**PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS**

**TARYBA**

**SPRENDIMAS**

**DĖL PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS BŪSTŲ NUOMOS IŠ FIZINIŲ AR JURIDINIŲ ASMENŲ IR JŲ SUBNUOMOS ASMENIMS IR ŠEIMOMS, TURINTIEMS TEISĘ Į SOCIALINIO BŪSTO NUOMĄ, TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO**

2020 m. birželio 25 d. Nr. T1-142

Plungė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 31 punktu, Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 4 straipsnio 4 dalimi, 5 straipsnio 5 dalimi, 14 straipsnio 3 ir 4 dalimis, Valstybės biudžeto lėšų, skirtų būstų nuomai iš fizinių ar juridinių asmenų apmokėti, savivaldybių biudžetams paskirstymo, pervedimo, tikslinimo, naudojimo ir atsiskaitymo už jas tvarkos aprašu, patvirtintu socialinės apsaugos ir darbo ministro 2019 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. A1-759 „Dėl Valstybės biudžeto lėšų, skirtų būstų nuomai iš fizinių ar juridinių asmenų apmokėti, savivaldybių biudžetams paskirstymo, pervedimo, tikslinimo, naudojimo ir atsiskaitymo už jas tvarkos aprašo patvirtinimo“, Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Plungės rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Patvirtinti Plungės rajono savivaldybės būstų nuomos iš fizinių ar juridinių asmenų ir jų subnuomos asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą, tvarkos aprašą (pridedama).

Savivaldybės meras Audrius Klišonis

PATVIRTINTA

Plungės rajono savivaldybės

tarybos 2020 m. birželio 25 d.

sprendimu Nr. T1-142

**PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS BŪSTŲ NUOMOS IŠ FIZINIŲ AR JURIDINIŲ ASMENŲ IR JŲ SUBNUOMOS ASMENIMS IR ŠEIMOMS, TURINTIEMS TEISĘ Į SOCIALINIO BŪSTO NUOMĄ, TVARKOS APRAŠAS**

**I SKYRIUS**

**BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Plungės rajono savivaldybės būstų nuomos iš fizinių ar juridinių asmenų ir jų subnuomos asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą, tvarkos aprašas (toliau – aprašas) reglamentuoja Plungės rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) būstų nuomos iš fizinių ar juridinių asmenų ir jų subnuomos asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą, sąlygas ir tvarką.
2. Apraše vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme ir kituose teisės aktuose.
3. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų ne trumpesniam kaip 5 metų laikotarpiui išsinuomoja būstus išimtiniu tikslu – ne trumpesniam kaip 5 metų laikotarpiui subnuomoti asmenims ar šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą.
4. Būstų nuoma iš fizinių ar juridinių asmenų Savivaldybei finansuojama, iš valstybės biudžeto apmokant 80 procentų išsinuomotų būstų nuomos kainos.
5. Būsto nuomos mokesčio dydis, kurio dalis finansuojama valstybės biudžeto lėšomis, apskaičiuojama vadovaujantis Valstybės biudžeto lėšų, skirtų būstų nuomai iš fizinių ar juridinių asmenų apmokėti, savivaldybių biudžetams paskirstymo, pervedimo, tikslinimo, naudojimo ir atsiskaitymo už jas tvarkos aprašu, patvirtintu socialinės apsaugos ir darbo ministro 2019 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. A1-759 „Dėl Valstybės biudžeto lėšų, skirtų būstų nuomai iš fizinių ar juridinių asmenų apmokėti, savivaldybių biudžetams paskirstymo, pervedimo, tikslinimo, naudojimo ir atsiskaitymo už jas tvarkos aprašo patvirtinimo“.

**II SKYRIUS**

**BŪSTŲ NUOMOS IŠ FIZINIŲ AR JURIDINIŲ ASMENŲ TVARKA IR SĄLYGOS**

6. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomoja būstus, vadovaudamasi Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

1. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomoja Plungės rajono savivaldybės teritorijoje esančius būstus, kurie atitinka šiuos reikalavimus:
   1. yra tinkami gyventi, nereikalingi papildomų remonto ar kitokio tvarkymo išlaidų (geros techninės būklės, visiškai įrengti, tvarkingi, švarūs ir atlaisvinti);
   2. su visais komunaliniais patogumais (vandentiekiu, kanalizacija, šildymu);
   3. su įrengtais apskaitos prietaisais ar įvadais (šalto ir karšto vandens, dujų, elektros);
   4. atitinkantys statybos, higienos, priešgaisrinės saugos normų reikalavimus:
      1. santechnikos įranga (vamzdynai, vonia ar dušas, klozetas, plautuvė, praustuvas, vandens maišytuvai) turi būti be defektų, nesusidėvėję;
      2. tvarkinga elektros instaliacija, jungtukai, šakutės lizdai be defektų;
      3. sienos, lubos ir grindys turi būti tvarkingos, švarios, neturi būti pelėsio;
      4. tvarkinga, geros techninės būklės dujinė ar elektrinė viryklė su orkaite;
      5. durys, langai turi būti sandarūs, techniškai tvarkingi, su privaloma furnitūra;
      6. nuomojamas būstas yra apdraustas nuomotojo lėšomis pasirinktoje draudimo bendrovėje.
2. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomoja būstus su jiems priklausančiais priklausiniais.
3. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų nesinuomoja būstų, kurie:
   1. yra ginčo objektai teisme, areštuoti, perduoti ar kitaip perleisti kitiems asmenims;
   2. su bendro naudojimo patalpomis (virtuve, tualetu, dušu ar vonia);
   3. įrengti pusrūsiuose, palėpėse, užstatytuose praėjimuose;
   4. kurių patalpų išdėstymas nesutampa su kadastro byloje nurodytais duomenimis;
   5. kurie yra nusidėvėję daugiau kaip 60 procentų;
   6. butai, kuriuose yra daliniai patogumai, t. y. krosninis šildymas.
4. Su fiziniu ar juridiniu asmeniu, išnuomojančiu Savivaldybei būstą, sudaroma būsto nuomos sutartis.
5. Savivaldybė su fiziniais ar juridiniais asmenimis, norinčiais Savivaldybei išnuomoti būstą, gali sudaryti preliminariąsias būsto nuomos sutartis.
6. Būsto nuomos sutartyje nurodomi duomenys:
   1. sutarties šalys (kontaktinė informacija) ir sutarties dalykas – būstą charakterizuojantys duomenys (adresas, unikalus numeris, bendras ir naudingasis plotas, kambarių skaičius, aukštas, fizinio nusidėvėjimo procentas, nuosavybės teisė, daiktinės teisės, specialiosios naudojimo sąlygos, juridiniai faktai, žymos, priklausiniai, pastabos ir kita informacija);
   2. būsto naudojimo paskirtis ir nuomos terminas;
   3. būsto nuomos mokesčio dydis, mokėjimo tvarka, kitų su būstu susijusių mokesčių mokėjimo tvarka;
   4. būsto naudojimo sąlygos;
   5. šalių teisės, pareigos ir atsakomybė;
   6. sutarties galiojimo, nutraukimo ir pakeitimo tvarka ir sąlygos;
   7. kitos nuostatos.
7. Prie būsto nuomos sutarties pridedami dokumentai:
   1. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas;
   2. kadastro duomenų bylos kopija;
   3. dokumentas, patvirtinantis būsto fizinio nusidėvėjimo procentą;
   4. nepriklausomo turto vertintojo nustatyta turto vertė, nustatyta ne anksčiau kaip prieš 6 mėnesius.
8. Nuomojamas būstas iš fizinių ar juridinių asmenų gali būti perduodamas Savivaldybei su baldais ar kita įranga arba tuščias be baldų; bute privalo būti sanitariniai mazgai.
9. Būstas Savivaldybei perduodamas pasirašant būsto perdavimo ir priėmimo aktą.
10. Būsto perdavimo ir priėmimo akte nurodomi duomenys:
    1. būsto, pagalbinių patalpų, priklausinių techninė būklė (grindų, sienų, lubų, langų, durų, balkonų, kitų konstrukcijų būklė);
    2. įrenginių ir kitų būste esančių daiktų techninė būklė (šildymo, geriamojo vandens tiekimo, apšvietimo, santechnikos, kitų įrenginių ir būste esančių daiktų būklė);
    3. komunalinių ir susijusių paslaugų apskaitos prietaisų būklė ir skaitiklių rodmenys;
    4. jeigu reikia – kita informacija.
11. Prie būsto perdavimo ir priėmimo akto pridedamos būsto, jame esančių įrenginių ir daiktų, pagalbinių patalpų, priklausinių nuotraukos.
12. Savivaldybės teisės, sudarius būsto nuomos sutartį su fiziniu ar juridiniu asmeniu:
    1. daryti būsto pagerinimus ir pertvarkymus, reikalingus tam, kad būstas būtų naudojamas pagal aprašo 3 punkte nustatytą paskirtį, jei nuomotojas raštu suteikia išankstinį leidimą tokiems pagerinimams ir pertvarkymams;
    2. nutraukti būsto nuomos sutartį prieš terminą, įspėjus fizinį ar juridinį asmenį ne mažiau kaip prieš 3 mėnesius iki nutraukimo.
13. Savivaldybės pareigos, sudarius būsto nuomos sutartį su fiziniu ar juridiniu asmeniu:
    1. naudoti būstą tik pagal aprašo 3 punkte numatytą paskirtį;
    2. mokėti būsto nuomos mokestį (būsto nuomos mokestis pradedamas skaičiuoti nuo būsto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos);
    3. nedelsdama žodžiu (ir iš karto, kai tai tampa įmanoma – raštu) informuoti apie įvykusią avariją, gaisrą ar žalos atvejį bei priemones, kurių imtasi būstui, jame esančiai įrangai ir daiktams, pagalbinėms patalpoms, priklausiniams apsaugoti;
    4. sumokėti mokesčius už elektrą, dujas, karštą ir šaltą vandenį, kitas paslaugas, tokias kaip šiukšlių išvežimas, bendro naudojimo patalpų valymas, šaligatvių valymas, sniego valymas ir kitos faktiškai suteiktos paslaugos, susijusios su teritorijos, esančios prie pastato, priežiūra, jeigu, pasibaigus sutarties terminui ar ją nutraukus prieš terminą, subnuomininkas nesumokėjęs šių mokesčių;
    5. atlyginti nuostolius, susijusius su būsto pabloginimu, jeigu tai įvyksta dėl Savivaldybės kaltės;
    6. pasibaigus būsto nuomos sutarties terminui ar ją nutraukus prieš terminą, perduoti būstą su jame esančia įranga ir daiktais, pagalbines patalpas ir priklausinius tokios pačios būklės, kokios jie buvo perduoti, išskyrus normalų nusidėvėjimą ir šalių patvirtintus pakeitimus.
14. Fizinio ar juridinio asmens teisės, sudarius būsto nuomos sutartį su Savivaldybe:
    1. nutraukti būsto nuomos sutartį prieš pasibaigiant nuomos terminui tuo atveju, jeigu Savivaldybė būstą naudoja ne pagal aprašo 3 punkte nustatytą paskirtį;
    2. pasibaigus būsto nuomos sutarties terminui ar nutraukus ją prieš terminą, priimti būstą pasirašant būsto perdavimo ir priėmimo aktą.
15. Fizinio ar juridinio asmens pareigos, sudarius būsto nuomos sutartį su Savivaldybe:
    1. įregistruoti būsto nuomos sutartį Nekilnojamojo turto registre, o jai pasibaigus - išregistruoti;
    2. be jokių kliūčių ar trukdymo leisti subnuomoti būstą visą nuomos terminą, išskyrus galimus laikinus apribojimus, susijusius su patekimu į būstą ar pastatą, kuriame yra būstas, dėl jame esančių inžinerinių sistemų ir įrenginių avarijų ar kitų veiksnių, kurių nekontroliuoja nuomotojas;
    3. leisti subnuomininkui ir jo šeimos nariams deklaruoti savo gyvenamąją vietą būste;
    4. būsto nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu mokėti mokesčius už namo kaupiamąsias lėšas ir už bendro naudojimo patalpų remonto darbus;
    5. informuoti apie adreso, telefono numerio pasikeitimą prieš jiems pasikeičiant, o jeigu nėra galimybės – kaip įmanoma greičiau po jų pasikeitimo.
16. Nė viena iš šalių nėra atsakinga už savo įsipareigojimų pagal būsto nuomos sutartį neįvykdymą dėl *force majeure* aplinkybių pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (Civilinio kodekso 6.212 straipsnį ir kitas nuostatas). Šalis, kuri dėl *force majeure* aplinkybių negali vykdyti savo įsipareigojimų pagal būsto nuomos sutartį, turi kaip galima greičiau raštu pranešti apie šias aplinkybes kitai šaliai. Tokiu atveju atitinkamo įsipareigojimo vykdymas atidedamas iki pasibaigia tokios *force majeure* aplinkybės.
17. Būsto nuomos sutartyje esanti, su ja susijusi, taip pat būsto nuomos sutarties vykdymo metu tiek sąmoningai, tiek ir atsitiktinai atskleista informacija yra konfidenciali. Kiekviena iš šalių gali atskleisti šią informaciją tretiesiems asmenims tik tiek, kiek tai yra būtina tinkamam būsto nuomos sutarties vykdymui ir tik iš anksto gavusi kitos šalies raštišką sutikimą, išskyrus informaciją, kurios reikalauja valstybės institucijos, turinčios teisę ją gauti pagal įstatymus ar kitus teisės aktus.
18. Būsto nuomos sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jei jie yra sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų šalių.
19. Pasibaigus būsto nuomos sutarties terminui, šalys gali sudaryti naują būsto nuomos sutartįpapildomam laikotarpiui.

**III SKYRIUS**

**BŪSTŲ SUBNUOMOS ASMENIMS IR ŠEIMOMS, TURINTIEMS TEISĘ Į SOCIALINIO BŪSTO NUOMĄ, TVARKA IR SĄLYGOS**

1. Savivaldybė būstus subnuomoja asmenims ar šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą, vadovaudamasi Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu ir Plungės rajono savivaldybės tarybos patvirtintu  Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašu.
2. Savivaldybė su subnuomininku sudaro terminuotą 5 metams socialinio būsto nuomos sutartį pagal Plungės rajono savivaldybės tarybos patvirtintą socialinio būsto nuomos sutarties formą.
3. Socialinio būsto nuomos sutartis sudaroma, keičiama ir nutraukiama vadovaujantis Civiliniu kodeksu ir Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu.

**IV SKYRIUS**

**BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

1. Kasmet, ne vėliau kaip iki liepos 1 d., Savivaldybė interneto svetainėje skelbia duomenis apie išsinuomotų būstų skaičių, jų bendrą naudingąjį plotą, juose apgyvendintų asmenų ir šeimų skaičių bei vidutinę būstų 1 kv. m nuomos kainą.
2. Šiame apraše neaptarti klausimai dėl Savivaldybės būstų nuomos iš fizinių ar juridinių asmenų ir jų subnuomos asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą, sprendžiami vadovaujantis Civiliniu kodeksu, Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu ir kitais teisės aktais.
3. Ginčai dėl Savivaldybės būstų nuomos iš fizinių ar juridinių asmenų ir jų subnuomos asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą, sprendžiami Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.
4. Aprašas gali būti keičiamas ir papildomas Savivaldybės tarybos sprendimu.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_