.

Numatoma toliau vykdyti ir tobulinti šiuo metu pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą ir Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymą įgyvendinamas valstybės paramos būstui įsigyti programas:

dengti Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšomis būsto kreditų, teikiamų pirmajam tinkamam būstui įsigyti, draudimo įmokas ar jų dalį;

padengti iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto kredito dalį tikslinėms socialinėms grupėms: našlaičiams, neįgaliesiems, šeimoms, auginančioms vaikus;

apskaičiuojant pajamų mokesčių, iš pajamų atimti sumokėtas už paimtą kreditą būstui statyti arba įsigyti palūkanas.

51.2. Parengti ir įgyvendinti nuomos mokesčio kompensavimo mažas pajamas turintiems namų ūkiams programą. Nuomos mokesčiai turi būti kompensuojamas tiek nuomojantiems būstą privačiame sektoriuje, tiek savivaldybių socialinį būstą mažas pajamas turintiems namų ūkiams. Nuomos mokesčio kompensavimas namų ūkiams, nuomojantiems būstą privačiame sektoriuje, leistų sumažinti socialinio būsto poreikį ir atitinkamai nacionalinio biudžeto investicijas į šį sektorių. Nuomos mokesčio kompensavimas mažas pajamas turintiems savivaldybių socialinio būsto nuomininkams leistų padidinti šio būsto nuomos mokesčių, nesukėlus socialinių prieštaravimų, ir liautis mokėti netiesiogines būsto pašalpas jo nuomininkams. Šiai programai įgyvendinti turi būti parengti atitinkami teisės aktai.

Daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūros administravimas

52. Numatomi šie prioritetinės krypties – daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūros administravimo gerinimas siekiant optimizuoti jų vertę – uždaviniai:

52.1. Papildyti ir patobulinti gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros, jos administravimo teisinę ir normatyvinę bazę.

52.1.1. 2003 m. spalio 16 d. įstatymu Nr. IX-1780 (Žin., 2003, Nr. [104-4649](#)) Lietuvos Respublikos statybos įstatymas papildytas nauju skirsniu „Statinių naudojimas ir priežiūra“, kuriame nustatytos statinių (įskaitant gyvenamuosius namus) savininkų ir naudotojų teisės ir pareigos, statinių techninės priežiūros reikalavimai, statinių naudojimo priežiūros viešosios kontrolės tvarka. Atitinkamai bus rengiami ir tobulinami gyvenamųjų namų priežiūros techniniai reglamentai ir taisyklės.

52.1.2. Bus diegiama pastatų priežiūros vadybininkų licencijavimo sistema. Šios sistemos įgyvendinimas pagerins būsto priežiūros kokybę. Bus parengti priemonės įgyvendinimo teisiniai reikalavimai, pastatų priežiūros vadybininkų rengimo ir tobulinimosi sistema.

52.2. Skatinti daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimą ir veiklą. Bendrijų steigimas leis patiems būsto savininkams daryti didesnę įtaką būsto priežiūros ir administravimo paslaugų kokybės gerinimui. Bus rengiamos būsto modernizavimo programos, skirtos daugiabučių namų savininkų bendrijų valdomiems gyvenamiesiems pastatams. Bus keičiami ir papildomi galiojantys įstatymai – pašalintos teisinės daugiabučių namų savininkų bendrijų veiklos, susijusios su namų priežiūra, kliūtys.

Gyvenamųjų namų atnaujinimas ir modernizavimas

53. Numatomi šie prioritetinės krypties – gyvenamųjų namų atnaujinimo ir modernizavimo didinant jų energetinį efektyvumą skatinimas, finansavimo mechanizmo tobulinimas – uždaviniai:

53.1. Sukurti efektyvų daugiabučių namų atnaujinimo ir modernizavimo finansavimo ir kreditavimo mechanizmą, naudojantis Pasaulio banko finansuojamo eksperimentinio energijos taupymo būste projekto įgyvendinimo patirtimi, Lietuvos bankų kreditiniais ištekliais, būsto kreditų draudimo ir valstybės piniginių paramos mažas pajamas turintiems namų ūkiams galimybėmis, taip pat galima tarptautinių finansinių institucijų ir fondų parama.

Siekiant užtikrinti, kad daugiabučių namų savininkams išduodami kreditai būtų gražinami, reikia išspręsti bankų kreditų, teikiamų daugiabučių namų savininkų bendrijoms, rizikos dėl turto įkeitimo problemą ir atsižvelgiant į tai tobulinti įstatymus ir kitus teisės aktus, numatančius rizikos pasidalijimą ir reglamentuojančius kreditorių teises.

53.2. Sukurti finansinės paramos mažas pajamas turintiems namų ūkiams, įgyvendinantiems efektyvius daugiabučių namų atnaujinimo ir modernizavimo projektus, sistemą.

Parama būstui išlaikyti mažas pajamas turintiems namų ūkiams ir gyventojų socialinės sanglaudos skatinimas

54. Numatomi šie prioritetinės krypties – parama būstui išlaikyti mažas pajamas turintiems namų ūkiams ir gyventojų socialinės sanglaudos skatinimas – uždaviniai:

54.1. Tobulinti socialinės pinigines paramos būstui išlaikyti mažas pajamas turintiems namų ūkiams sistemą. Būtina tobulinti būsto išlaikymo išlaidų kompensavimo sistemą, įgyvendinant Lietuvos Respublikos pinigines socialinės paramos mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims) įstatymą (Žin., 2003, Nr. [73-3352](#)). Šios kompensacijos bus skiriamos atsižvelgiant ne tik į namų ūkių pajamas, bet ir turtą. Būsto išlaikymo išlaidų kompensavimas turi apimti ir kitas būtinąsias išlaidas, susijusias su būsto išlaikymu, įskaitant jo priežiūrą ir atnaujinimą. Atitinkamai turi būti pakeisti su tuo susiję teisės aktai. Būsto išlaikymo išlaidų kompensavimo sistemos pertvarkymas tiesiogiai susijęs su Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto asignavimų poreikio didėjimu.

54.2. Sudaryti sąlygas plačiau taikyti įvairios formos rentą (renta iki gyvos galvos, neterminuota (nuolatinė) renta ir kitokia). Ši priemonė leidžia mažas pajamas turintiems ir negalintiems išlaikyti nuosavybės teise turimo būsto namų ūkiams paversti šį turtą pinigais, periodiškai už tai gauti papildomas pajamas ir taip likti gyventi savo būste. Būtų tikslinga išnagrinėti galimybę rentos mokėtojo teises suteikti savivaldybėms, kurios įvairių formų rentą galėtų taikyti komerciškai mažiau patraukliems būstams.

54.3. Skatinti vietines iniciatyvas atnaujinti būstą ir gyvenamąją aplinką. Savivaldybės turėtų skatinti nevyriausybinės organizacijas, daugiabučių gyvenamųjų namų savininkus ir jų bendrijas, bendruomenių komitetus ar tarybas, pavienius asmenis aktyviai dalyvauti rengiant ir įgyvendinant gyvenamųjų vietovių atnaujinimo, teritorijų tvarkymo ir socialinės plėtros planus. Būtina remti lėšų kooperavimą šiems uždaviniams įgyvendinti. Šį uždavinį numatoma įgyvendinti rengiant gyvenamųjų vietovių (teritorijų) atnaujinimo programas savivaldybėse.

Darni būsto sektoriaus valdymo sistema

55. Numatomi šie prioritetinės krypties – darnios būsto sektoriaus valdymo sistemos sukūrimas – uždaviniai:

55.1. Sustiprinti valstybės institucinius gebėjimus formuoti socialiai efektyvią būsto politiką, kaupiti ir analizuoti informaciją, administruoti įgyvendinamas būsto programas ir vykdyti jų monitoringą, plėsti visuomenės informavimą, būsto sektoriaus subjektų mokymą ir švietimą, šiuo tikslu didinti už būsto sektorių atsakingų ministerijų pajėgumus, racionaliau paskirstyti funkcijas tarp valstybės institucijų, naudoti kitas būsto sektoriuje veikiančias struktūras.

55.2. Išplėsti savivaldybių funkcijas, susijusias su būsto politikos įgyvendinimu, didinti jų finansines galimybes – suteikti joms daugiau galių naudoti valstybei priklausančią žemę, kurti urbanistinę infrastruktūrą, formuoti ir naudoti socialinio būsto fondą. Socialinio

būsto fondo formavimas ir naudojimas turėtų būti priskirtas savarankiškajai savivaldybių funkcijai.

55.3. Įsteigti nevyriausybinės būsto valdymo institucijas ir didinti jų veiklos efektyvumą. Būtina steigti pajėgias būsto statytojų, savininkų ir naudotojų institucijas (bendrijas, asociacijas, konfederacijas), kurios užtikrintų tinkamą nuosavybės valdymą, priežiūrą, būsto savininkų ir naudotojų interesų gynimą. Ypač svarbu sustiprinti gyvenamųjų namų statybos bendrijų (kooperatyvų) teisinę bazę ir sukurti šių bendrijų asociaciją, kuri padėtų organizuoti statybos bendrijų veiklą ir jų interesų gynimą. Būtina sukurti teritorines ir nacionalines daugiabučių namų savininkų bendrijų asociacijas, palaikyti kitų nevyriausybinių organizacijų steigimą ir veiklą. Būtų tikslinga bent iš pradžių suteikti finansinę valstybės ir savivaldybių paramą šioms organizacijoms steigti ir jų veiklai plėtoti.

Visuomenės informavimas ir švietimas

56. Numatomi šie prioritetinės krypties – visuomenės informavimas ir švietimas – uždaviniai:

56.1. Sukurti nuolat veikiančią visuomenės informavimo būsto politikos klausimais sistemą. Turi būti parengta visuomenės informavimo programa, kuri apimtų įvairias žiniasklaidos sritis, gerų pavyzdžių paiešką ir propagavimą, svarbesnes būsto politikos kryptis (daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimo skatinimas, energijos taupymas pastatuose ir kitas). Ši programa būtų rengiama ir įgyvendinama naudojant įvairius finansavimo šaltinius.

56.2. Sukurti būsto sektoriaus dalyvių nuolatinio mokymo ir švietimo sistemą, kuri padėtų ugdyti būsto savininkų ir naudotojų turtinę savimone ir gebėjimą tinkamai valdyti ir naudoti turimą turtą, didinti jo vertę, taip pat būsto priežiūros paslaugų subjektų gebėjimą teikti geros kokybės paslaugas. Ši sistema būtų kuriama bendromis valstybės institucijų, savivaldybių, aukštesniųjų ir aukštųjų mokyklų, mokymo centrų ir konsultavimo firmų priemonėmis. Bus siekiama gauti ES struktūrinių fondų paramą.

V. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Strategijos įgyvendinimas ir priežiūra

57. Aplinkos ministerija bus atsakinga už šios Strategijos įgyvendinimo priežiūrą, atsižvelgdama į kintančias ekonomines sąlygas ir atsirandančias naujas galimybes, teiks Lietuvos Respublikos Vyriausybei pasiūlymus dėl šios Strategijos tikslų ir prioritetų tikslinimo, jos įgyvendinimo programų, kitų priemonių parengimo ir vykdymo.

58. Šios Strategijos įgyvendinimo priežiūrą Aplinkos ministerija vykdys įtraukdama į ministerijos strateginės veiklos planą Lietuvos būsto strategijos įgyvendinimo programą, kurioje bus numatytos priemonės Strategijos priežiūrai vykdyti, reikiamai informacijai kaupti ir analizuoti, valstybės remiamoms būsto programoms rengti ir jų monitoringui atlikti, visuomenės informavimui, būsto subjektų mokymui ir švietimui plėtoti. Šiai programai

įgyvendinti bus skiriami Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto asignavimai ir pasitelktos būsto srityje dirbančios nevyriausybinės organizacijos, įstatymų nustatyta tvarka prisidedant prie jų valdymo.

59. Šioje Strategijoje numatytus tikslus visiškai pasiekti numatoma 2020 metais. Šiam laikotarpiui projektuojami ir kiekybiniai bei kokybiniai tikslų pasiekimo rodikliai (pagal priedą). Siekiant objektyviai nustatyti įgyvendinamų priemonių veiksmingumą, pasirinkti rodikliai bus analizuojami remiantis oficialia statistika, gyventojų surašymo duomenimis, valstybės įmonės Registrų centro surinkta analitine medžiaga ir Aplinkos ministerijos informacine duomenų baze. Prireikus bus atliekamos tikslinės studijos ir apklausos.

Strategijos įgyvendinimo finansavimas

60. Šioje Strategijoje nustatyti uždaviniai bus įgyvendinami gyventojų, ūkio subjektų, valstybės ir savivaldybių lėšomis.

61. Bendrosios metinės investicijos į būsto sektoriaus plėtrą, būsto atnaujinimą ir modernizavimą iki 2020 metų turėtų padidėti iki 4 kartų.

62. Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto asignavimai šioje Strategijoje numatytiems prioritetinėms kryptims ir uždaviniams įgyvendinti bus planuojami programiniu principu ir skiriami įstatymo nustatyta tvarka.

63. Pagal galimybes bus naudojamosi ir tarptautinių finansinių institucijų ir fondų parama.

**NUMATOMI LIETUVOS BŪSTO STRATEGIJOS TIKSLŲ PASIEKIMO
RODIKLIAI**

| Tikslai | Rodikliai 2020 metais |
|---|--|
| 1. Išplėsti būsto pasirinkimo galimybes visoms socialinėms grupėms | 1.1. nuomojamas būstas sudarys 18 procentų šalies būsto fondo (šiuo metu 10 procentų), iš jų socialinis būstas – iki 4–5 procentų (šiuo metu 2,4 procento) |
| | 1.2. gyvenamųjų namų statybos apimtis padidės nuo 4000 butų per metus iki 12000–15000 butų per metus |
| | 1.3. gyventojų apsirūpinimo būstu rodikliai priartės prie esamo ES valstybių lygio: būsto naudingas plotas vienam šalies gyventojui padidės nuo 22,4 kv. metro iki 28–29 kv. metrų (esamas ES valstybių vidurkis – 30 kv. metrų) |
| | 1.4. padidėjus gyventojų mobilumui, metinė būsto rinkos apyvarta, sudaranti šiuo metu apie 2,6 procento, padidės iki 3,4–3,5 procento (esamas ES valstybių lygis) |
| 2. Užtikrinti efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą ir modernizavimą, įskaitant racionalų energetikos išteklių naudojimą | 2.1. bus atnaujintos ir (ar) modernizuotos daugumos daugiabučių namų šildymo sistemos, atnaujintos ir apšiltintos stogų konstrukcijos, pakeisti arba atnaujinti langai ir durys |
| | 2.2. bus pašalinti stambiaplokščių gyvenamųjų namų sienų siūlių defektai ir sumažintas šių namų sienų šiluminis laidumas |
| | 2.3. šiluminės energijos ir kuro santykinės sąnaudos, skaičiuojamos būsto naudingo ploto vienetui, sumažės ne mažiau kaip 30 procentų |
| | 2.4. namų ūkių išlaidos (investicijos) būsto reikmėms padidės ir sudarys nuo 20 iki 30 procentų visų išlaidų |
| 3. Sustiprinti būsto sektoriaus subjektų gebėjimą dalyvauti būsto rinkoje | 3.1. bus sukurta darni būsto sektoriaus valstybinio valdymo (reguliavimo) sistema |
| | 3.2. bus išplėstos savivaldybių funkcijos, susijusios su būsto politikos įgyvendinimu, ir atitinkamai padidintas jų finansinis pajėgumas |
| | 3.3. daugiabučių namų savininkų bendrijų valdomų daugiabučių namų daugės nuo šiuo metu esančių 20 procentų iki 80 procentų |
| | 3.4. bus sukurtos pajėgios nevyriausybinės būsto valdymo institucijos (būsto savininkų ir nuomininkų asociacijos ar konfederacijos) |
| | 3.5. bus sukurta su ES būsto statistika suderinta ir patikima būsto sektoriaus būklės informacinė sistema |
| | 3.6. bus įdiegtos nuolat veikiančios visuomenės informavimo ir švietimo būsto klausimais sistemos |