



Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto aprašymo bei įvertinimo, kaip jį galima panaudoti, valdyti studija

Rengimo stadija

Parengė: UAB „Eurointegracijos projektai“

2015

Turinys

ĮVADAS	3
STUDIJOS RENGIMO METODIKA	5
1. SAVIVALDYBEI NUOSAVYBES TEISE PRIKLAUSANČIO NEKILNOJAMOJO TURTO APŽVALGA	6
1.1. Socialiniai būstai ir savivaldybės būstai	6
1.2. Savivaldybės nuomojamų savivaldybės ir socialinių būstų nuomininkų apklausos rezultatai	10
1.3. Savivaldybės būsto ir socialinių būstų valdymo ir naudojimo efektyvumas	22
1.3.1. Socialinio būsto ar savivaldybės būsto nuomos skyrimas	23
1.3.2. Socialinio būsto ar savivaldybės būsto nuomos vykdymas	25
1.3.3. Socialinio būsto ir savivaldybės būsto plėtra	27
1.4. Savivaldybės būstų ir socialinių būstų valdymo ir naudojimo situacijos analizės pagrindinės išvados ...	29
2. SAVIVALDYBĖS FUNKCIJOMS NEREIKALINGAS NEKILNOJAMASIS TURTAS	31
2.1. Esama situacija	31
2.1.1. Nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto suvestiniai duomenys	32
2.1.2. Nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto pardavimas	35
2.1.3. Nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto tikslingo pakartotinio panaudojimo vertinimas.....	37
2.1.4. Nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto objektų vertinimas.....	37
2.2. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo ir naudojimo efektyvumas	43
2.2.1. Savivaldybės funkcijos atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto pardavimas.....	43
2.2.2. Savivaldybės funkcijos atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumas	45
2.2.3. Demografinės situacijos poveikis nekilnojamojo turto naudojimui ateityje	46
2.3. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo ir naudojimo situacijos analizės išvados	47
3. SAVIVALDYBĖS FUNKCIJOMS NEREIKALINGO NEKILNOJAMOJO TURTO PANAUDOJIMO KONCEPCIJA.....	49
3.1. Nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimas Savivaldybės ir kitų subjektų poreikiams	49
4. PASIŪLYMAI DĖL SAVIVALDYBĖS NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO NEKILNOJAMOJO TURTO PANAUDOJIMO	53
4.1. Priemonių planas ir rekomendacijos	53
4.2. Rekomendacijos dėl Kėdainių rajono strateginio plėtros plano iki 2020 metų atnaujinimo	56
PRIEDAI	61

Įvadas

Kėdainių rajono savivaldybės administracija, įgyvendina projektą „Sektorinių studijų bei tyrimų, skirtų tobulinti Kėdainių rajono savivaldybės strateginį plėtros planą, parengimas“, projekto Nr. VP-4.2-VRM-02-R-22-015 (toliau – Projektas). Projektas yra finansuojamas iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų ir Kėdainių rajono savivaldybės biudžeto lėšų. Projektui finansavimas skirtas pagal 2007 – 2013 m. Žmogiškųjų išteklių plėtros veiksmų programos 4 prioriteto „Administracinių gebėjimų stiprinimas ir viešojo administravimo efektyvumo didinimas“ įgyvendinimo priemonę VP1-4.2-VRM-02-R „Regioninės plėtros tobulinimas, regionų plėtros planai ir savivaldybių (ilgalaikiai/trumpalaikiai) strateginiai plėtros“. Projekto tikslas – gerinti Kėdainių rajono savivaldybės plėtros planavimą. Projekto tikslą numatoma pasiekti įgyvendinant uždavinį – patobulinti Kėdainių rajono savivaldybės strateginį plėtros planą iki 2020 metų, atsižvelgiant į parengtų studijų ir atliktų tyrimų sprendinius. Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto aprašymo bei įvertinimo, kaip jį galima panaudoti, valdyti studijoje pateikiamas tyrimas apie Kėdainių rajono savivaldybės administracijos valdomą nekilnojamąjį turtą, kurio išvadomis ar rekomendacijomis bus patobulintas Kėdainių rajono savivaldybės strateginis plėtros planas iki 2020 metų.

Studijos tikslas – parengti Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto aprašymo bei įvertinimo, kaip jį galima panaudoti, valdyti studiją, nustatant Kėdainių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto panaudojimo galimybes, būdus ir žmogiškuosius, materialiuosius bei finansinius resursus jų įgyvendinimui.

Studijos uždaviniai.

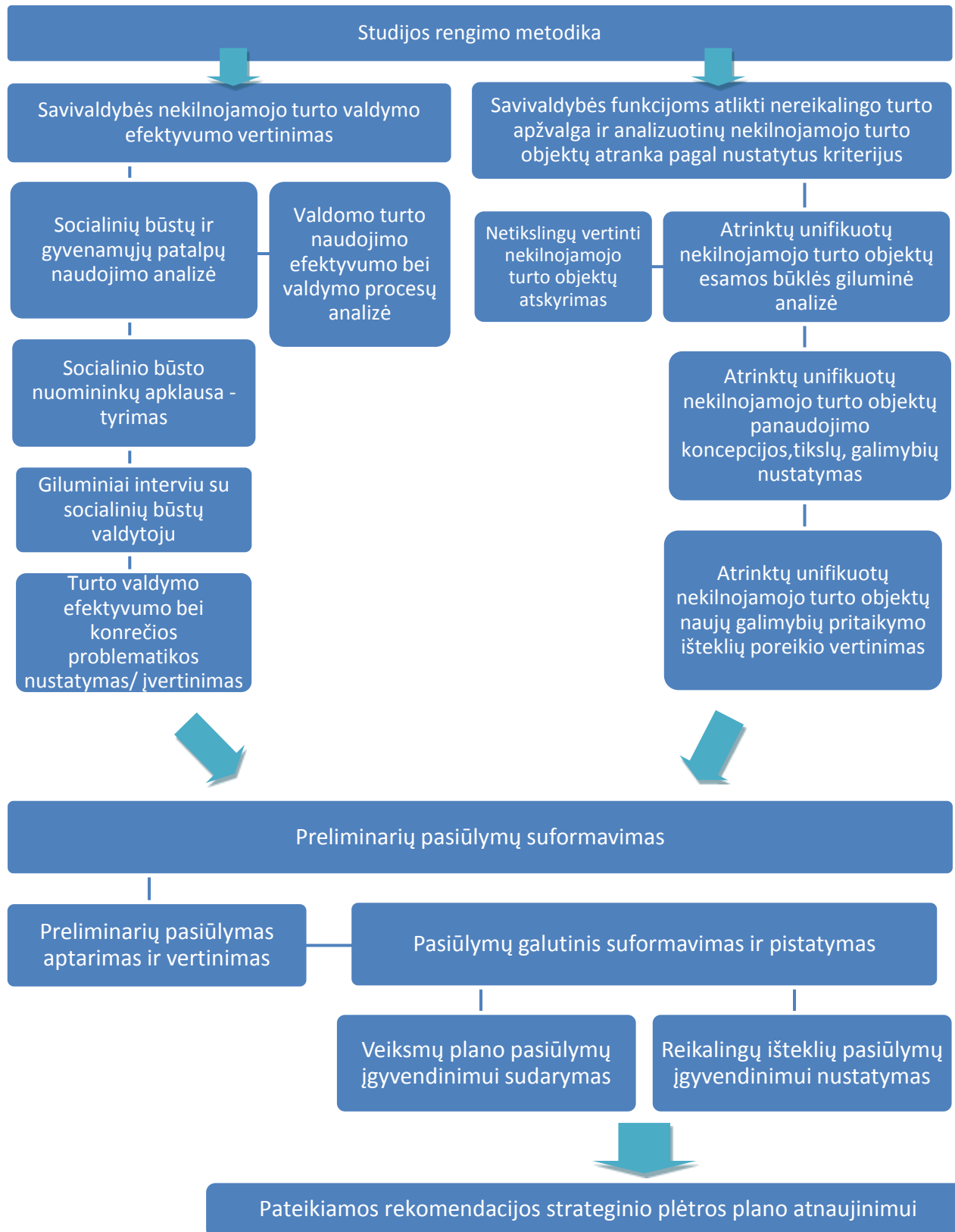
1. Parengti Kėdainių savivaldybei nuosavybės teise priklausančio savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo koncepciją, įvertinant ateinančių 5 metų demografinės situacijos kitimą (gyventojų, moksleivių ir kt. socialinių grupių narių mažėjimą).
2. Atlikti Kėdainių savivaldybei nuosavybės teise priklausančio savivaldybės nekilnojamojo turto – socialinių būstų, gyvenamųjų patalpų, kultūros paveldo objektų ir žemės sklypų naudojimo efektyvumo analizę ir nustatyti galimybes, alternatyvas, būdus ir priemones valdymui bei naudojimui gerinti.

Socialinis ekonominis kontekstas. Sparčiai mažėjantis Kėdainių rajono savivaldybės gyventojų skaičius, ypatingai darbingo ir mokyklinio amžiaus, lemia, jog savivaldybių funkcijoms naudojamo nekilnojamojo turto gyventojų socialiniams poreikiams tenkinti mažėja. Savivaldybė susiduria su augančiu savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto kiekiu ir jo efektyvaus bei racionalaus panaudojimo problemomis. Tai ypatingai svarbu dėl darbingo amžiaus ir ekonomiškai aktyvių gyventojų kiekio sumažėjimo lemiančios pasekmės, kurios pasireiškia labai lėtu perkamosios galios augimu. Žemas ekonominis aktyvumas lemia ir gyventojų finansinio bei socialinio pajėgumo apsirūpinti gyvenamuoju būstu problemas. Kėdainių rajono savivaldybė, sprendama visuomenės pajėgumo įsigyti ir rinkos kainomis nuomotis gyvenamąjį būstą, siūlo lengvatines socialinių būstų nuomos galimybes panaudojant savivaldybei priklausančio gyvenamųjų patalpų nuomos lengvatinėmis sąlygomis priemones. Tačiau kartu su socialinio būsto fondo plėtra ir valdymu seka efektyvaus bei racionalaus viešojo turto naudojimo bei nuomos apmokėjimo problemos.

Siekiant sudaryti pagrindą efektyvių sprendimų, kaip tinkamai ir optimaliai panaudoti viešąjį turtą, jį išsaugant, plėtojant, o kartu ir tenkinat visuomenės poreikius, būtina parengti pasiūlymus nekilnojamojo turto valdymo srityje.

Studijos rengimo metodika

Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto aprašymo bei įvertinimo, kaip jį galima panaudoti, valdyti studijos rengimo metodologija susideda iš nuoseklių, priežastinį ryšį išlaikančių rengimo etapų bei metodų. Studijos rengimo metodika ir loginė seka pateikiama žemiau esančioje schemeje.

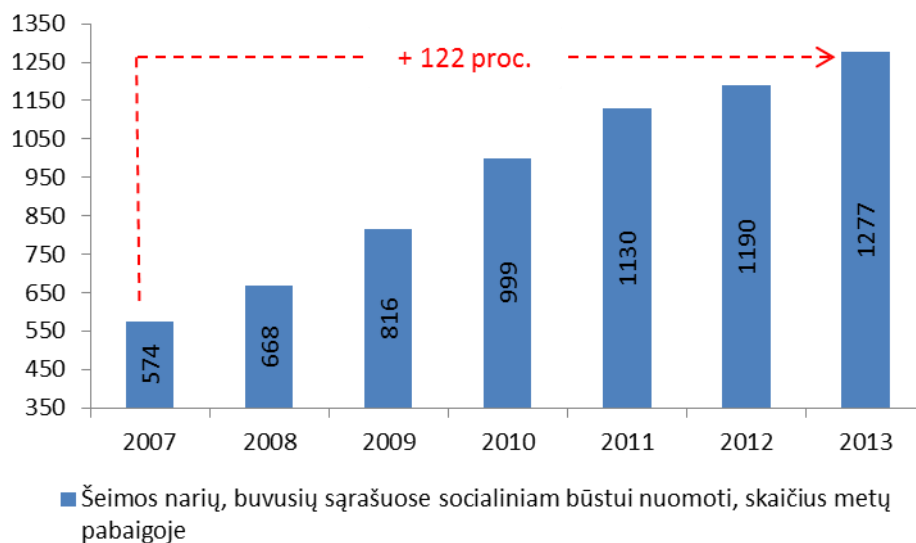


1. Savivaldybei nuosavybės teisę priklausančio nekilnojamojo turto apžvalga

1.1. Socialiniai būstai ir savivaldybės būstai

Socialinio būsto ir gyvenamųjų patalpų fondo turėjimo būtinybė Kėdainių rajono savivaldybei, kaip ir kitoms Lietuvos savivaldybėms, kyla iš savivaldybės savarankiškų funkcijų vykdymo prievolės, nustatytos LR Vietos savivaldos įstatyme. Remiantis LR Vietos savivaldos įstatymu viena iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra „socialinio būsto fondo sudarymas ir jo remontas, socialinio būsto nuoma“. Socialinio būsto poreikį lemia skirtingas savivaldybių gyventojų finansinis, ekonominis ir socialinis išvystymas. Vykdydamos socialinę funkciją savivaldybės žemesne nei rinkos kaina nuomoja savivaldybės valdomas gyvenamąsias patalpas savivaldybės gyventojams, kurie pagal nustatytus socialinius ir ekonominius kriterijus turi teisę į socialinio būsto nuomą ar gyvenamųjų patalpų nuomą.

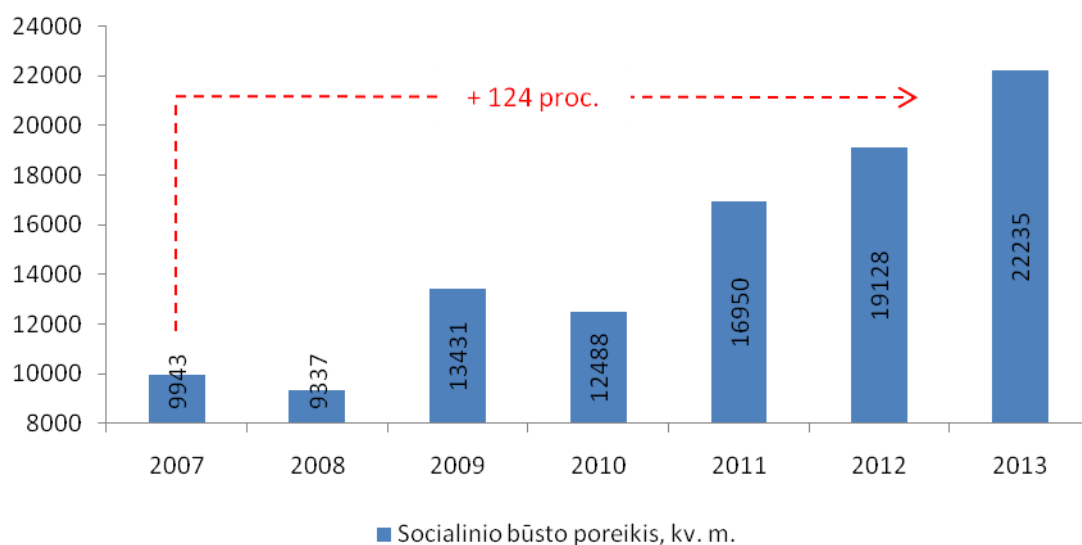
Remiantis Statistikos departamento duomenimis, socialinio būsto Kėdainių rajono savivaldybėje yra didelis ir sudėtingai tenkinamas bei nuolatos augantis. Nuo 2007 m. Kėdainių rajono savivaldybėje socialinio būsto poreikis išaugo daugiau nei 2 kartus (žr. žemiau pateikiamą informaciją).



Pav. 1. Kėdainių rajono savivaldybėje laukiančių socialinio būsto šeimos (asmenų) narių skaičius 2007-2013 m.

Sudaryta studijos autorių, remiantis Statistikos departamento duomenimis

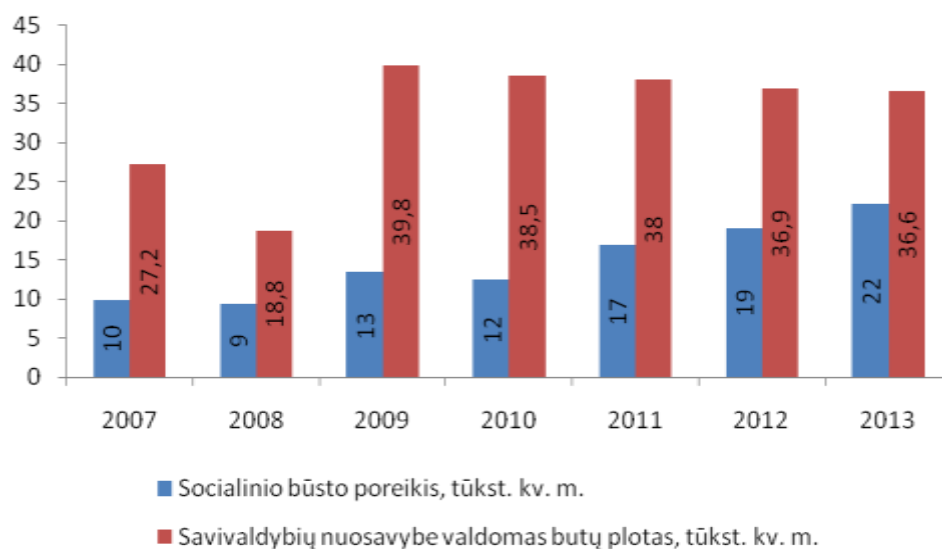
Atsižvelgiant į socialinio būsto laukiančiųjų eilės buvusių šeimos (asmenų) narių skaičių, buvo atliktas preliminarus socialinio būsto ploto poreikio Kėdainių rajono savivaldybėje vertinimas. Vertinimui buvo remtasi kasmet naujiems gyventojams išnuomotų socialinio būsto ploto vidurkais. Atlikti vertinimai rodo, kad socialinio būsto ploto poreikis gali siekti apie 22 tūkst. kv. m (žr. 2 paveikslą).



Pav. 2. Socialinio būsto Kėdainių rajono savivaldybėje poreikio augimas 2007-2013 m.

Sudaryta studijos autorių, remiantis Statistikos departamento duomenimis

Lyginant savivaldybių nuosavybės teise valdomų butų plotą su socialinio būsto poreikiu, buvo įvertinta, kad socialinio būsto plėtros poreikis Kėdainių rajono savivaldybėje gali siekti iki 60 proc. šiuo metu savivaldybės nuosavybės teise priklausančio butų ploto (žr. 3 pav.).

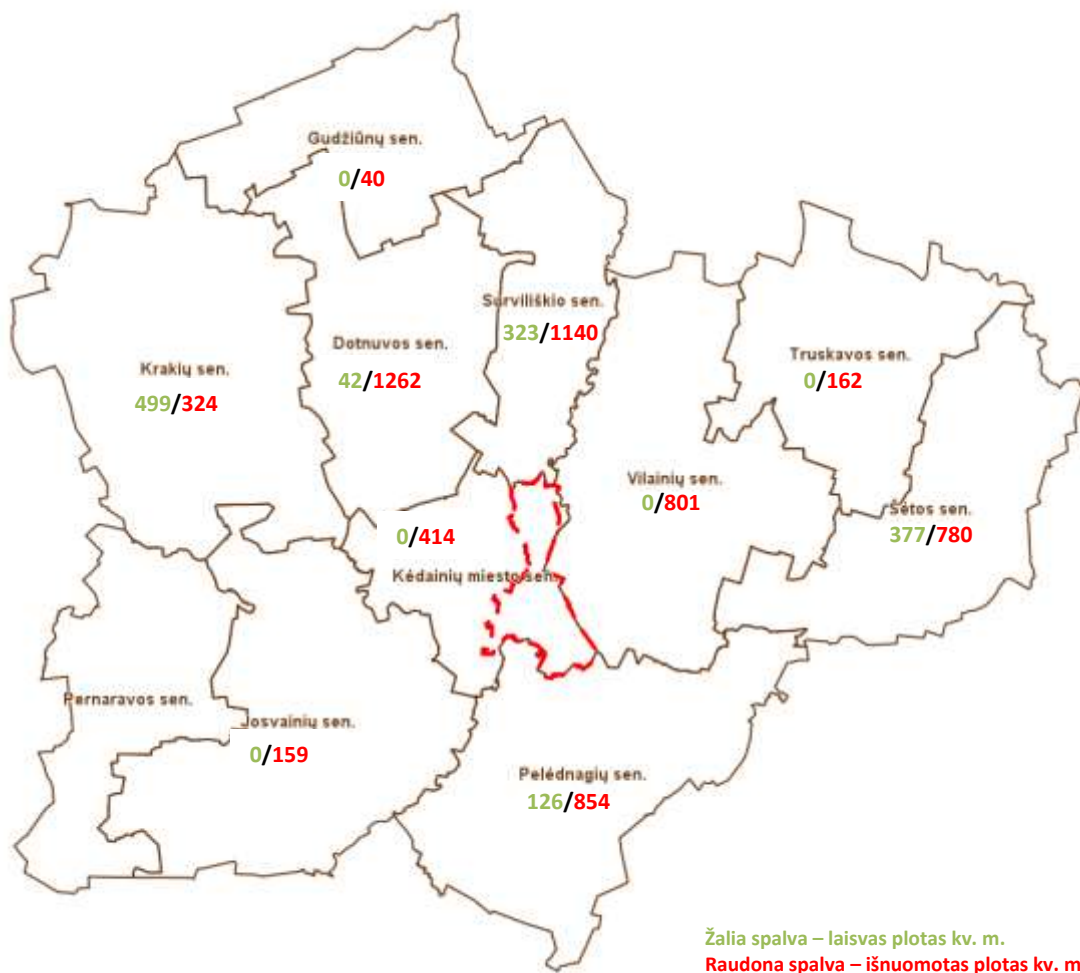


Pav. 3. Savivaldybių nuosavybės teise valdomų butų plotas ir socialinio būsto Kėdainių rajono savivaldybėje poreikio augimas 2007-2013 m. (tūkst. kv. m.)

Sudaryta studijos autorių, remiantis Statistikos departamento duomenimis

Socialinio būsto nuomos poreikių tenkinimas vykdomas nuomojant Kėdainių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias patalpas ir socialinius būstus. Gyvenamųjų patalpų socialiniam būstui nuomos sutartis ir nuomojamas gyvenamąsias patalpas administruoja Kėdainių rajono savivaldybės uždaroji akcinė bendrovė „Kėdainių butai“. Remiantis UAB „Kėdainių butai“ direktoriaus metinių veiklos ataskaitų duomenimis, Kėdainiuose yra nuomojama apie 558 socialiniai

būstai / savivaldybės būstai, kurių bendras plotas siekia apie 19,8 tūkst. kv. m. Dalis savivaldybės nuomojamų butų / gyvenamųjų patalpų yra valdomi Kėdainių rajono savivaldybės seniūnijų. Seniūnijų apskaitoje 2014 m. rugsėjo mėnesį buvo įtraukta apie 150 gyvenamųjų patalpų (2-jų ir daugiau butų namuose butus vertinant kaip atskirus vienetus). Iš viso šiose patalpose buvo apie 7,3 tūkst. kv. m gyvenamojo ploto, kurio didžioji dalis apie 83 proc. (5,9 tūkst. kv. m) buvo išnuomota ir apie 17 proc. buvo laisva (1,4 tūkst. kv. m). Siekiant pateikti išnuomoto ir laisvo gyvenamųjų ploto santykius skirtingose Kėdainių savivaldybės vietovėse, pateikiamas 4 paveikslas. Kaip matyti iš pateiktų duomenų, yra pakankamai nemažas gyvenamųjų patalpų kiekis, kurį galima panaudoti socialinio būsto nuomai, tačiau visos laisvos gyvenamosios patalpos yra nutolusios nuo Kėdainių rajono savivaldybės socialinio ir ekonominio centro – Kėdainių miesto. Pilnai išnaudojus dar neišnuomotą plotą būtų galima apgyvendinti apie 80 šeimos (asmenų) narių arba apie 6 proc. visų laukiančių socialinio būsto eilėje.



Pav. 4. Kėdainių rajono savivaldybės seniūnijų valdomų gyvenamųjų patalpų panaudojimo rodiklis

Sudaryta studijos autorių, remiantis Kėdainių RSA duomenimis

Galima aiškiai identifikuoti problemą – kaimiškose vietovėse yra neišnaudojamos visos galimybės socialinio būsto poreikio tenkinimui. Tai sietina su galimai mažu kaimiškų vietovių gyvenamosios aplinkos patrauklumu, darbo vietų ir laisvalaikio paslaugų pasiūlos trūkumu.

Vertinant situaciją socialinio būsto nuomos srityje, būtina įvertinti UAB „Kėdainių butai“ – socialinio būsto nuomos administravimo – direktoriaus veiklos ataskaitas, kuriose pateikiama trumpa informacija apie socialinių būstų nuomos situaciją Kėdainių rajono savivaldybėje. Suvestiniai UAB „Kėdainių butai“ veiklos rezultatai, vertinant socialinio būsto nuomos ir valdymo situaciją Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje, pateikiami žemiau esančioje lentelėje. Savivaldybės socialinio būsto ir gyvenamųjų patalpų nuomos administravimas UAB „Kėdainių butai“ patikėtas vadovaujantis 2005 m. pasirašyta turto patikėjimo sutartimi tarp UAB „Kėdainių butai“ ir Kėdainių rajono savivaldybės. Žaliai žymimi rodikliai, demonstruoja teigiamą poveikį įmonės veiklai, raudonai – neigiamą.

Lentelė 1. UAB „Kėdainių butai“ 2010-2013 m. veiklos rezultatų suvestinė

Rodiklis	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2010-2013 m. pokytis, faktinis	2010-2013 m. pokytis, procentinis
Savivaldybės valdomų butų sk.	642	511	562	558	-84	-13,1%
Savivaldybės valdomų butų plotas, kv. m	n. d.	18.311	19.798	19.811	1.500*	8,2%*
Vidutinis savivaldybės valdomų butų plotas, kv. m.	n. d.	36	35	36	0*	-0,9%*
Priskaičiuotas savivaldybės nuomojamų butų nuomos mokestis, Lt	52.092	56.525	102.916	103.820	51.728	99,3%
Vidutinė 1 kv. m nuomos kaina Lt per mėn.	n. d.	0,26	0,43	0,44	0*	69,8%*
Sumokėtas už savivaldybės butus nuomos mokestis, Lt	45.699	46.542	88.453	101.551	55.852	122,2%
Nesumokėtas savivaldybės butų nuomos mokestis, Lt	6.393	9.983	14.463	2.269	-4.124	-64,5%
Negautų pajamų dalis, proc.	12,3%	17,7%	14,1%	2,2%	0	-82,2%
Abejotinos gyventojų skolos, Lt	564.088	593.633	584.660	598.541	34.453	6,1%
Per metus susidariusios abejotinos gyventojų skolos, Lt	25.768	43.230	21.960	30.096	4.328	16,8%
Apmokėtos abejotinos skolos, Lt	4.952	11.333	10.837	8.799	3.847	77,7%
Nurašytos abejotinos skolos, Lt			11.575	2.452	2.452	
Gyventojų, kuriems išsiųsta raginimai dėl skolos apmokėjimo, sk.	1.510	1.630	1.759	1.469	-41	-2,7%
<i>jų skola</i>	625.100	479.408	534.490	468.614	-156.486	-25,0%
<i>vidutinė nuomininkų, kuriems išsiųsti skolos grąžinimo priminimai, skola, Lt</i>	414	294	304	319	-95	-22,9%
Skolos tiekėjams (įsisenėjusios) iš viso, Lt	871.970	871.970	871.970	871.970	0	0,0%
<i>iš jų UAB „Skongalis“</i>	119.166	119.166	119.166	119.166	0	0,0%
<i>iš jų UAB „Kėdainių vandenys“</i>	494.667	494.667	494.667	494.667	0	0,0%
<i>iš jų Kėdainių m. seniūnija</i>	230.690	230.690	230.690	230.690	0	0,0%
<i>iš jų AB „Suskystintos dujos“</i>	27.447	27.447	27.447	27.447	0	0,0%
Metinis veiklos finansinis rezultatas (pelnas, nuostolis), Lt	9.195	11.030	4.316	601	-8.594	-93,5%
Suminis veiklos finansinis rezultatas nuo veiklos pradžios	-245.990	-102.725	-98.409	-98.299	147.691	-60,0%

*Rodiklis pateikiamas 2011-2013 m. laikotarpiui

Sudaryta studijos autorių, remiantis UAB „Kėdainių butų“ direktoriaus metinių veiklos ataskaitų duomenimis

Kaip matyti iš pateikiamų rezultatų, esminiais duomenimis galima įvardinti gyventojų abejotinas skolas ir įsenėjusias skolas tiekėjams. Atitinkamai abu šie rodikliai rodo, jog yra akivaizdi problematika susijusi nuomininkų mokumu, todėl reikalingi veiksmai numatantys pasiūlymus gyventojų mokumo problemoms spręsti.

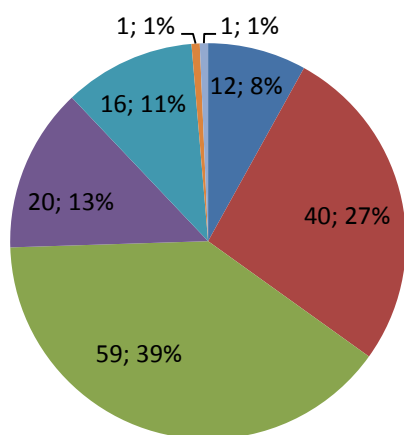
Taip pat reikalingi veiksmai įsisenėjusių skolų tiekėjams sprendimui. Šios yra faktiškai išlikusios butų nuomininkų ir savininkų skolos komunalinių paslaugų tiekėjams nuo laikų, UAB „Kėdainių butai“ administravo visų paslaugų rinkliavų surinkimą ir pervedimą tiekėjams. Reikia pažymėti ir gerėjančius UAB „Kėdainių butai“ administruojamų butų nuomos mokesčių surinkimo rodiklius, kurie demonstruoja gerėjančią nuomos sutarčių valdymo praktiką.

1.2. Savivaldybės nuomojamų savivaldybės ir socialinių būstų nuomininkų apklausos rezultatai

UAB „Kėdainių butai“ vadovo metinėse veiklos ataskaitose, kaip ir viešojoje Kėdainių rajono žiniasklaidos erdvėje, pastebimi UAB „Kėdainių butai“ klientų nuogastavimai dėl teikiamų paslaugų kokybės, spartos, apskaitomų lėšų ir pan. Studijos rengimo metu, siekiant išsiaiškinti savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų pasitenkinimą nuomojamomis patalpomis bei UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę, buvo atlikta savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkų apklausa CATI būdu (apklausa telefonu, rezultatus pildant į programinę įrangą). Tyrimo klausimynas pateikiamas Priede Nr. 1.

Tyrimas įvykdytas pagal UAB „Kėdainių butai“ pateiktą nuomininkų kontaktinę informaciją, nenurodant respondentų asmeninių charakteristikų. Tyrimui vykdyti buvo gauti 149 kontaktiniai numeriai. Kadangi tyrimo metu Kėdainių rajono savivaldybėje buvo sudarytos daugiau kaip 550 nuomos sutarčių dėl Kėdainių rajono savivaldybės administracijos nuomojamų patalpų ir socialinio būsto, todėl pagal gautus tyrimo rezultatus negalima tvirtinti jog atsakymai yra statiškai reprezentatyvūs visai tiriamai populiacijai. Siekiant, kad tyrimo rezultatai būtų statiškai reprezentatyvūs, tyrimo metu turėtų būti apklausti bent 226 respondentai, tačiau tokios apimties kontaktinė informacija nėra prieinama, nes nevisose gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomos sutartyse yra nurodyti kontaktai. Gautų tyrimų rezultatų pasiklovimo intervalas yra 95 proc., o rezultatų paklaida – 12,5 proc., todėl atliktas tyrimas laikytinas žvalgomojo tyrimu.

Tyrimo metu pagal esamas galimybes (kiek gyvenamųjų patalpų ir socialinio būsto nuomos sutartyse buvo įtraukti kontaktiniai nuomininkų duomenys) buvo bandyta susiekti su 149 respondентаis. Atitinkamai respondentų klausimyno užpildymo efektyvumas pateikiamas žemiau esančioje lentelėje ir grafike.



Netinkami respondentai	12; 8%
Išjungti telefonų numeriai	40; 27%
Apklausta	59; 39%
Numeris nenaudojamas arba blogi signalai	20; 13%
Nekelia ragelio	16; 11%
Atmeta skambutį	1; 1%
Pasikartojantys numeriai	1; 1%

Apklausta	59
Netinkami respondentai	12
Išjungti telefonų numeriai	40
Numeris nenaudojamas arba blogi signalai	20
Nekelia ragelio	16
Atmeta skambutį	1
Pasikartojantys numeriai	1
Iš viso	149

Pagal gautus kontaktus tiesiogiai pavyko susisiekti tik su 59 nuomininkais, kurie sutiko dalyvauti tyrime ir atsakyti į užduotus klausimus. Vertinant tai, kad net 60 pateiktų nuomininkų kontaktų buvo neaktyvūs, t. y. numeriai buvo nenaudojami arba išjungti, būtina didinti kontaktų nuomos sutartyse patikimumą. Apklausti respondentai atsakė į visus jiems užduotus klausimus, todėl klausimyno klausimų užpildymas yra 100 proc.

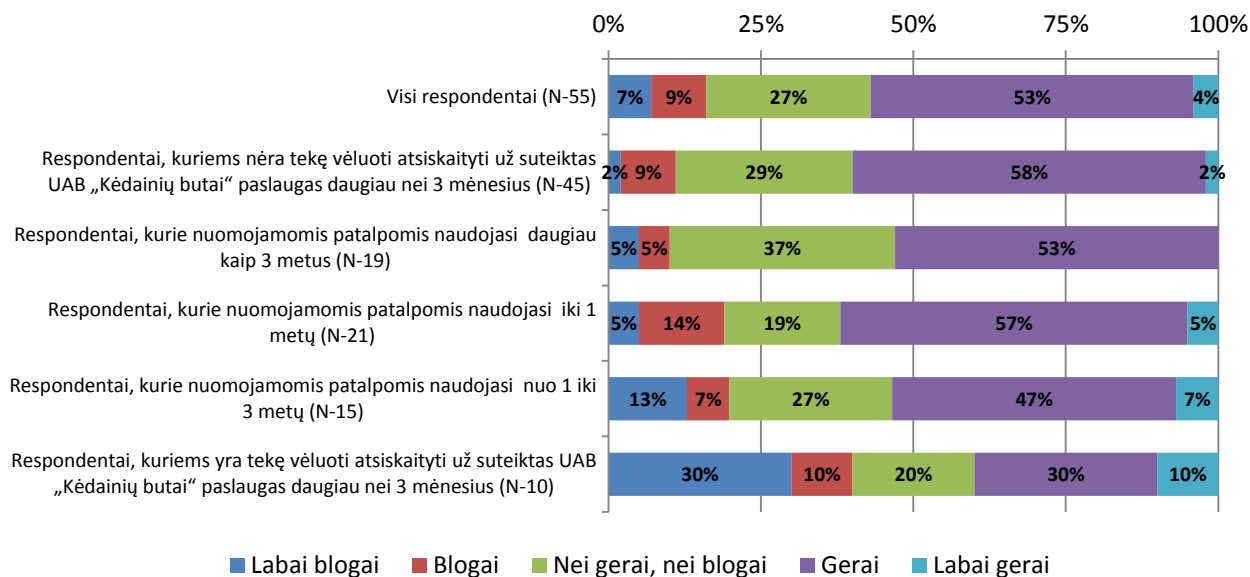
Tyrimo metu nustatyta, kad tarp 59 atsakiusių respondentų, 4 respondentai nesinaudojo UAB „Kėdainių butai“ daugiabučių administravimo paslaugomis, todėl jų atsakymai vertinant UAB „Kėdainių butai“ paslaugas yra nevertinami.

Tolimesniuose tyrimo ataskaitos dalyse pateikiami klausimyno atsakymai ir jų palyginimas pagal atskirus kriterijus, pvz. kaip vieną ar kitą situaciją vertina iki 1 metų nuomojamose patalpose gyvenantys asmenys ir kaip tą pačią situaciją vertina ilgiau kaip 3 metus gyvenantys nuomininkai.

Vertinant respondentų pasiskirstymą pagal tai, kiek laiko jie naudojami nuomojamomis patalpomis, tyrime daugiausiai dalyvavo asmenų, kurie nuomojamomis patalpomis naudojami iki 1 metų (38 proc. respondentų). Asmenys, kurie naudojami nuomojamomis patalpomis nuo 1 metų iki 3 metų, sudarė apie 27 proc. visų dalyvių, o asmenys, kurie naudojami nuomojamomis patalpomis 3 ir daugiau metų – apie 35 proc.

Toliau pateikiami tyrimo rezultatai pagal klausimyne išdėstytų klausimų eiliškumą.

Klausimas: kaip apskritai įvertintumėte UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas?



Pav. 5. Kaip apskritai įvertintumėte UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas?

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

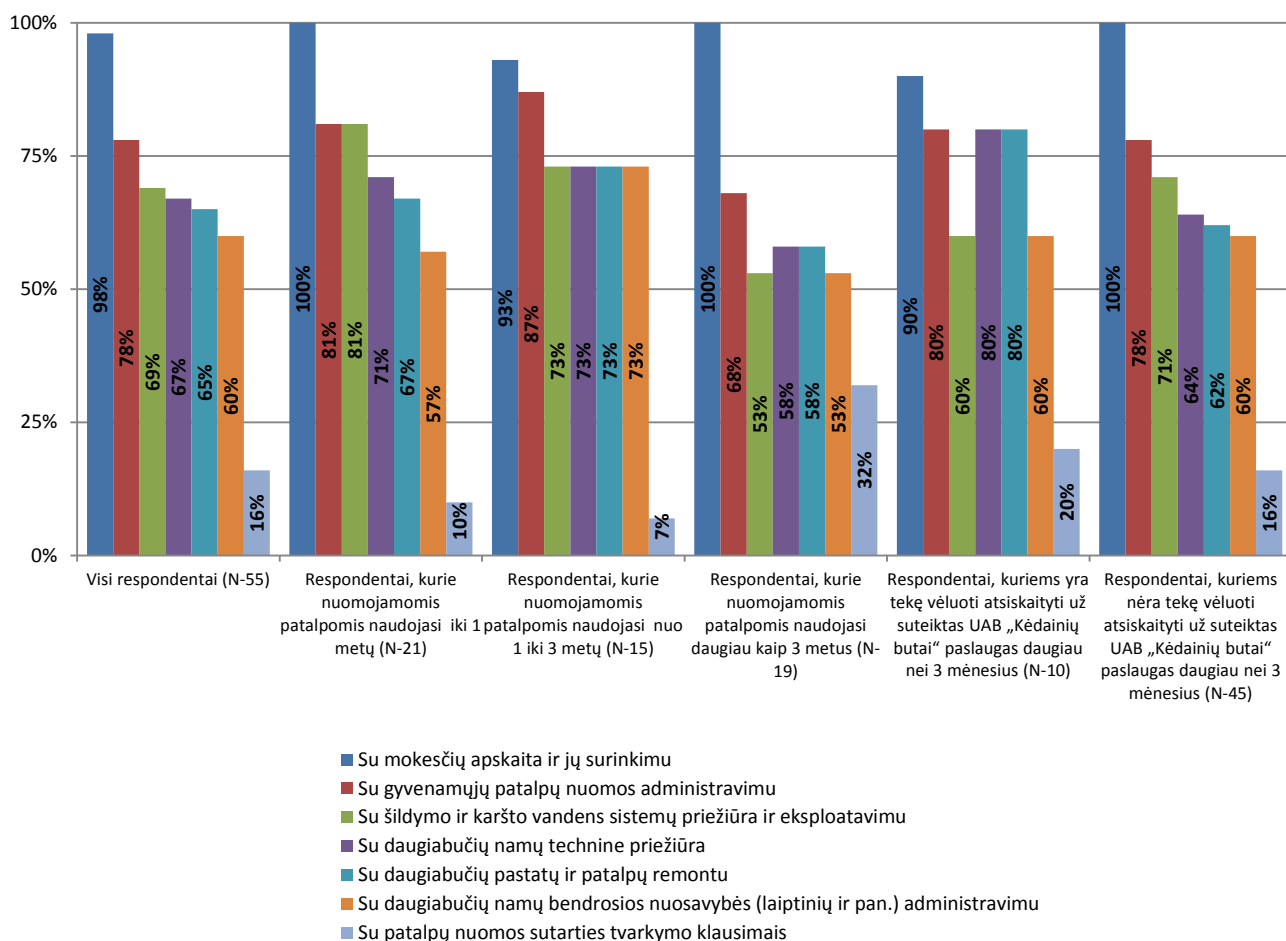
Kaip matyti iš pateiktų rezultatų, UAB „Kėdainių butai“ teikiamos paslaugos tarp apklaustųjų vertinamos teigiamai: apie 57 proc. apklausos dalyvių teikiamas paslaugas įvertino gerai ar labai gerai ir tik 16 proc. dalyvių nurodė, jog UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas vertina blogai arba labai blogai. Blogiausiai paslaugas vertina tie respondentai, kuriems yra tekę vėluoti atsiskaityti už UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas daugiau kaip 3 mėnesius – 4 iš 10 apklaustųjų paslaugas vertino kaip blogas ar labai blogas. Lyginant su respondентаis, kuriems nėra tekę vėluoti atsiskaityti už UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas daugiau kaip 3 mėnesius, galima pastebėti, kad nevėluojantys asmenys teikiamas paslaugas vertina ženkiai geriau – tik apie 20 proc. teikiamų paslaugų kokybę įvardino kaip labai blogą ar blogą.

Geriausiai UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas įvertino respondentai, kurie nuomojamomis paslaugomis naudojami iki 1 metų – net 6 iš 10 paslaugas vertino gerai ar labai gerai.

Klausimas: kaip dažnai susiduriate su UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis?

Faktiškai visi apklausoje dalyvavę respondentai su UAB „Kėdainių butais“ teikiamomis paslaugomis susiduria kas mėnesį – iš 55 respondentų, kurie naudojami UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis, tik 1 respondentas nurodė, kad paslaugomis naudojami „Rečiau kaip vieną kartą į ketvirtį“. Dažnas susidūrimas su UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis yra natūralus, kadangi UAB „Kėdainių butai“ kas mėnesį teikia sąskaitas paslaugų apmokėjimui. Nuolatinis susidūrimas su UAB „Kėdainių butai“ paslaugomis taip pat leidžia teigti, kad apklausoje dalyvaujantys asmenys gali pakankamai tiksliai įvertinti UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas.

Klausimas: su kokiomis UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis, susiduriate dažniausiai?

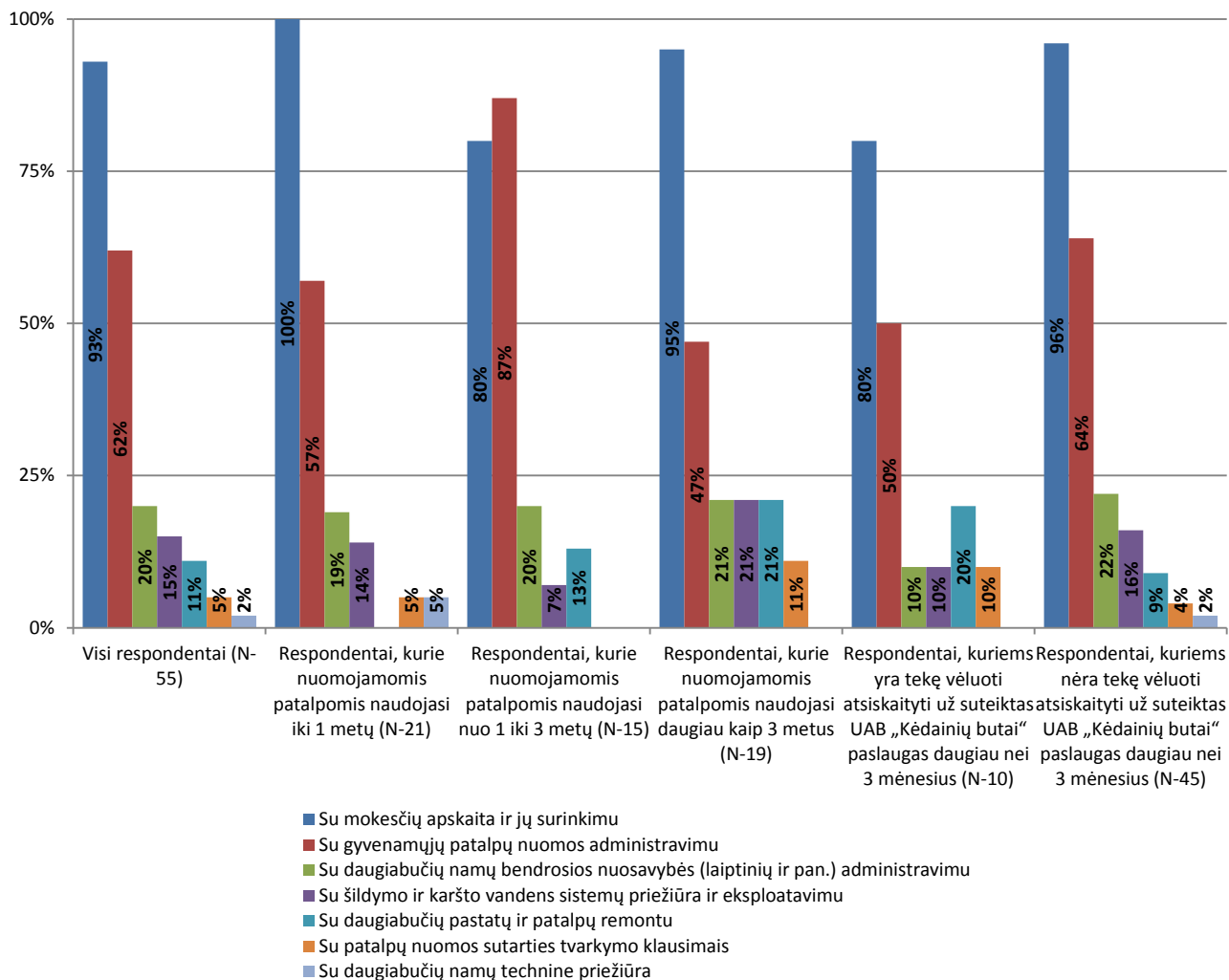


Pav. 6. Su kokiomis UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis, susiduriate dažniausiai

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

Vertinant su kokiomis teikiamomis UAB „Kėdainių butai“ paslaugomis dažniausiai susidūrė apklaustieji, nustatyta, kad dažniausios paslaugos, kuriomis naudojasi savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkai, yra „mokesčių apskaita ir jų surinkimas“, (98 proc. apklaustųjų) bei „gyvenamųjų patalpų nuomos administravimu“ (78 proc. apklaustųjų) paslaugos. Rečiausiai apklaustieji susiduria su patalpų nuomos sutarties tvarkymo klausimais (16 proc. apklaustųjų), kas yra natūralu, kadangi nuomos sutarties sudarymas arba atnaujinimas yra pakankamai reta paslauga.

Klausimas: kokiomis UAB „Kėdainių butai“ paslaugomis esate labiausiai patenkinti?

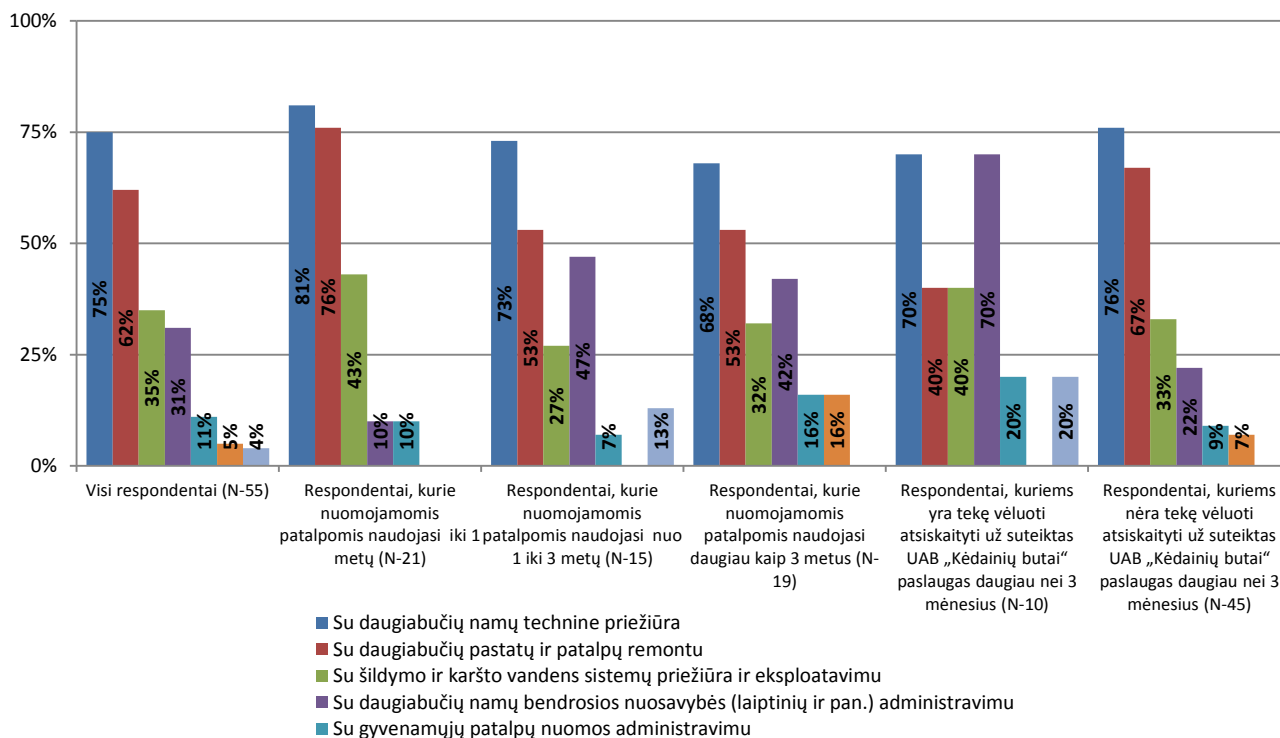


Pav. 7. Kokiomis UAB „Kėdainių butai“ paslaugomis esate labiausiai patenkinti?

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

Vertinant apklaustųjų pasitenkinimą teikiamų paslaugų kokybe, net 9 iš 10 apklaustųjų teigė, jog jie yra patenkinti mokesčių apskaitos ir jų surinkimo paslaugomis. 6 iš 10 apklaustųjų taip pat teigiamai vertino UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas, susijusias su gyvenamųjų patalpų nuomos administravimu. Kitomis paslaugomis apklaustieji nebuvo taip patenkinti ir negalėjo jų priskirti prie labiausiai tenkinančių paslaugų. Kitaip tariant, UAB „Kėdainių butai“ paslaugos susiję su administravimu yra geriau vertinamos nei fiziškai teikiamos paslaugos. Tarp mažiausiai teigiamai vertinamų paslaugų įvardintos su daugiabučių technine priežiūra susijusios paslaugos. Šiomis paslaugomis labiausiai patenkintas tik 1 respondentas.

Klausimas: kokiomis UAB „Kėdainių butai“ paslaugomis esate labiausiai nepatenkinti?



Pav. 8. Kokiomis UAB „Kėdainių butai“ paslaugomis esate labiausiai nepatenkinti?

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

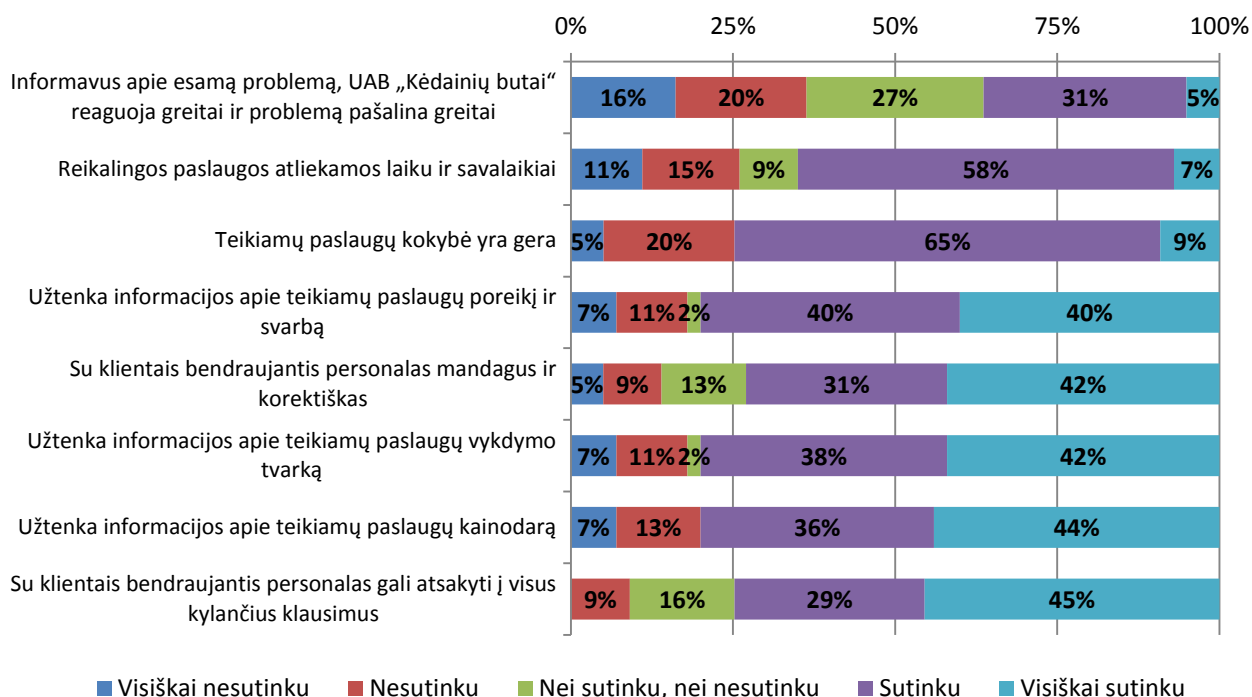
Tyrimo metu nustatyta, kad didžiausią nepasitenkinimą respondentams kelia UAB „Kėdainių butai“ teikiamos daugiabučių namų techninės priežiūros (75 proc. respondentų šias paslaugas įvertino neigiamai) ir daugiabučių pastatų ir patalpų remonto (62 proc. apklaustųjų šias paslaugas įvertino neigiamai) paslaugos. Labiausiai nepatenkinti įvardintomis paslaugomis buvo respondentai, kurie nuomojamomis patalpomis naudojami iki 1 metų.

Didelį nepasitenkinimą taip pat kelia UAB „Kėdainių butai“ teikiamos paslaugos susijusios su šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra ir eksploatavimu (nepatenkinti 35 proc. respondentų) bei daugiabučių namų bendrosios nuosavybės (laiptinių ir pan.) administravimu (nepatenkinti 31 proc. apklaustųjų).

Kitos UAB „Kėdainių butai“ teikiamos paslaugos didesnio nepasitenkinimo nekelia ir jomis nepatenkinti tik iki 11 proc. apklaustųjų.

Klausimas: kaip įvertintumėte teiginius, susijusius su UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis?

Atsakymų pasiskirstymas pagal visus respondentus (N=55)



Pav. 9. Kaip įvertintumėte teiginius, susijusius su UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis?

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

Vertinant skirtingus teiginius, susijusius su UAB „Kėdainių butai“ veikla, tarp respondentų buvo pastebimas geras UAB „Kėdainių butai“ veiklos vertinimas. Respondentai mažiausiai sutiko su teiginiu, jog „informavus apie esamą problemą, UAB „Kėdainių butai“ reaguoja greitai ir problemą pašalina greitai“. Su šiuo teiginiu visiškai nesutiko arba nesutiko 36 proc. respondentų, o su teiginiu negalėjo nei sutikti, nei nesutikti 27 proc. respondentų.

Apie 36 proc. apklaustųjų negalėjo sutikti su teiginiu, jog jiems reikalingos UAB „Kėdainių butai“ teikiamos paslaugos atliekamos laiku ir savalaikiai, nors pažymėtina, kad net 65 proc. apklaustųjų visgi buvo kitokios nuomonės ir jiems reikalingos paslaugos buvo suteiktos savalaikiai.

Kaip geriausiai vertinami teiginiai apie UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas laikytini „užtenka informacijos apie teikiamų paslaugų poreikį ir svarbą“, „užtenka informacijos apie teikiamų paslaugų vykdymo tvarką“ ir „užtenka informacijos apie teikiamų paslaugų kainodarą“. Su šiais teiginiais visiškai sutiko arba sutiko net 80 proc. apklaustųjų. Galima teigti, kad UAB „Kėdainių butai“ vykdydama savo veiklą užtektinai, aiškiai ir plačiai informuoja savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkus apie teikiamas paslaugas.

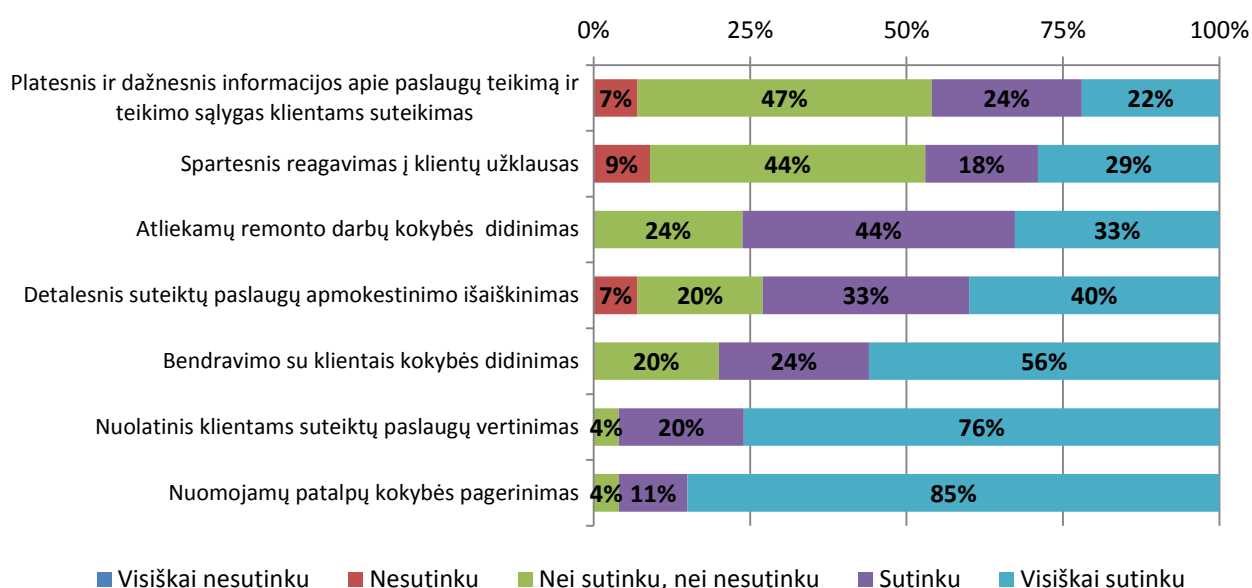
Su paslaugas teikiančio personalo vertinimu susiję teiginiai buvo taip pat įvertinti labai teigiamai. 73 proc. respondentų sutinka arba visiškai sutinka, jog UAB „Kėdainių butai“ su klientais bendraujantis personalas yra mandagus ir korektiškas. UAB „Kėdainių butai“ su klientais bendraujančio personalo kvalifikacija ir kompetencija, respondentų nuomone, irgi yra gera – 74 proc. apklaustųjų sutiko arba

visiškai sutiko su teiginiu, kad UAB „Kėdainių butai“ su klientais bendraujantis personalas gali atsakyti į visus kylančius klausimus.

Labai svarbu atkreipti dėmesį, kad 74 proc. apklaustųjų visiškai sutiko arba sutiko su teiginiu, kad UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybė yra gera ir tik apie 25 proc. apklaustųjų su šiuo teiginiu nesutiko arba visiškai nesutiko. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, kad UAB „Kėdainių butai“ paslaugomis yra patenkinti 7 iš 10 apklaustųjų.

Klausimas: kaip manote, kas padėtų pagerinti UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę?

Atsakymų pasiskirstymas pagal visus respondentus (N=55)



Pav. 10. Kaip manote, kas padėtų pagerinti UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę?

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

Apklaustieji, vertindami teiginius dėl teikiamų UAB „Kėdainių butai“ paslaugų kokybės pagerinimo, daugiausiai pritarė teiginiui dėl nuomojamų patalpų kokybės pagerinimo – net 96 proc. visų apklaustųjų sutiko arba visiškai sutiko, jog nuomojamų patalpų kokybės gerinimas padidintų teikiamų paslaugų kokybę. Visgi, reikia pažymėti, kad respondentai neatsižvelgia į tai, jog patalpų gerinimo klausimai turėtų būti sprendžiami su patalpų savininku – Kėdainių rajono savivaldybe.

Apklaustieji taip pat aktyviai pritarė teiginiui, kad UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę galėtų pagerinti nuolatinis klientams suteiktų paslaugų kokybės vertinimas. Su šiuo teiginiu sutiko arba visiškai sutiko 96 proc. respondentų. Apie 80 proc. respondentų sutinka arba visiškai sutinka, kad UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybė gerėtų, jei didėtų bendravimo su klientais kokybė. Šis atsakymas kiek paradoksalus, nes tie patys respondentai UAB „Kėdainių butai“ personalo bendravimo su klientais kokybę vertina gerai.

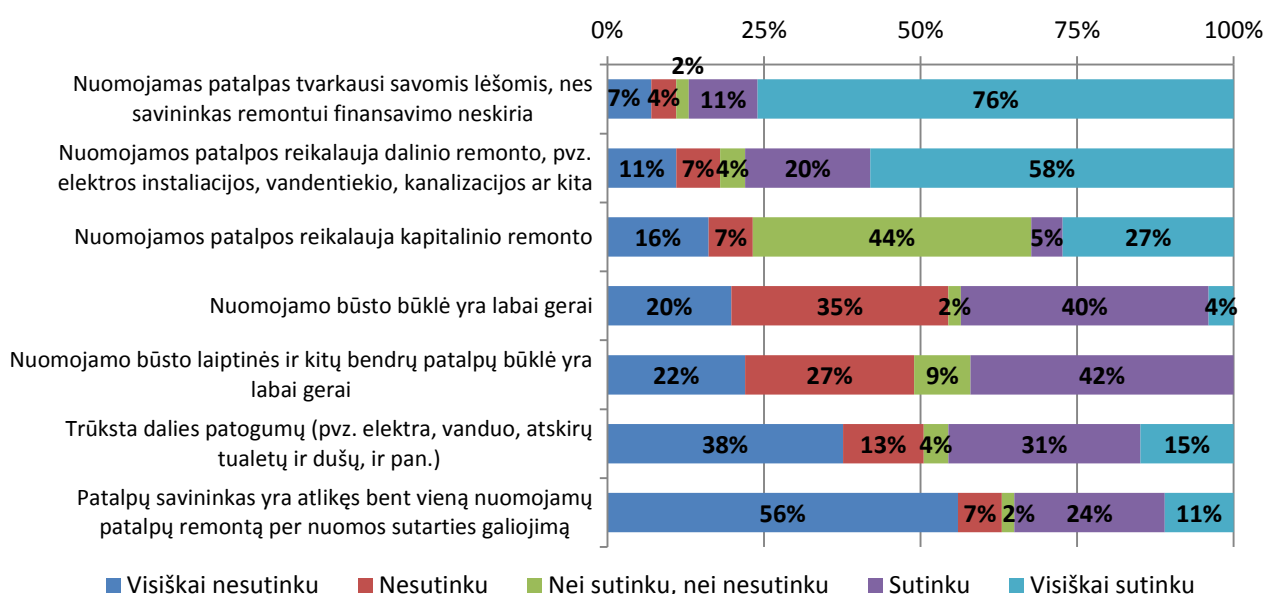
Teikiamų paslaugų kokybės gerinimui, respondentų nuomone, padėtų atliekamų remonto darbų kokybės didinimas (su teiginiu sutinka arba visiškai sutinka 77 proc. apklaustųjų) bei detalesnis suteiktų paslaugų apmokestinimo išaiškinimas (su teiginiu sutinka arba visiškai sutinka 73 proc. apklaustųjų).

Tik 47 proc. respondentų sutiko arba visiškai sutiko su teiginiu, kad UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę pagerintų spartesnis reagavimas į klientų užklausas. Paradoksalu, nes net 63 proc. visiškai nesutiko, nesutiko arba negalėjo nei sutikti, nei nesutikti su teiginiu, kad UAB „Kėdainių butai“ reaguoja greitai į susidariusias problemas ir jas sprendžia greitai. Vertinant tai, būtų galima interpretuoti, kad didesnė dalis apklaustųjų greitesnį reagavimą į susidariusias problemas turėtų laikyti teikiamų paslaugų kokybės gerėjimu.

Tik 46 proc. visų apklaustųjų sutiko arba visiškai sutiko su teiginiu, kad UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę galėtų pagerinti platesnis ir dažnesnis informacijos apie paslaugų teikimą ir teikimo sąlygas klientams sutikimas. Galima teigti, kad UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų informacijos sklaida yra pakankamai gera, bet galėtų būti geresnė.

Klausimas: kaip įvertintumėte teiginius, susijusius su nuomojamomis patalpomis?

Atsakymų pasiskirstymas pagal visus respondentus (N=55)



Pav. 11. Kaip įvertintumėte teiginius, susijusius su nuomojamomis patalpomis?

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

Vertinant teiginius, susijusius su nuomojamų patalpų būkle, 78 proc. respondentų sutiko arba visiškai sutiko su teiginiu, kad nuomojamoms patalpoms reikalingas dalinis remontas ir 32 proc. apklaustųjų sutiko arba visiškai sutiko su teiginiu, kad nuomojamoms patalpoms reikalingas kapitalinis remontas.

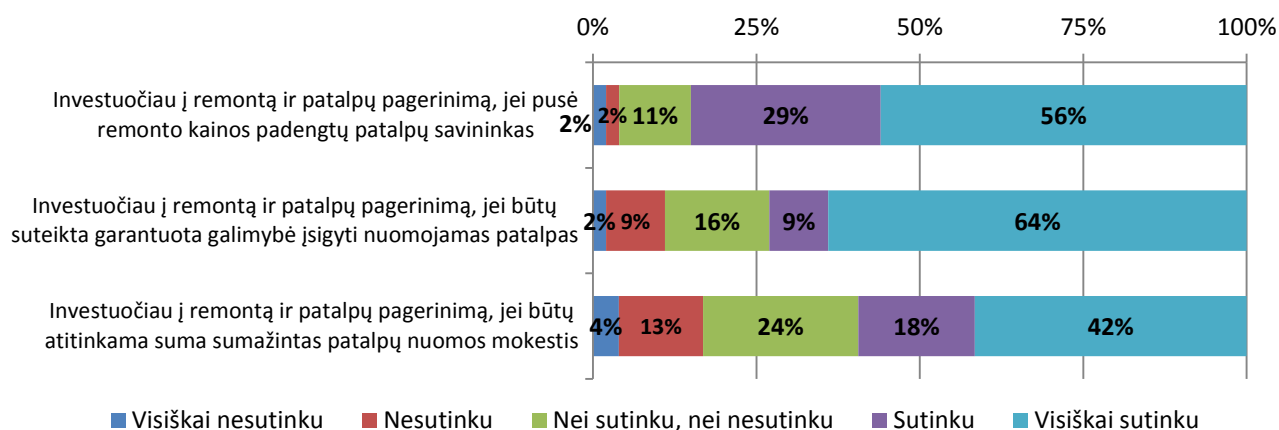
Nuomojamų patalpų būkle buvo patenkinti apie 44 proc. apklaustųjų, jie sutiko arba visiškai sutiko, kad nuomojamų patalpų būklė yra labai gera. Visgi, priešingai mąstė net 55 proc. apklaustųjų, todėl galima manyti, kad didesnė dalis apklaustųjų yra nepatenkinti nuomojamų patalpų būkle.

Nuomojamo būsto laiptinės ir kitų bendrųjų patalpų būklė taip pat vertinta blogai – apie 49 proc. apklaustųjų nesutiko arba visiškai nesutiko, kad nuomojamo būsto laiptinės ir kitų bendrųjų patalpų būklė yra labai gera. Su šiuo teiginiu sutiko arba visiškai sutiko 44 proc. apklaustųjų.

Apklaustieji taip pat tvirtino, kad patalpų savininkas per nuomos galiojimą terminą nėra atlikęs jokio remonto (apie 63 proc. apklaustųjų nesutiko arba visiškai nesutiko su teiginiu, kad patalpų savininkas yra atlikęs bent vieną nuomojamų patalpų remontą per nuomos sutarties galiojimą). Reikia pažymėti, kad apie 87 proc. apklaustųjų sutiko arba visiškai su teiginiu, kad jie patys savo lėšomis investuoja į nuomojamų patalpų remontą, nes patalpų savininkas remontui lėšų neskiria. Visgi, apie 51 proc. respondentų išreiškė, kad nuomojamose patalpose jiems netrūksta dalies patogumų (pvz. elektros, vandens, atskirų tualetų ir dušų, ir pan.).

Klausimas: kas paskatintų Jus pačius investuoti į nuomojamo būsto patalpų būklės pagerinimą?

Atsakymų pasiskirstymas pagal visus respondentus (N=55)



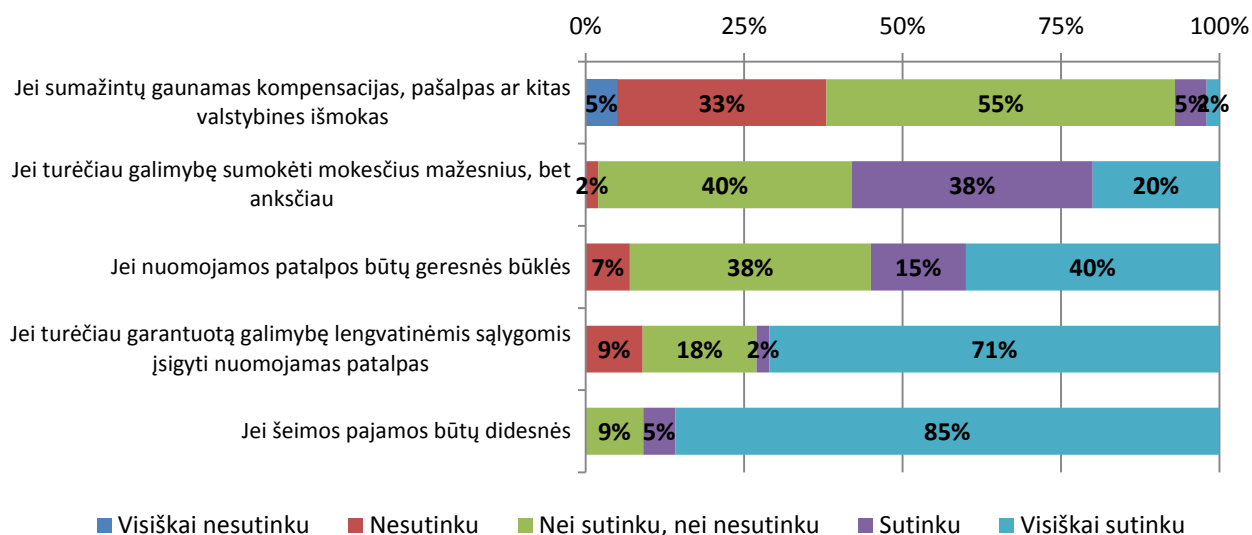
Pav. 12. Kas paskatintų Jus pačius investuoti į nuomojamo būsto patalpų būklės pagerinimą?

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

Vertinant savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkų pasiryžimą investuoti savomis lėšomis į nuomojamas patalpas, net 85 proc. apklaustųjų sutiko arba visiškai sutiko su teiginiu, jog investuotų į patalpų remontą ir pagerinimą, jei pusė remonto kainos padengtų patalpų savininkas. 73 proc. apklaustųjų sutiktų investuoti į nuomojamas patalpas, jei jie turėtų garantuotą galimybę įsigyti nuomojamas patalpas. 60 proc. apklaustųjų sutiktų investuoti į nuomojamas patalpas, jei atitinkama suma būtų sumažintas nuomos mokestis.

Klausimas: kas Jus paskatintų laiku ir pilna apimti atsiskaityti už patalpų nuomą, UAB „Kėdainių butai“ bei teikiamas kitas komunalines paslaugas?

Atsakymų pasiskirstymas pagal visus respondentus (N=55)



Pav. 13. Kas Jus paskatintų laiku ir pilna apimti atsiskaityti už patalpų nuomą, UAB „Kėdainių butai“ bei teikiamas kitas komunalines paslaugas?

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

Vertinant apklaustųjų nuomonę, kas paskatintų juos laiku ir pilna apimti atsiskaityti už patalpų nuomą, UAB „Kėdainių butai“ bei teikiamas kitas komunalines paslaugas, net 90 proc. sutiko arba visiškai sutiko su teiginiu, kad tai darytų, jei jų šeimos pajamos būtų didesnės. 73 proc. apklaustųjų atsakingiau atsiskaitinėtų už suteiktas paslaugas, jei jie turėtų garantuotą galimybę lengvatinėmis sąlygomis įsigyti nuomojamas patalpas.

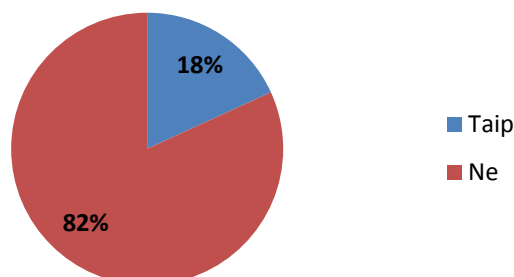
Apie 55 proc. apklaustųjų sutiko arba visiškai sutiko, kad juos paskatintų laiku ir pilna apimti atsiskaityti už patalpų nuomą, UAB „Kėdainių butai“ bei teikiamas kitas komunalines paslaugas, jei nuomojamos patalpos būtų geresnės būklės. Faktiškai vertinti tokią apklaustųjų nuomonę yra sudėtinga, kadangi vargu gera patalpų būklė pagerintų jų finansinę padėtį.

Nemaža dalis apklaustųjų taip pat teigiamai vertina teiginį, kad atsakingiau atsiskaitinėti už suteiktas paslaugas juos paskatintų taikomos mokestinės lengvatos, su sąlyga, kad mokėjimai būtų atliekami anksčiau.

Mažiausiai nuomininkus skatintinų laiku ir pilna apimtimi atsiskaitinėti už suteiktas paslaugas, jei būtų sumažintos gaunamos kompensacijos, pašalpos ar kitos valstybinės išmokos. Tokį teiginį neigiamai įvertino 38 proc. apklaustųjų. Visgi, reikia pažymėti, kad tyrimo atlikimo metu, šis teiginys buvo suformuluotas nepakankamai aiškiai ir šio teiginio vertinti nereikėtų.

Klausimas: ar yra tekę vėluoti atsiskaityti už suteiktas UAB „Kėdainių butai“ paslaugas daugiau nei 3 mėnesius?

Atsakymų pasiskirstymas pagal visus respondentus (N=55)



Pav. 14. Ar yra tekę vėluoti atsiskaityti už suteiktas UAB „Kėdainių butai“ paslaugas daugiau nei 3 mėnesius?

Sudaryta studijos autorių, remiantis atliktos apklausos duomenimis

Vertinant respondentus pagal tai, ar jiems yra tekę vėluoti atsiskaityti už UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas daugiau kaip 3 mėnesius, nustatyta, kad net 18 proc. respondentų yra vėlavę atsiskaityti už suteiktas paslaugas daugiau 3 mėnesius. Kaip vėlavimo atsiskaityti už suteiktas paslaugas priežastį visi vėlavę respondentai nurodė pajamų trūkumą. Tarp vėlavusių atsiskaityti už suteiktas paslaugas vyravo respondentai, kurie nuomojamomis patalpomis naudojami nuo 1 iki 3 metų (apie 60 proc. tarp vėlavusių atsiskaityti už suteiktas paslaugas) ir, kurie naudojami nuomojamomis patalpomis 3 metus ir daugiau.

Apklaustiesiems, kurie nuomojamomis patalpomis naudojami iki 1 metų, kol kas nėra tekę vėluoti atsiskaityti už suteiktas paslaugas daugiau kaip 3 mėnesius.

Vertinant tyrimo metu respondentų išsakytą papildomą nuomonę, galima susidaryti įspūdį, kad respondentai mažiausiai yra patenkinti nuomojamų ir bendrųjų patalpų būkle. Jie taip pat teigia, kad jiems patiems tenka investuoti į nuomojamo būsto remontą, o tai kelia nemažą nepasitenkinimą. Respondentų nuomonę, pateikiama 2 lentelėje.

Lentelė 2. Tyrimo metu respondentų išsakyta nuomonė apie nuomojamas patalpas ar kitus klausimus (kalba netaisyta)

Respondentų pastabos ir komentarai
• Išreiškė nepasitenkinimą „Kėdainių butais“, gavo butą labai blogos būklės, reikėjo daryti kapitalinį remontą ir niekas nepadengė išlaidų. Bendrija daug geriau rūpinasi pastato priežiūra ir administravimu, paslaugų kokybė tenkina; • Nuomininkas pats viską remontavosi, niekas nieko nekompensavo. Bendrijos paslaugomis labai patenkintas, jokių problemų nekyla; • Daugiau organizuotumo, greitesnio reagavimo į užklausas, visų patogumų įrengimas; • Bendrabučio tipo pastatas labai blogos būklės, niekas nieko netvarko, neremontuoja, problemos su šildymu; • Bendrabučio tipo pastatas labai prastos būklės, niekas nieko netvarko; • Labai nepatenkinta patalpų būkle; • Bendrabučio tipo pastatas, asocialūs kaimynai, neprižiūrėtos bendro naudojimo patalpos;

Respondentų pastabos ir komentarai

- Daugiavaikė šeima, nuomojasi namą, viską tvarkosi patys, savivaldybė tik įvedė šildymą;
 - Kai nuomininkas gavo būstą jis buvo labai blogos kokybės ir nelabai tinkamas gyventi, viską tvarkėsi nuosavomis lėšomis, investavo pinigus ir jokios kompensacijos negavo;
 - Butas nebuvo geros būklės, viską remontavosi patys;
 - Butą ir laiptinę tvarkosi savo lėšomis, savivaldybė tik įdėjo plastikinius langus;
 - Nuomininkė pati investuoja į butą;
 - Problemos su asocialiais kaimynais;
-

Apklausos išvados ir apibendrinimas

1. Bendrai vertinant, apklausti Kėdainių rajono savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkai yra patenkinti UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis. Geriausiai vertinamos UAB „Kėdainių butai“ yra mokesčių apskaitos ir jų surinkimo bei gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos. Blogiausiai vertinamos paslaugos yra daugiabučių namų techninės priežiūros bei daugiabučių namų ir patalpų remontas;
2. UAB „Kėdainių butai“, respondentų nuomone, teikiama informacija Kėdainių rajono savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkams yra pakankama ir aiški. UAB „Kėdainių butai“ personalas bendraujantis su gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkais, apklaustųjų nuomone, yra užtektinai mandagus ir korektiškas bei užtektinai kvalifikuotas;
3. UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę galėtų padidinti bendravimo su klientais kokybės didinimas, nuolatinis suteiktų paslaugų vertinimas bei nuomojamų patalpų būklės gerinimas;
4. Kėdainių rajono savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstams reikalingas remontas, tačiau patalpų savininkas per mažai investuoja į patalpų būklės gerinimą, todėl nuomininkai savomis lėšomis atlieka būtiniausius remonto darbus;
5. Didžioji dalis nuomininkų sutiktų patys investuoti į patalpų remontą ir patalpų pagerinimą, jei dalis finansinės investicijų naštos būtų pasidalinta tarp savininko ir nuomininko arba jei nuomininkai turėtų garantuotą galimybę įsigyti nuomojamas patalpas;
6. Kėdainių rajono savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkus laiku ir pilna apimti atsiskaityti už suteiktas patalpų administravimo ir komunalines paslaugas labiausiai paskatintų geresnė nuomininkų finansinė būklė, galimybė įsigyti nuomojamas patalpas lengvatinėmis sąlygomis bei mažesnės apimties mokesčiai, kurie būtų mokami anksčiau;
7. Nuomininkai, kurie vėlavo atsiskaityti už suteiktas UAB „Kėdainių butai“ ir kitas komunalines paslaugas ilgiau nei 3 mėnesius, dažniausiai neturėjo pakankamai pajamų suteiktoms paslaugoms apmokėti.

1.3. Savivaldybės būsto ir socialinių būstų valdymo ir naudojimo efektyvumas

Vertinant Kėdainių rajono savivaldybės nuosavybes teise priklausančio nekilnojamojo turto efektyvumą, siekiama nustatyti Kėdainių rajono savivaldybės administracijos seniūnijų ir UAB

„Kėdainių butai“ valdomų socialinių būstų ir gyvenamųjų patalpų valdymo situacija, efektyvumo rodikliai, valdymo procesų trūkumai bei neatitikimai. Siekiant tinkamai įvertinti minėto nekilnojamojo turto valdymo situaciją, atliekama nekilnojamojo turto valdymo procesų Kėdainių rajono savivaldybėje analizė. Analizės pagrindas – procesų ir funkcijų eiliškumas, vadovaujantis logine seka.

1.3.1. Socialinio būsto ar savivaldybės būsto nuomos skyrimas

Šiame procese tiesiogiai dalyvauja Kėdainių rajono savivaldybės Socialinės paramos skyrius, kuris sudaro socialinio būsto nuomininkų sąrašus, pagal Kėdainių rajono savivaldybės tarybos patvirtintą „Šeimų ir asmenų prašymų įrašyti į savivaldybės sąrašus socialiniam būstui nuomoti ar jo sąlygoms pagerinti registravimo ir šio būsto nuomos tvarką“ (patvirtinta 2011 m.) arba „Kėdainių rajono savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos tvarką“ (patvirtinta 2009 m.).

Nuo 2015 m. sausio mėn. visoje Lietuvoje įsigaliojus LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymui, socialinio ar savivaldybės būsto skyrimo tvarkos metodika visoms Lietuvos savivaldybėms bus vienoda, todėl bus reikalinga iš naujo parengti socialinio ir savivaldybės būsto nuomos tvarkos aprašą bei patvirtinti Kėdainių rajono savivaldybės taryboje.

Esminiai gyvenamųjų patalpų nuomos atrankos kriterijai:

1. netekusiems būsto dėl gaisrų, potvynių, stiprių vėjų ar kitų nuo žmogaus valios nepriklausančių aplinkybių, kurie Lietuvos Respublikos teritorijoje nuosavybės teise neturi kito tinkamo gyventi būsto;
2. šeimoms, auginančioms penkis ir daugiau vaikų;
3. šeimoms, kurioms vienu kartu gimsta trys ar daugiau vaikų.

Esminiai kriterijai dėl socialinio būsto skyrimo, įsigaliojus naujai metodikai, kaip ir lig šiol išliks tie patys:

1. disponuojamos metinės grynosios pajamos vienam asmeniui ar keliems šeimos nariams (dydžiai apibrėžti LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme);
2. turimo deklaruoto turto vertė (dydžiai apibrėžti LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme);
3. turimo nekilnojamojo turto nusidėvėjimo bei ploto normatyvai vienam asmeniui (dydžiai apibrėžti LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme);

Tiek LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, tiek ir Kėdainių rajono savivaldybėje suteikiamo socialinio būsto nuomos tvarkoje nėra ar nebuvo nustatyti asmenų, kuriems suteikiamas socialinis būstas, mokumo vertinimas. LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme nėra numatyta jog šios informacijos reikalavimas galėtų būti perdėtinis. Mokumo vertinimas gali suteikti galimybes iš anksto įvertinti rizikingas socialinio būsto nuomos sutartis, kurių pasėkoje gali kilti įsiskolinimo rizika už suteikiamas komunalines ar kitas būstų valdymo paslaugas (nuoma, būstų techninė priežiūra ir pan.). Atsižvelgiant į esamą situaciją Kėdainių rajono savivaldybės socialinio būsto nuomos srityje pastebima, jog yra daug socialinių būsto nuomininkų pradelstų mokėjimų ir

ilgalaikių įsiskolinimų už teikiamas šilumos, energijos ir vandens tiekimą bei kitas paslaugas. Įsiskolinimai lemia paslaugas teikiančių įmonių nuostolį, negautas pajamas už suteiktas paslaugas. Siūlytina į socialinio būsto nuomos tvarkos aprašą Kėdainių rajono savivaldybei įsitraukti ir potencialių nuomininkų mokumo vertinimą. Tokiu būdu siekiant padidinti tokių nuomininkų perkamų paslaugų apmokėjimo kontrolę. Reikia pažymėti, kad ilgalaikis įsiskolinimas už suteiktas komunalines paslaugas teismo procesų metu gali būti išreikalautas tiesiogiai iš patalpų savininko, t. y. Kėdainių rajono savivaldybės. Tokia praktika jau yra pasireiškusi Klaipėdos ir Vilniaus miestų savivaldybėse, kuomet nepavykus išreikalauti įsiskolinimų iš socialinio būsto nuomininkų, reikalavimas padengti įsiskolinimus buvo pareikštas patalpų savininkams – savivaldybėms. Ieškovų reikalavimai buvo patenkinti ir savivaldybių administracijoms įsiskolinimus teko padengti savo lėšomis.

Numatytus socialinio būsto teikimo kriterijus atitinkantys asmenys ir šeimos bus traukiamos į socialinio būsto nuomos sąrašus pagal įsiregistravimo datą ir laiką, todėl socialinių būstų nuomos skyrimo prioritetų nuo 2015 m. nebeliks. Iki šiol Kėdainių rajono savivaldybėje buvo nustatyta aiški socialinio būsto nuomos prioritetų tvarka. Vėliau, pagal esamas galimybes bus siūloma sudaryti socialinio būsto nuomos sutartis eiliškumo tvarka, nepriklausomai nuo prioritetų. Šiuo metu socialiniai būstai taip pat skirstomi eiliškumo tvarka, todėl dažnu atveju galimybės pasinaudoti socialinio būsto nuoma kaimiškose vietovėse nesudaromos tokį socialinį būstą galintiems ir norintiems išsinuomoti asmenims ar šeimoms. Tokia situacija susidaro dažnai todėl, kad socialinis būstas pasiūlomas asmenims eilės tvarka ir pavyzdžiui Kėdainių miesto gyventojai dažniausiai atsisako socialinio būsto kaimiškoje vietovėje. Tam įtakos turi įvairios priežastys: jie įpratę gyventi mieste, kaimiškoje vietovėje mažesnė darbo pasiūla, kaimiškose vietovėse mažiau išvystyta socialinė ir laisvalaikio infrastruktūra. Tokia sistema neleidžia suteikti socialinio būsto potencialiam kaimiškos vietovės gyventojui, kuris gyvena toje seniūnijoje, tačiau socialinio būsto eilėje yra žemiau. Atsižvelgiant į tai, sudarant socialinio būsto nuomos teisę turinčių asmenų ar šeimų eilės, siūlytina Kėdainių rajono savivaldybei nustatyti ir asmens ar šeimų gyvenamosios vietos prioritetus. Tai leistų detaliau identifikuoti socialinio būsto koncentracijos poreikį Kėdainių rajono savivaldybėje, o ateityje tiksliau spręsti apie įsigijamo socialinio būsto poreikį atskirose savivaldybės teritorijose.

Socialiniai būstai bus siūlomi iš savivaldybės būsto fondo, kurį sudaro socialinio būsto fondas ir savivaldybės būsto fondas. Kėdainių rajono savivaldybėje 2015 m. kovo 27 d. buvo oficialiai patvirtintas savivaldybės socialinių būsto fondas (sudarė 309 būstai) bei savivaldybės būsto fondas (sudarė 399 būstai).

LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme taip pat numatomos ir galimybės ne tik išnuomoti socialinį būstą, tačiau ir taikyti būsto nuomos kompensacijos mechanizmus. Kompensacijų dydžiai bus apskaičiuojami vadovaujantis LRV ir LR Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos metodikomis (pagal šiuo metu patvirtintus normatyvus Kėdainių rajono savivaldybei numatytas 5,6 eurų normatyvas vienam asmeniui šeimoje per mėnesį), todėl siūlytina Kėdainių rajono savivaldybei siekti didinti ne socialinio būsto nuomos poreikio tenkinimą per socialinio būsto nuomą, o plėtoti nuomos išlaidų kompensavimo taikymą. Tokiu būdu bus galima sumažinti socialinio būsto, t. y. Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto (gyvenamųjų patalpų), įsigijimo poreikį. Kartu šis būdas turėtų padidinti socialinio būsto nuomos patenkinimo poreikį. Ateityje naudojant tokią praktiką ir sumažėjus

ar nelikus socialinio būsto nuomos poreikiui, savivaldybė nebeturėtų spręsti nebereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo klausimų. Kompensacijų socialinio būsto nuomai taikymas taip pat bus naudingas Kėdainių rajono savivaldybei. Dalis kompensacijoms išleistų asignavimų sugrįš į Kėdainių rajono savivaldybės biudžetą, kaip gyventojų pajamų mokestis už nekilnojamojo turto nuomą. Atsižvelgiant į tai, Kėdainių rajono savivaldybei siūlytina traukiant naujus asmenis į socialinio būsto nuomos sąrašus informuoti apie nuomos išlaidų kompensavimo taikymo galimybes ir sudaryti būsto nuomos išlaidų kompensacijos pageidaujančių asmenų sąrašą.

Reikia pabrėžti, kad remiantis LR Statybos įstatymo 43 str. 4 p. 3 dalimi, visiems išnuomojamiems arba parduodamiems pastatams ar jų dalims (butams) yra privalomi energinio naudingumo sertifikatai. Patikrinus pastatų energinio naudingumo sertifikatų registre Kėdainių rajono savivaldybės nuomojamų socialinių būstų adresus, buvo nustatyta, kad jie neturi energinio naudingumo sertifikatų. Ateityje būtina užtikrinti, jog sudarant socialinio būsto ar savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis su nuomininkais, nuomojamoms patalpoms būtų parengti energinio naudingumo sertifikatai. Atsižvelgiant į tai, Kėdainių rajono savivaldybei siūlytina atlikti visų turimų socialinių būstų ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų energinio naudingumo sertifikavimą. Tai padės tiksliai identifikuoti Kėdainių rajono savivaldybės valdomų gyvenamosios paskirties pastatų/patalpų energetinį naudingumą, leis tikslingiau planuoti reikalingas investicijas į neprivatizuotus butus ar bendrabučius.

1.3.2. Socialinio būsto ar savivaldybės būsto nuomos vykdymas

Šeimoms ir asmenims socialinio būsto fondo ar savivaldybės būstai išnuomojami Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais. Su asmeniu, kuriam išnuomojamas būstas, sudaroma Kėdainių rajono savivaldybės socialinio būsto ar gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis ir sutartys su komunalinių paslaugų teikėjais. Sutarčių pasirašymas tarp socialinio būsto nuomininko ir Kėdainių rajono savivaldybės vykdoma per Kėdainių rajono savivaldybės seniūnijas arba UAB „Kėdainių butai“. Atitinkamai seniūnijos arba UAB „Kėdainių butai“ atlieka jiems patikėjimo teise perduoto socialinio būsto ar gyvenamųjų patalpų nuomos sudarymo, nuomos administravimo, nuomos mokesčio surinkimo bei kitas funkcijas, kurios apibrėžiamos turto patikėjimo sutartyse tarp Kėdainių rajono savivaldybės ir turto patikėtinio.

Surenkami socialinio būsto nuomos mokesčiai lieka patikėtinio apskaitoje, tokiu būdu dengiant nuomos sutarties administravimo išlaidas. Reikia pažymėti, kad nuomos mokestis yra nustatytas ne rinkos sąlygomis, o savivaldybės tarybos sprendimu, kuris paremtas LRV nutarimais. Nustatyti nuomos tarifai dažniausiai nedengia išnuomotų socialinio būsto ar gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo, remonto ar normalaus nusidėvėjimo išlaidų. Tai yra daugiau socialinė funkcija ir būstai atitinkamai skiriami asmenims ar šeimoms, kurios pačios sunkiai galėtų įsigyti gyvenamuosius būstus.

Įsigaliojus LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymui socialinio būsto ir savivaldybės būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo metodika buvo nustatyta visoms Lietuvos savivaldybėms vienoda. Šiuo metu tiksliai negalima įvertinti, kiek tai paveiks galutinį nuomos mokestį, kadangi jis ženkliai priklausys nuo socialinio būsto turto rinkos vertės, jo vietos, aprūpinimo patogumais bei nusidėvėjimo laipsnio. Atitinkamai, vadovaujantis LRV 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1487 „Dėl

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimo nr. 472 „Dėl valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ Kėdainių rajono savivaldybėje nuomojamo socialinio būsto kaina svyruos nuo 1 iki 62 euro centų už 1 kv. m naudingojo ploto. Didžiausi nuomos mokesčiai teks Kėdainių mieste esantiems socialiniams būstams. Tai iš dalies leis diversifikuoti socialinio būsto nuomos pasiskirstymą Kėdainių rajone ir kažkiek padės spręsti problematiką, siejamą su socialinio būsto nuomos kaimiškose vietovėse nepatrauklumu. Kaimiškose vietovėse socialinio būsto ar savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuoma bus ženkliai pigesnė nei Kėdainių mieste ar jo prieigose.

Vertinant socialinių būstų ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčių surinkimą pagal UAB „Kėdainių butai“ pateikiamas veiklos ataskaitas, 1 kv. m nuomos kaina vidutiniškai siekia apie 0,44 Lt arba apie 13 euro centų per mėnesį. Atitinkamai tai sąlygoja, kad surenkamas nuomos mokestis neleidžia užtikrinti visų nuomojamų patalpų geros būklės, todėl ir atliktoje savivaldybės nuosavybės teise priklausančių butų nuomininkų apklausoje išryškėjo aiški problema – geros gyvenamųjų patalpų būklės užtikrinimas. Kėdainių rajono savivaldybė, kaip socialinių būstų ir savivaldybės gyvenamųjų savininkė, turėtų užtikrinti, kad jos valdomas turtas butų geros būklės ir nereikalautų papildomų investicijų. Akivaizdu, kad Kėdainių rajono savivaldybė valdydama apie 20 tūkst. kv. m gyvenamųjų patalpų plotą negali užtikrinti jų geros būklės ir reikalingo finansavimo. Atlikus Kėdainių rajono savivaldybės strateginių veiklos planų vykdymo ataskaitų analizę, buvo nustatyta, kad nuo 2008 m. iki 2013 m. (imtina) socialinių būsto ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų remontui buvo skirta apie 800 tūkst. Lt arba vidutiniškai per metus apie 134 tūkst. Lt. Taigi, vienam savivaldybės nuosavybe teise priklausančių gyvenamųjų patalpų kvadratiniam metro remontui per metus vidutiniškai tenka apie 6,7 Lt (1,94 euro). Tikėtina, kad tokio dydžio išlaidos geros būklės palaikymui yra nepakankamos, todėl dalis einamojo patalpų remonto yra perkeltos į socialinio būsto ar savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių nuostatas. Tai lemia, jog patys nuomininkai yra verčiami atlikti einamojo remonto darbus, nepriklausomai nuo to, kokios būklės patalpose jie gyvena. Tuo pačiu kyla ir problema dėl socialinio būsto patrauklumo į socialinio būsto sąrašus įrašytiems asmenims ar šeimoms. Jei jiems siūlomų socialinių būstų būklė nėra gera ar bent jau patenkinama, tai jiems tokio būsto nuoma yra nepriimtina. Tokiu atveju savivaldybės socialinis būstas yra išnaudojamas nepakankamai efektyviai, nes efektyviai neatlieka socialinio būsto funkcijos, negaunamos nuomos pajamos už socialinį būstą bei patiriamos papildomos komunalinės išlaidos. Nuomininkai visgi nėra, ir tikriausiai nebus suinteresuoti investuoti į remontą savo lėšomis, jei jie neturi ir nežino ar įgis nuomojamo turto nuosavybės teises. Tai ypač svarbu dėl išaugančių socialinių būstų nuomininkų disponuojamų metinių pajamų. Iki įsigaliojo LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, socialinio būsto nuomos sutartys nebuvo pratęsiamos jei nuomininko pajamos išauga daugiau kaip 5 proc. (nuo 2015 m. 20 proc.) nustatytiems dydžiams. Įsigaliojus LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymui, yra numatytos galimybės tokiems socialinio būsto nuomininkams taikyti ne socialinio būsto nuomos sąlygas ir pakeisti nuomos sutartį. Tai gali paskatinti ir pačius nuomininkus daugiau investuoti į savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą, todėl svarbu, kad savivaldybė nusistatytų ar jai yra priimtina dalinai kompensuoti būstų einamojo remonto išlaidas, tokiu būdu sudarant prielaidas didesniai nuomininkų interesuotumui aktyviau rūpintis nuomojamomis patalpomis.

Taip pat reikia pažymėti, kad šiuo metu Kėdainių rajono savivaldybėje negalioja jokie aiškūs mechanizmai dėl galimo nuomininkų skatinimo patiekti investuoti į einamąjį nuomojamų patalpų remontą. Atliktoje savivaldybės nuosavybės teise priklausančių butų nuomininkų apklausoje taip pat buvo pastebima ši tendencija. Kartu apklaustieji sutiko, jog jei Kėdainių rajono savivaldybė, kaip nuomojamų patalpų savininkė, ir pati turėtų aktyviau prisidėti prie nuomojamų patalpų einamojo remonto, tai paskatintų nuomininkus pačius investuoti į einamuosius remonto darbus. Taigi, Kėdainių rajono savivaldybei, siekiant pagerinti valdomų socialinių būstų ar gyvenamųjų patalpų fizinę būklę, siūlytina nusistatyti mechanizmus ir aiškius kriterijus, kuriais būtų skatinimas pačių nuomininkų investavimas į būstų būklės gerinimą. Kaip galimas ir lengviausias mechanizmo veikimo principas galėtų būti dalies išlaidų kompensavimas būstų nuomininkams už atliktą einamąjį remontą. Atitinkamai tokiu būdu, Kėdainių rajono savivaldybė galėtų savo skiriamais asignavimais sukurti multiplikatoriaus efektą ir investavusi 1 eurą į savivaldybės turtą gauti ženkliai didesnę naudą. Esant 50 proc. išlaidų kompensavimui, savivaldybė faktines savo investicijas būstų einamojo remonto darbams galėtų padidinti 2 kartus (pvz. remontui išleidžiama 200 eurų suma, todėl savivaldybė esant 50 proc. atliktų darbų kompensavimo intensyvumui investuotų tik 100 eurų, o naudą dėl pagerėjusio turto būklės patirtų už 200 eurų. Atitinkamai mažinant kompensavimo dalį būtų patiriama didesnė nauda).

Atlikus giluminius interviu su UAB „Kėdainių butai“ vadovybe, nustatyta, kad didžiausios socialinio būsto valdymo problemos ir nesklandumai kyla iš socialinio būsto nuomininkų finansinių įsipareigojimų už suteiktas komunalines paslaugas nevykdymą. Kai kurie socialinių būstų nuomininkai už suteiktas komunalines paslaugas nemoka keletą metų (pvz. AB „Panevėžio energija“ Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriui yra teikusi ne vieną informacinį raštą, kuriame informuoja apie esamų socialinių būstų nuomininkų, kurie naudojami savivaldybei nuosavybės teise priklausančiomis patalpomis, įsiskolinimų. Studijos rengėjams įvertinus pateiktus skolininkų sąrašus, pastebėta, kad kai kurie skolininkai nėra atlikę jokių mokėjimų įsiskolinimams dengti nuo 2010 m.). Akivaizdu, Kėdainių rajono savivaldybė, priimdama sprendimus dėl socialinių būstų nuomos turi aiškiau ir tiksliau nustatyti nuomininkus, kurie potencialiai gali būti nemokūs. Finansinių įsipareigojimų vykdymo problemų turinčius ar turėjusius socialinio būsto nuomininkus reikia nuolatos stebėti ir suteikti jiems papildomą socialinę pagalbą tvarkant asmens ar šeimos finansus. Kartu tai gali sumažinti reikalingų žmoniškųjų ir finansinių išteklių poreikį potencialiems įsiskolinimų išieškojimams, teisiniams išskeldinimo ir panašioms procesams. Juo labiau savivaldybės tvarkose nebuvo numatytos jokios aiškos sankcijos dėl priverstinio socialinio būsto nuomos sutarčių pasekmių, pvz. dėl įsiskolinimų išskeldinti nuomininkai neturėtų teisės kreiptis dėl socialinio būsto suteikimo pakartotinai bent 3-5 metus.

1.3.3. Socialinio būsto ir savivaldybės būsto plėtra

Socialinio būsto plėtra Kėdainių rajono savivaldybėje yra suplanuota Kėdainių rajono strateginiame plėtros plane iki 2020 metų trimis priemonėmis: plėsti esamą socialinį būstą rajone (įrengiant socialinius butus Kėdainiuose Šėtos g. 93), remontuojant socialinį būstą ir bendrabučius bei rekonstruojant ir pritaikant Aristavos ir Kunionių pagrindinių mokyklų pastatus. Remiantis Kėdainių rajono savivaldybės strateginių veiklos planų ataskaitomis, įgyvendinama pirmoji ir antroji priemonės.

Trečioji priemonė – rekonstruoti ir pritaikyti Aristavos ir Kunionių pagrindinių mokyklų pastatus kaip socialinius būstus – nėra įgyvendinama. Deja, bet procesas šiuo metu yra atvirkštinis – Kunionių mokyklos pastatas yra įtrauktas į parduodamų objektų sąrašą, o Aristavos buvusioje mokykloje veikia rajono viešosios bibliotekos filialas, teikiamos ikimokyklinio ugdymo paslaugos. Taigi, galima manyti, kad Kėdainių rajono savivaldybė neišnaudoja turimų pastatų pritaikymo potencialo socialiniam būstui plėtoti. Nors kita vertus, Aristavos mokyklos pastatas pritaikytas ir naudojamas socialinėms savivaldybės gyventojų reikmėms tenkinti.

Reikia pažymėti, kad Kėdainių rajono savivaldybės taryboje nėra pavirtinta jokia socialinio būsto fondo plėtros programa, kurioje būtų sudėlioti aiškūs socialinio būsto plėtros kriterijai Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje. Įsigaliojus LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymui, tokią programą Kėdainių rajono savivaldybė turės pasirengti. Pvz. Kretingos rajono savivaldybėje paskutiniaisiais metais vyrauja tendencijos, kad savivaldybė socialinio būsto plėtrą daugiau orientuoja į kaimiškas vietas. Taip daroma dėl dviejų tikslų: pirma – socialinis būstas kaimiškose vietovėse yra ženkliai pigesnis nei savivaldybės centre ir už tas pačias lėšas, kurios būtų panaudotos perkant butus mieste, galima įsigyti du būstus ar sodybas kaimiškoje vietovėje; antra – tokiu būdu gerinamos kaimiškų vietovių demografinės charakteristikos.

Vertinant tai, kad įsigaliojus LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymui bus sudaromos galimybės savivaldybės gyventojus socialiniu būstu aprūpinti įvairesnėmis formomis (savivaldybės socialinio būsto nuoma, nuomos išlaidų dalies kompensavimas, išperkamosios nuomos išlaidų dalies kompensavimas), o ne tik suteikiant savivaldybės nuosavybe priklausančias patalpas, tikslinga Kėdainių rajono savivaldybei pasirengti socialinio būsto plėtros programą, kurioje būtų aiškiai sudėlioti prioritetiniai kriterijai ar Kėdainių rajono savivaldybė ketina didinti turimo nekilnojamojo turto kiekį socialinio būsto nuomai teikti, ar naudos finansų inžinerines priemones socialinio būsto poreikiui tenkinti. Vertinant ateities perspektyvas ir rizikas, tikslingiau yra naudoti kompensacijas nuomos ar išperkamosios nuomos išlaidoms dengti. Visų pirma tokiu būdu galima ženkliai padidinti socialinio būsto prieinamumą bei pagreitinti socialinio būsto suteikimo procesą asmenims ar šeimoms. Antra – nebūtų reikalinga įsigyti nekilnojamojo turto, kuris ateityje gali tapti nereikalingas ir reikalauti papildomų išlaidų remontui bei priežiūrai. Trečia – privačių ar juridinių asmenų taikoma komunalinių paslaugų apmokėjimo kontrolė būtų ženkliai didesnė nei nuomojant savivaldybės socialinį būstą (vienas būsto savininkui faktiškai tektų vienas nuomininkas ar šeima). Ketvirta – dalis nuomos kompensacijų išlaidų grįžtų į Kėdainių rajono savivaldybės biudžetą per nuomotojų sumokėtus gyventojų pajamų mokesčius.

Paskutiniųjų metų laikotarpiu Kėdainių rajono savivaldybė nuosekliai gautas valstybės biudžeto tikslines dotacijas socialinio būsto plėtrai skyrė nebaigto daugiabučio Kėdainių mieste rekonstrukcijai vystyti. Nors daugiabutis dar galutinai nėra baigtas įrengti, tačiau tikslingas ir kryptingas Kėdainių rajono savivaldybės siekis įrengti vieną visiškai rekonstruotą daugiabutį socialinio būsto reikmėms yra sveikintinas. Tokiu būdu kuriamas energetiškai efektyvus savivaldybės socialinio būsto fondas, kurio išlaikymo ir priežiūros išlaidos yra mažesnės nei perkant senos statybos gyvenamąsias patalpas. Kadangi bendrabutis vystomas etapiniu principu, tikslinga iki galo užbaigti socialinio būsto fondo plėtrą.

Atlikus VĮ Turto banko parduodamų objektų registro duomenų bazės analizę, nustatyta, kad Kėdainių mieste Šėtos gatvėje Turto bankas parduoda 5 negyvenamąsias patalpas, kurių bendras naudingas plotas siekia apie 544 kv. m. Kreipiantis į Turto banką su prašymu perduoti šias patalpas Kėdainių rajono savivaldybės nuosavybės būtų galima išplėsti socialinio būsto fondą ir perimtas patalpas minimaliomis sąnaudomis pritaikyti gyvenamosioms patalpoms. Tokiu būdu būtų galima savivaldybės socialinio būsto fondą išplėsti papildomais 9-11 butų už vos 1-2 būstų įsigijimo savikainą. Šią priemonę siūloma taikyti tik tokiu atveju, jei ateityje išliks didelis poreikis socialinio būsto plėtrai ir bus reikalinga įsigyti papildomų būstų.

1.4. Savivaldybės būstų ir socialinių būstų valdymo ir naudojimo situacijos analizės pagrindinės išvados

Išvados:

- Atsižvelgiant į socialinio būsto laukiančiųjų eilės buvusių šeimos (asmenų) narių skaičių tyrimo metu, buvo atliktas preliminarus socialinio būsto ploto poreikio Kėdainių rajono savivaldybėje vertinimas ir nustatyta, kad socialinio būsto ploto plėtros poreikis gali siekti iki 22 tūkst. kv. m. Akivaizdu, kad Kėdainių rajono savivaldybė tokio socialinio būsto poreikio patenkinimas gali kelti didelių nekilnojamojo turto plėtros problemų;
- Įvertinus Kėdainių rajono savivaldybės administracijos seniūnijų valdomus gyvenamųjų patalpų kiekius ir plotus, kurį galima panaudoti socialinio būsto nuomai, buvo nustatyta, kad visos laisvos gyvenamosios patalpos yra nutolusios nuo Kėdainių rajono savivaldybės socialinio ir ekonominio centro – Kėdainių miesto, todėl dažniausiai jos nepatrauklios socialinio būsto nuomininkams. Pilnai išnaudojus dar neišnuomotą plotą būtų galima apgyvendinti apie 80 šeimos (asmenų) narių;
- Egzistuoja aiški ir gili socialinių būsto nuomininkams suteiktų komunalinių paslaugų apmokėjimo įsipareigojimų nevykdymo problema, kuri daro neigiamą poveikį komunalinių paslaugų teikėjų pajamų apyvartumui, pelno rodikliams, kelia papildomas teisinės problemas išieškant skolas, apkrauna papildomu darbo krūviu teisinės bei savivaldybės institucijas;
- Siekiant išsiaiškinti UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkams, buvo atliktas tikslinės auditorijos (socialinio būsto ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų) nuomonės tyrimas, kurio metu nustatyta, kad didžioji dalis nuomininkų yra patenkinti UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybe, įmonės personalo kompetencija bei bendravimo kultūra su klientais. Tyrimas taip pat atskleidė, kad dalis savivaldybės gyvenamųjų patalpų ir socialinių būstų nuomininkų nėra patenkinti nuomojamų patalpų būkle. Jų nuomone, patalpų savininkas (savivaldybė) per mažai investuoja į patalpų būklės gerinimą, todėl nuomininkai dažnu atveju savomis lėšomis atlieka būtiniausius remonto darbus;
- Kėdainių rajono savivaldybės neprivatizuotų butų ir bendrabučių patalpų remontui 2008-2013 m. laikotarpiu vidutiniškai 1-am kv. m teko apie 6,7 Lt arba apie 1,94 Eur. Manytina, kad tokios investicijos remontui yra per mažos ir jas reikėtų didinti;

- Nuomojant socialinius būstus ar savivaldybės gyvenamąsias patalpas Kėdainių rajono savivaldybė nevertina nuomininkų mokumo galimybių, todėl kyla potenciali rizika išnuomoti savivaldybės turtą nemokiems asmenims ar šeimoms;
- Nuomojant socialinius būstus ar savivaldybės gyvenamąsias patalpas Kėdainių rajono savivaldybė, atsižvelgdama į ribotas finansinius galimybes, nerengia energinio naudingumo sertifikatų;
- Kėdainių rajono savivaldybėje yra patvirtinti socialinio būsto fondo ir savivaldybės būsto sąrašai;
- Kėdainių rajono savivaldybėje šiuo metu nėra patvirtinta socialinio būsto plėtros programa;
- Kėdainių rajono savivaldybė nenaudoja potencialių galimybių plėsti socialinį būstą jiems pritaikant buvusias mokyklas. Tai sietina su mokyklų kaimiškose vietovėse buvimo vieta. Daugeliu atveju socialinio būsto nuomininkai atsisako galimybės nuomotis savivaldybės pasiūlytą būstą kaimiškose vietovėse, todėl yra didelė tikimybė, jog investicijos mokyklų pritaikymui kaimiškose vietose neatsipirktų.
- Esant socialinio būsto įsigijimo poreikiui Kėdainių rajono savivaldybė galėtų pasinaudoti VĮ Turto fondo valdomomis negyvenamosiomis patalpomis socialiniam būstui Kėdainių mieste.

2. Savivaldybės funkcijoms nereikalingas nekilnojamas turtas

2.1. Esama situacija

Remiantis LR Vietos savivaldos įstatymu, Kėdainių rajono savivaldybei, kaip ir kitoms Lietuvos savivaldybėms, yra priskirtos savarankiškosios ir valstybinės funkcijos. Kaip viena iš savarankiškųjų funkcijų savivaldybėms priskirta savivaldybei nuosavybės teise priklausančios žemės ir kito turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo. Disponuojant ir valdant turtą savivaldybės įgyvendina joms priskirtas funkcijas. Funkcijų vykdymui svarbus ne tik trumpalaikis ir materialusis turtas, tačiau ypatingai svarbus ir nekilnojamas turtas. Nekilnojamojo turto valdymas, disponavimas, kūrimas ir įsigijimas pasižymi dideliu žmogiškųjų, materialųjų ir finansinių išteklių poreikiu. Siekiant aiškiai, tiksliai ir saugant viešąjį interesą valdyti valstybės ir savivaldybių turtą 1998 m. (su vėlesnėmis redakcijomis) buvo priimtas LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas.

Kėdainių rajono savivaldybė valdydama ir disponuodama turtu vadovaujasi minėtu įstatymu, galiojančiais poįstatyminiais teisės aktais ir Kėdainių rajono savivaldybės tarybos patvirtintais turto valdymo tvarkos aprašais. Vertinant tai, kad nekilnojamas turtas nuolatos dėvėsi, o socialinė ir ekonominė situacija nuolat kinta, dalis nekilnojamojo turto tampa nefunkcionaliu ar nereikalingu, todėl jo panaudojimas gali būti skirtingas: likvidacija, atnaujinimas, funkcionalumo pakeitimas arba pardavimas. Tačiau visų pirma nekilnojamas turtas turi būti pripažintas netinkamu ar nereikalingu savivaldybės funkcijoms vykdyti. Atsižvelgiant į tai Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamas turtas, išskyrus žemė, miškai ir vidaus vandenys, vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu bei Kėdainių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašu, gali būti pripažintas nereikalingu ar netinkamu naudoti dėl 8 priežasčių:

1. fiziškai nusidėvi;
2. funkciškai (technologiškai) nusidėvi;
3. Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka pripažįstamas avariniu;
4. sugenda ar sugadinamas;
5. stichinių nelaimių, avarijų metu sunaikinamas (sugadinamas) ir šis faktas atitinkamai įforminamas;
6. negalima naudoti dėl trečiųjų asmenų veikos ir šis faktas yra tinkamai įformintas. Pripažinto negalimu naudoti dėl trečiųjų asmenų veikos materialiojo turto vertė perkeliama į finansinį turtą (gautinas lėšas);
7. trukdo statyti naujus statinius arba rekonstruoti esamus statinius ar teritorijas. Ši nuostata taikoma tik nekilnojamiesiems daiktams, išskyrus nekilnojamąsias kultūros vertybes, nustatyta tvarka suderinus naujos statybos ar rekonstravimo projektą;
8. nereikalingas Savivaldybės funkcijoms įgyvendinti ir (ar) nelieka kur jį pritaikyti.

Sprendimas dėl nekilnojamojo turto pripažinimo netinkamu ar nereikalingu naudoti yra perduotas Kėdainių rajono savivaldybės tarybai. Sprendimą dėl nekilnojamojo turto pripažinimo netinkamu ar

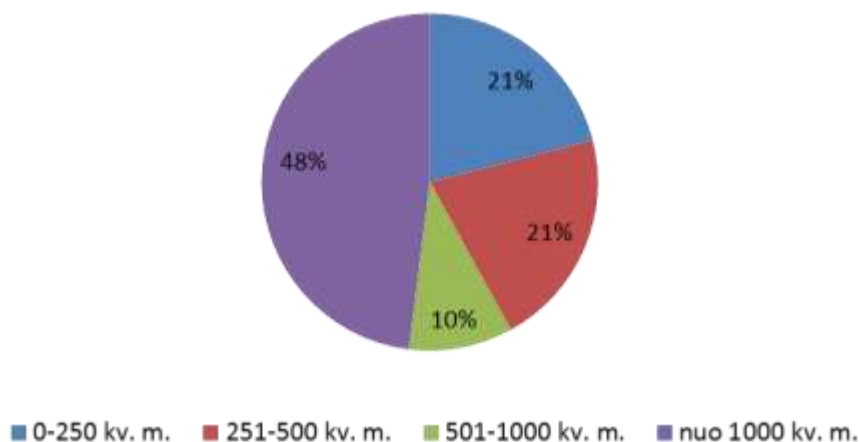
nereikalingu inicijuoja ir rengia Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius. Pagrindinės Turto valdymo skyriaus kompetencijos yra:

- spręsti Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo klausimus dėl turto nuomos, pardavimo, pirkimo, perėmimo, nurašymo, perdavimo valdyti patikėjimo teise bei panaudos pagrindais;
- vykdyti Savivaldybės turto pardavimą;
- organizuoti Savivaldybės turto techninį inventorizavimą, teisinę registraciją ir turto vertinimą;
- atstovauti Savivaldybės interesus akcinėse bendrovėse, kuriose Savivaldybė turi nuosavybės teise priklausančių akcijų;

2.1.1. Nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto suvestiniai duomenys

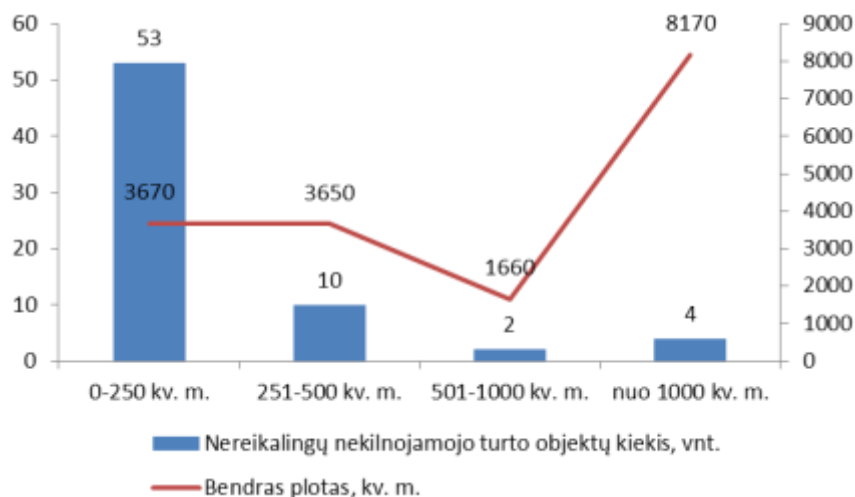
Remiantis Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus pateikiamais duomenimis (žr. 2 priedą), 2014 m. rugsėjo mėnesį Kėdainių rajono savivaldybės administracija turėjo 52 registruotus nekilnojamojo turto objektus (įvertinus priklausinius (kiemus, garažus, šulinius ir pan.) – iš viso 84 objektai), kurių bendras plotas siekė apie 24,7 tūkst. kv. m, nereikalingus Kėdainių rajono savivaldybės funkcijų vykdymui. Bendras nereikalingų savivaldybės funkcijoms vykdyti pastatų plotas siekia apie 17,3 tūkst. kv. m. Taip pat Kėdainių rajono savivaldybė turi apie 7,4 tūkst. kv. m avarinės būklės aikštelę Paliediškių kaime. Kėdainių rajono savivaldybės nereikalingą ir savivaldybės funkcijoms atlikti nenaudojamą turtą sudaro nebereikalingos mokyklos su priklausančiais pastatais (iš viso 4 mokyklos su priklausiniais), Apytalaukio dvaro kompleksas (iš viso 26 pastatai ir objektai), 1 ligoninė, 1 bendrabutis, 8 butai / namai, įvairūs garažai, sandėliai, rūšiai, vandens bokštai, katilinės ir kita.

Iš esmės turimą Kėdainių rajono savivaldybės nenaudojamą turtą galima suskirstyti į keletą skirtingų tipų pagal jų plotą. Žemiau pateikiama informacija, kurioje šiuo metu turimas nereikalingas Kėdainių rajono savivaldybės turtas klasifikuotas pagal jų plotus.



Pav. 15. Kėdainių rajono savivaldybės nereikalingo nekilnojamojo turto (pastatų) pasiskirstymas pagal plotą

Sudaryta studijos autorių, remiantis Kėdainių RSA duomenimis

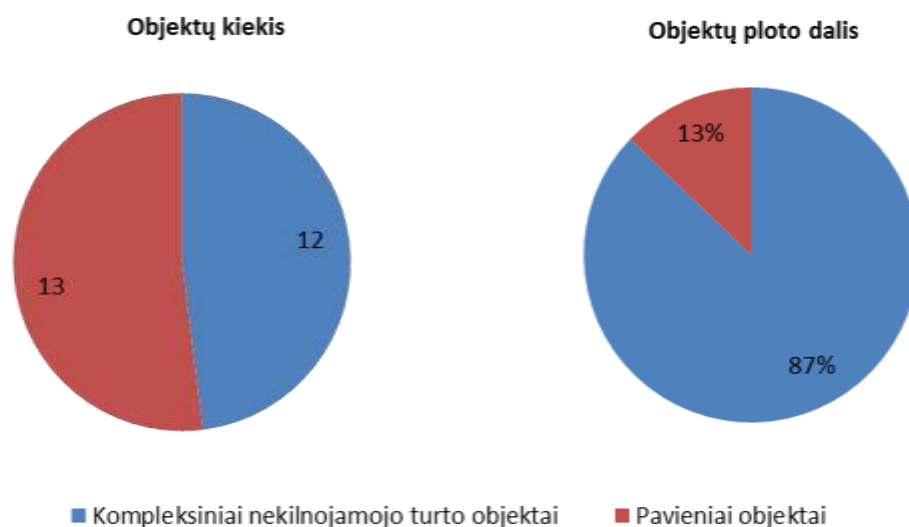


Pav. 16. Kėdainių rajono savivaldybės nereikalingo nekilnojamojo turto klasifikavimas pagal plotus

Sudaryta studijos autorių, remiantis Kėdainių RSA duomenimis

Kaip matyti iš pateiktos informacijos, apie 42 proc. viso nereikalingo nekilnojamojo turto fondo sudaro pastatai, kurių plotas nesiekia 500 kv. m, apie 10 proc. pastatai, kurių plotas svyruoja nuo 500 iki 1000 kv. m. Didžiausią nereikalingo nekilnojamojo turto fondo dalį sudaro pastatai, kurių plotas viršija 1000 kv. m. Atitinkamai iki 250 kv. m ploto Kėdainių rajono savivaldybė turi 54 pastatus, nuo 250 iki 500 kv. m – 10 pastatų, nuo 500 iki 1000 kv. m – 2 pastatus ir viršijančius 1000 kv. m – 4 pastatus.

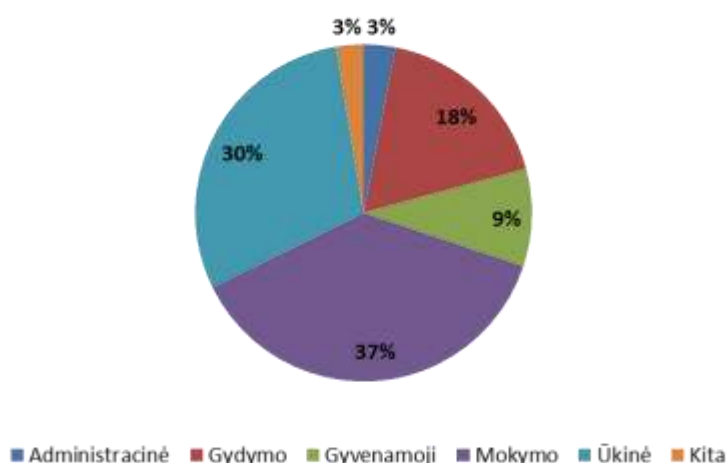
Vertinant Kėdainių rajono savivaldybės turimo nereikalingo nekilnojamojo turto fondą pagal jų kompleksumą, t. y. kiek turimi objektai yra susiję tarpusavyje, pvz. pastatas su kiemo, kanalizacijos šulinių ir rūsio priklausiniais arba mokykla su katiline, ūkiniu pastatu ir pan.), nustatyta, kad šiuo metu Kėdainių rajono savivaldybėje pavieniai ir kompleksiniai objektai yra pasiskirstę pakankamai tolygiai kiekio atžvilgiu, tačiau šių objektų pastatų plotas pasiskirstęs netolygiai (žr. 17 pav.). Tai lemia, jog siekiant efektyviai panaudoti turimą nereikalingą nekilnojamąjį turtą, kuris yra kompleksinis, kyla daug sunkumų. Sunkumus lemia ne tik tai, kad objektai yra didelio ploto, tačiau susideda iš keleto pastatų. Vadinasi, tinkamai ir efektyviai pritaikius vieną kompleksinio objekto pastatą savivaldybės funkcijų įgyvendinimui, objekte dar liks kiti pastatai, kurių funkcionalumas bus nebūtinai išnaudotas.



Pav. 17. Kėdainių rajono savivaldybės nereikalingo nekilnojamojo turto klasifikavimas pagal kompleksiškumą

Sudaryta studijos autorių, remiantis Kėdainių RSA duomenimis

Vertinant nereikalingo nekilnojamojo turto paskirtį Kėdainių rajono savivaldybėje, buvo nustatyta, kad didžioji dalis nereikalingo nekilnojamojo turto ploto sudaro mokymo (mokyklos) ir ūkinės (sandėliai, garažai ir pan.) paskirties pastatai – atitinkamai apie 37 proc. (apie 6,5 tūkst. kv. m) ir 30 proc. (5,1 tūkst. kv. m) viso nereikalingo nekilnojamojo turto fondo. Taip pat didelė dalis tenka gydymo paskirties pastatams – apie 18 proc. viso ploto (apie 3,1 tūkst. kv. m). Žemiau pateikiamas nereikalingo nekilnojamojo turto plotų pasiskirstymas pagal paskirtį.

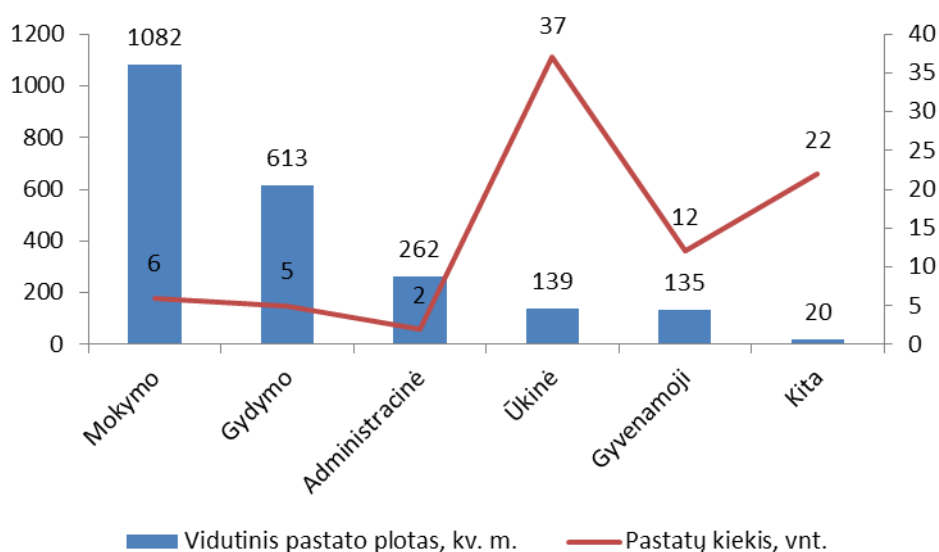


Pav. 18. Kėdainių rajono savivaldybės nereikalingo nekilnojamojo turto plotų pasiskirstymas pagal paskirtį

Sudaryta studijos autorių, remiantis Kėdainių RSA duomenimis

Reikia pažymėti, kad svarbus ne vien nereikalingo nekilnojamojo turto ploto pasiskirstymo pagal paskirtį rodiklis, tačiau ir atskirų pastatų paskirčių vidutinis plotas. Toliau pateikiama informacija apie skirtingos paskirties pastatų vidutinį plotą. Įvertinus Kėdainių rajono savivaldybės valdomus pastatus nereikalingus savivaldybės funkcijoms atlikti, nustatyta, jog didžiausias vidutinis plotas vienam

nereikalingam pastatui tenka tarp mokymo ir gydymo paskirties pastatų. Logiška manyti, kad mokymo paskirties pastatai (mokyklos) yra didelio ploto, nes šių pastatų pirminė funkcija tenkinti didelius mokymo poreikius. Be to, šių pastatų statybos metu vyravo ir kitokia socialinė bei demografinė aplinka, todėl buvo reikalingos ženkliai didesnės patalpos nei dabartiniu metu. Buvusių gydymo pastatų plotas (tame tarpe ir Apytalaukio dvaro pagrindinis pastatas, kuris neseniai buvo laikomas pensionatu) taip pat buvo skirti savivaldybės socialinių – žmonių sveikatos priežiūros – funkcijų tenkinimui, todėl jų plotai taip pat yra dideli. Apytalaukio dvaro sodyba su dalimi pastatų yra įtraukti į Valstybės saugomų kultūros vertybių registrą (Valstybės saugomas kompleksas – unikalus kodas 210). Žemiau pateikiama informacija apie skirtingos paskirties pastatų vidutinius plotus.



Pav. 19. Kėdainių rajono savivaldybės nereikalingų pastatų pasiskirstymas pagal buvusią paskirtį ir vidutinį plotą vienam pastatui

Sudaryta studijos autorių, remiantis Kėdainių RSA duomenimis

2.1.2. Nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto pardavimas

Kėdainių rajono savivaldybė yra pasirengusi nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto sąrašą, kuris nuolat atnaujinamas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu bei Kėdainių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašu, Kėdainių rajono savivaldybės administracija dalį nekilnojamojo turto siekia jį parduoti. Šiuo tikslu Kėdainių rajono savivaldybės administracija rengia nekilnojamojo turto aukcionus bei viešina informaciją apie ketinamą parduoti nekilnojamąjį turtą. Remiantis Kėdainių rajono savivaldybės 2014 m. spalio mėnesio duomenimis, ketinama parduoti 16 savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingų nekilnojamojo turto objektų. Jų sąrašas pateikiamas žemiau esančioje lentelėje (pateikiama informacija yra identiška Kėdainių rajono savivaldybės interaktyviame žemėlapyje pateikiamai informacijai). Ši informacija taip pat viešinama ir VĮ Valstybės turto fondo parduodamų objektų duomenų bazėje.

Lentelė 3. Savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto pardavimo duomenys

Pavadinimas	Aprašymas	Galiojimo data
Pastatas - mokykla su žemės sklypu Tujų g.68, Gudžiūnų mstl.	mokykla - 212,05 kv. m., žemės sklypas - 0,1126 ha	Nuo 2013-11-19
Mokyklos pastato dalis nugriovimui	63/100 dalys pastato	Nuo 2013-11-19
Mokyklos pastatas	mokykla - 319,45 kv. m., ūkinis pastatas - 59,0 kv. m.	Nuo 2013-11-19
Butas S.Dariaus ir S.Girėno g.4 - 2, Krakių mstl.	butas Nr.2 - 161,07 kv. m.	Nuo 2013-11-19
Butas Aušros g.16-2 Jakšių k., Pernaravos sen.	butas Nr.2 - 52,78 kv. m.	Nuo 2013-11-19
Butas su dalimis ūkinių pastatų Ažuolų g.1-3 Aukštadvario k., Pernaravos sen.	butas Nr.3 - 83,81 kv. m., 1/2 ūkinio pastato - 7,0 kv. m, 1/2 ūkinio pastato - 23,5 kv. m., 1/2 ūkinio pastato -17,5 kv. m.	Nuo 2013-11-19
Mokykla su žemės sklypu Liepų g.22, Kunionių k., Josvainių sen.	mokykla su med. punkto patalpomis - 2306 kv. m., katilinė - 48,67 kv. m., žemės sklypas - 2,3 ha.	Nuo 2013-11-19
Buvęs pieno supirkimo punktas Artojų g.1, Keleriškių k.	pastatas - 26,67 kv. m.	Nuo 2013-11-19
Vandentiekio bokštas Juodkiškio g.29, Kėdainiai	g/b vandentiekio bokštas	Nuo 2013-11-19
Ligoninės pastatas	897,14 kv. m su 1758 kv. m sklypo dalimi	Nuo 2012-04-02
kiemo rūsys su žemės sklypu S.Dariaus ir S.Girėno 56A, Kėdainiai	1/2 kiemo rūsių ir 0,0146 ha žemės sklypo dalis	Nuo 2013-11-18
Dalis gyvenamo namo Lankesos g.27, Užkapių k., Pelėdnagių sen.	49/100 gyv. namo dalys	Nuo 2013-11-19
Bendrabučio pastatas Kėdainių g.1A, Šėtos mstl.	pastatas - 759,79 kv. m.	Nuo 2013-11-19
Administracinis pastatas su dalimi žemės sklypo Aukštuvų g.4, Lančiūnavos k., Vilainių sen.	administracinis pastatas - 432,99 kv. m., dalis 0,2704 ha žemės sklypo	Nuo 2013-11-19
Buvęs seniūnijos pastatas Truskavos g.10, Truskavos mstl.	pastatas - 91,03 kv. m.	Nuo 2013-11-19
Mokyklos pastato dalis, ūkinis pastatas, žemės sklypo dalis Vaidatonių g.10, Vaidatonių k.	487/1000 dalis mokyklos pastato - 80,15 kv. m., ūkinis pastatas - 25,0 kv. m., dalis 0,3645 ha	Nuo 2013-11-19

Sudaryta studijos autorių, remiantis Kėdainių RSA duomenimis

Įvertinus visą pateikiamą informaciją apie ketinamus parduoti nereikalingus savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto objektus, galima daryti išvadą, kad siūlomas parduoti turtas yra mažai likvidus. Tam įtakos daugiausiai turi esamų pastatų alokacija ir jų dydis. Reikia pažymėti, kad Kėdainių rajono savivaldybėje ekonominis ir socialinis centras yra Kėdainių miestas, kuriame gyvena apie 26 tūkst. gyventojų arba apie 51 proc. visų Kėdainių rajono gyventojų, o savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingo turto išsidėstymas yra nemažai nutolęs nuo miesto (tik 3 objektai yra Kėdainių mieste).

Taip pat pažymėtina, kad kai kurių nekilnojamojo turto objektų parduodama tik dalinė nuosavybė arba objektai skirti nugriovimui. Tai lemia, jog toks turtas turi mažiau galimybių naujiems pritaikymo būdams ar paskirtims. Tai mažina investicinį patrauklumą potencialiems pirkėjams.

2.1.3. Nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto tikslingo pakartotinio panaudojimo vertinimas

Įvertintus 2.1.1. ir 2.1.2. skyriuose pateiktą informaciją bei Priede Nr. 2 pateiktą Kėdainių rajono savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingo turto sąrašą siūlytina tolimesnį nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto panaudojimo galimybes vertinti tokiais aspektais:

1. Pavieniai nekilnojamojo turto objektai, kurių plotas mažesnis kaip 500 kv. m nevertinti ir siūlyti jų panaudojimą sieti tik su pardavimu, o jei ex ante vertinimu tikėtinas pardavimas bus neefektyvus (pvz. nelikvidus ir niekur nepritaikomas nekilnojamasis turtas, nuo ekonominių ir socialinių centrų nutolusi vietovė, pastatų būklė avarinė arba tik nugriovimui) – sieti su pastatų likvidacija arba simboliniu pardavimu (jei turtas visiškai nudėvėtas);
2. Pavieniai nekilnojamojo turto objektai, kurių plotas didesnis kaip 500 kv. m, nagrinėtini tolimesniuose studijos etapuose kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai;
3. Kompleksiniai nekilnojamojo turto objektai, kurių plotas mažesnis kaip 500 kv. m nevertinti ir siūlytina jų panaudojimą sieti tik su pardavimu, o jei ex ante vertinimu tikėtinas pardavimas bus neefektyvus – sieti su pastatų likvidacija arba simboliniu pardavimu (jei turtas visiškai nudėvėtas);
4. Kompleksiniai nekilnojamojo turto objektai, kurių plotas didesnis kaip 500 kv. m nagrinėtini tolimesniuose studijos etapuose kaip kompleksiniai nekilnojamojo turto objektai;

Atsižvelgiant į aukščiau įvardintus kriterijus ir siekiant Kėdainių rajono savivaldybės administracijai pateikti konkrečius pasiūlymus dėl savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo būdų ir koncepcijos, kituose studijos etapuose bus conceptualiai nagrinėjami šie nekilnojamojo turto objektai (individualiai) dėl jų pakartotinio panaudojimo tikslingumo, atsižvelgiant į esamą socialinę ir ekonominę Kėdainių rajono savivaldybės situaciją bei reikalingus finansinius, žmogiškuosius ir materialiuosius išteklius:

Pavieniai nekilnojamojo turto objektai

Ligoninė - Kėdainių m., Budrio g. 5, plotas – 897 kv. m;
Bendrbutis – Šėtos mstl., Kėdainių g. 1A, plotas – 760 kv. m;

Kompleksiniai nekilnojamojo turto objektai

Mokykla su medicinos punkto patalpomis – Kunionių k., Liepų g. 22, bendras plotas – 2355 kv. m;
Mokykla – Pagirių mstl., Mokyklos g. 3, bendras plotas – 3190 kv. m;
Slaugos namai – Dotnuvos mstl., Kranto g. 16, bendras plotas – 874 kv. m;
Apytalaukio dvaro kompleksas (su katiline) – Apytalaukio k., Alkupio g. 1, bendras plotas – 6150 kv. m
Administracinis pastatas – Aukštuvų g. 4, Lančiūnavos k., Vilainių sen., bendras plotas – 433 kv. m.¹

2.1.4. Nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto objektų vertinimas

Žemiau pateikiamos atrinktų nekilnojamojo turto objektų pakartotinio panaudojimo galimybių vertinimas. Vertinimo metu, buvo aptartos ir atrinktų objektų panaudojimo ir reikalingumo galimybės su vietos bendruomenių atstovais bei seniūnijų seniūnais, siekiant įvertinti pastatų poreikį vietos bendruomenių socialiniams ar kitiems poreikiams. Numatyta, kad dalies objektų pakartotinio

¹ Pastatas traukiamas papildomu Kėdainių rajono savivaldybės administracijos pageidavimu.

panaudojimo galimybių vertinimas netikslingas dėl objektyvių priežasčių, todėl jie plačiau nedetalizuojami.

Lentelė 4. Nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto objektų pakartotinio panaudojimo galimybių vertinimas

Nekilnojamojo turto objektas
<i>Ligoninė - Kėdainių m., Budrio g. 5, plotas – 897 kv. m</i>

Pastato pakartotinis panaudojimas yra labai sudėtingas dėl prastos pastato būklės ir didelių tikėtinų investicijų pastato gerai būklei užtikrinti. Tačiau, vertinant tai, kad Kėdainių mieste nėra plačiai išplėtos mažo ploto administracinių patalpų nuomos galimybės ir nėra veikiančio verslo inkubatoriaus, pastatą būtų galima pritaikyti verslo inkubatoriaus plėtrai. Plėtra turėtų būti orientuota į besikuriančius ir jaunus verslus, sudarant lengvatines nuomos sąlygas ir išplečiant verslui reikalingų paslaugų spektrą pastate. Jei būtų rekonstruotas buvęs ligoninės pastatas, jame būtų galima įkurti apie 10-12 patalpų, pritaikytų besikuriančio paslaugų verslo galimybėms plėtoti. Reikia pabrėžti, kad dabartinis pastatas yra palankioje vietoje plėtoti paslaugų verslo centrą, kadangi pastatas yra lengvai pasiekiamas viešuoju transportu, yra vietos automobilių stovėjimui, šalia stovi ir sandėliavimo paskirties pastatai.

Verslo inkubatoriaus plėtra gali būti finansuojama 2014-2020 m. laikotarpio ES struktūrinių fondų lėšomis. Pagal numatytas investicines priemones, verslo inkubatoriaus plėtrai yra galimybės gauti iki 7 mln. Lt arba 2 mln. Eur paramą. Parama gali būti naudojama pastatų pritaikymui ir rekonstrukcijai, projektavimo ir inžinerinėms paslaugoms, inkubatoriaus informacinių ir ryšių technologijų plėtrai ir kt. Reikia pažymėti, kad projekto įgyvendinimas paremtas viešosios ir privačios partnerystės principu, todėl verslo inkubatoriaus plėtra būtų galima tik tokiu atveju, jei Kėdainių rajono savivaldybė, kaip pareiškėjas, papildomai susirastų privačius partnerius inkubatoriaus veiklai plėtoti.

Pažymėtina, kad pastatą pritaikius verslo inkubatoriaus veikloms, papildomų kaštų jo išlaikymui skirti nereikėtų, nes jo eksploatacinius kaštus padengtų jauni verslai – patalpų nuomininkai, per nuomos ir komunalinius mokesčius. Verslo inkubatoriuje pradedančiam verslui aktyviai paslaugas galėtų teikti ir Kėdainių turizmo ir verslo informacijos centras.



Buvęs ligoninės pastatas Kėdainių mieste

<i>Bendrabutis – Šėtos mstl., Kėdainių g. 1A, plotas – 760 kv. m</i>
--

Bendrabočio Šėtos miestelyje pakartotinis panaudojimas yra labai ribotas. Pastato panaudojimo ribotumą lemia jo socialinė aplinka – jis pristatytas prie Šėtos gimnazijos, todėl šio pastato pakartotinis panaudojimas galėtų būti sietinas su savivaldybės viešųjų paslaugų plėtra švietimo, vaikų ir jaunimo užimtumo, kūrybiškumo ar panašiomis veiklomis. Socialinio būsto plėtra šiame pastate yra labai abejotina, nes būtų susilaukta didelio vietos bendruomenės pasipriešinimo ir galimai kiltų socialinis konfliktas dėl socialinio būsto steigimo šalia mokymo įstaigos. Galimybės pritaikyti pastatą įvairioms veikloms riboja ir jo esama būklė (žr. žemiau esančias fotofiksacijas). Pastatas faktiškai yra nusidėvėjęs apie 67 proc., todėl pareikala būtų didelių investicijų gerai

būklei atkurti.



Bendrabutis Šėtos miestelyje

Įvertinus pastato socialinę ekonominę aplinką ir bendraujant su Šėtos seniūnu, identifikuota, kad pastatas vietos bendruomenės poreikiams galimai tinkamas, tik tokiu atveju, jei būtų pritaikytas vaikų ir jaunimo kūrybinėms, užimtumo ar panašioms veikloms plėtoti. Aktuali problematika sietina su vaikų ir jaunuolių užimtumu po pamokų. Atsižvelgiant į tai ir kad, pastatas yra šalia Šėtos gimnazijos, galimybė išnaudoti pastatą vaikų ir jaunimo užimtumo veikloms didinti būtų labai patraukli alokacijos ir kompleksiško atžvilgiu. Preliminariais vertinimais, pastato pritaikymas (rekonstrukcija ir įrengimas) vaikų ir jaunimo užimtumo veikloms galėtų kainuoti apie 1883 tūkst. Lt arba apie 546 tūkst. Eur. Be papildomų investicijų, pastatas Kėdainių rajono savivaldybei kurtų ir papildomas išlaidas. Tikėtina, kad vien pastato eksploatacijai kasmet būtų reikalinga apie 50-70 tūkst. Lt arba 15-20 tūkst. Eur. Kartu šis pastatas galėtų būti pritaikytas ir vaikų ikimokyklinio/priešmokyklinio ugdymo paslaugoms teikti. Dėl to pastato rekonstrukcijos ir pritaikymo kaštai ženkliai augti neturėtų.

Vertinant ateities perspektyvas ir senėjančios visuomenės problematiką, bendrabučio pritaikymas galėtų būti orientuotas ir į senelių globos namų plėtrą. Tokiu atveju mažai tikėtina, jog galėtų kilti Šėtos miestelio gyventojų nepasitenkinimas ar socialinis konfliktas dėl pastato pritaikymo senyvo amžiaus gyventojams. Preliminariai vertinant, pastato pritaikymas senelių globos namams galėtų atsieiti apie 1992 tūkst. Lt arba 577 tūkst. Eur.

Mokykla su medicinos punkto patalpomis – Kunionių k., Liepų g. 22, bendras plotas – 2355 kv. m

Buvusios mokyklos pastatas Kunionių kaime šiuo metu geriausios būklės tarp visų Kėdainių rajono savivaldybės nereikalingo nekilnojamojo turto objektų (vertinant tarp atrinktų objektų). Pastato nusidėvėjimas sąlyginai yra nedidelis ir siekia apie 11-13 proc. Pastate pakeisti visi langai. Vertinant pastato alokaciją, galima pažymėti, kad jis yra nutolęs nuo didesnių miestų ar miestelių. Kunionių kaime įsikūrę tik keli šimtai gyventojų. Pastatas įtrauktas į parduodamų nereikalingo nekilnojamojo turto objektų sąrašą.

Atlikus interviu su vietos bendruomenės atstovais ir seniūnijos seniūnu, nustatyta, kad vietos bendruomenės poreikiams pastato reikalingumas yra nedidelis, o ir pati pastato vieta gyvenvietės pakraštyje nėra patogi, nes daugiausiai juo naudotųsi senyvo amžiaus gyventojai. Be to reikia pabrėžti, kad Kunionių gyvenvietė nėra didelė, todėl vietos bendruomenei ar kitoms viešos sektoriaus organizacijoms, tame tarpe ir Kėdainių rajono savivaldybės administracijai, dėl didelio pastato ploto, jos išlaikymas būtų brangus, todėl jo naudojimas ir pritaikymas bendruomenės poreikiams būtų finansiškai nuostolingas.

Kaip alternatyva, pastatas galėtų būti pritaikytas socialinės slaugos ar globos poreikiams. Tokiu atveju, pastate esančių mokymo kabinetų reiktų pritaikyti gyvenamajai paskirčiai, tačiau visa kita būtina ir reikalinga patalpų struktūra yra palanki administracinėms, maitinimo ir laisvalaikio funkcijoms organizuoti.

Labiausiai tikėtina ir galima pastato pakartotinio panaudojimo Kėdainių rajono savivaldybės poreikiams

tenkinti, gali būti socialinio būsto plėtra. Pastatas dėl erdvių išskaidymo į mokymo kabinetus yra patogus pritaikyti gyvenamosioms patalpoms įrengti. Visgi kyla abejonių dėl socialinio būsto plėtros tikslingumo, nes Kunionių kaimas yra nutolęs apie 15 km nuo Kėdainių miesto. Dažnu atveju socialinio būsto sąrašuose įrašyti asmenys atsisako nuo Kėdainių miesto nutolusių būstų nuomos



Buvusi mokykla Kunionių kaime

Žvelgiant iš kitos perspektyvos, Kėdainių rajono savivaldybės administracija, kaip vietos savivaldos institucija, vykdo ir verslo plėtros organizavimo funkciją. Siekiant išnaudoti pastatą verslo plėtrai, būtų galima prisidėti prie darbo vietų kūrimo kaimiškose vietovėse. Bendraujant su vietos bendruomenės atstovais, buvo nustatyta, kad pastato pirkimu yra domėjęsi investuotojai. Galima pažymėti, kad pastatas yra pakankamai patrauklus lengvosios pramonės ar administracinės paskirties veiklų plėtrai, kadangi šių veiklų pritaikymui būtų reikalinga atlikti tik pastato vidaus pertvarų rekonstrukcijas. Pastatas verslo plėtrai būtų pakankamai patrauklus ir dėl to, kad šalia yra neužstatytas didelio ploto žemės sklypas, kuris sudaro galimybes ateities plėtros perspektyvoms. Kadangi šiuo metu pastatas yra parduodamas viešame aukcione, jam nustatyta kaina siekia apie 250 tūkst. Lt arba apie 72 tūkst. Eur. Vertinant pastato būklę, plotą ir pan., kaina yra adekvati. Visgi galima pažymėti, kad Kėdainių rajono savivaldybė, pagal turimas galimybes galėtų pasinaudoti ir pastato nuomos, ypač lengvatinėmis sąlygomis, galimybėmis. Tokiu būdu būtų išplėstos alternatyvos įveikinti turimą nekilnojamąjį turtą.

Mokykla – Pagirių mstl., Mokyklos g. 3, bendras plotas – 3190 kv. m

Pagirių miestelyje esantis buvęs mokyklos pastatas turi didelį jam priskirtą žemės sklypą (3,4 ha). Atlikus interviu su seniūnijos seniūnu, nustatyta, kad mokyklos pastatas vietos bendruomenės poreikiams yra nereikalingas, nebent pritaikant dalį pastato laidojimo namų poreikiams. Tačiau, kaip ir daugeliu kitų atvejų, tokio didelio ploto pastatai savivaldybės funkcijų atlikimui yra nebereikalingi ir sunkiai pritaikomi. Reikia pažymėti, kad Pagirių miestelyje gyventojų skaičius yra nedidelis (apie 500-600 gyventojų), todėl jo pritaikymas vietos gyventojų reikmėms yra labai sudėtingas ir daugeliu atveju būtų finansiškai neoptimalus. Kartu pažymėtina, jog 2014 m. Pagirių miestelyje buvo įkurtas daugiafunkcinis centras nedideliame ir renovuotame pastate, kuris pilnai tenkina vietos bendruomenės poreikius. Todėl tai dar labiau mažina buvusios mokyklos pritaikymo galimybes savivaldybės funkcijų atlikimui.

Pastato pakartotinis pritaikymas savivaldybės funkcijoms atlikti yra mažai tikėtinas, todėl siūlytina pastato pritaikymą sieti tik su pardavimu ar nuoma. Galimai dėl didelio pastato ploto, pardavimo procesai gali užtrukti arba pastatas gali būti iš vis nepatrauklus pirkimui. Siekiant padidinti pastato įveiklinimo alternatyvas, būtų tikslinga papildomai taikyti ir lengvatinės nuomos galimybes.



Buvusi mokykla Pagirijų miestelyje

Slaugos namai – Dotnuvos mstl., Kranto g. 16, bendras plotas – 874 kv. m

Pastatai naudoti slaugos paslaugų organizavimui ir atlaisvinti slaugos namų įstaigai persikėlus į naujai renovuotą pastatą. Dabartiniai pastatai yra rąstiniai, pastatyti prieš 60 metų, jų nusidėvėjimas siekia apie 70-75 proc. ir reikalingas kapitalinis remontas. Vertinant tai, kad pastatai yra skirti socialinėms paslaugoms vystyti, jų renovacija ir įrengimas galėtų kainuoti apie 1825 tūkst. Lt arba 529 tūkst. Eur.

Atlikus interviu su seniūnijos seniūnu ir Dotnuvos bendruomenės atstovais, nustatyta, kad pastatų pritaikymas vietos bendruomenės poreikiams yra mažai tikėtinas, kadangi šiuo metu Dotnuvos bendruomenėje nėra didelio poreikio patalpoms. Pritaikymas vietos gyventojų poreikiams, įvertinus reikalingas investicijas renovacijai, tikėtina būtų finansiškai neoptimalus.

Pastatai galėtų būti pritaikyti socialinio būsto fondo plėtros poreikiams tenkinti, tačiau tik atlikus bent minimalius remonto darbus pastatų viduje, pakeičiant stogus, suremontuojant lauko sienas bei pakeičiant senus langus. Tikėtinos investicijos galėtų siekti apie 100 tūkst. Eur. Tokiu atveju pastatus būtų galima pritaikyti apie 10-15 socialinio būsto reikmėms. Tačiau kyla didelė rizika dėl socialinio būsto patrauklumo potencialiems nuomininkams dėl pastatų vietos Kėdainių rajone. Pritaikant pastatus socialinio būsto reikmėms, reiktų atlikti detalią socialinio būsto nuomos eilėje esančių asmenų apklausą, dėl tikimybės keltis į Dotnuvos miestelį, ir tik tokiu atveju inicijuoti investicijas.

Pastatai sunkiai gali būti pritaikomi verslo poreikiams, kadangi reikalauja didelių investicijų, o jų funkcionalumas yra sąlyginai nedidelis, todėl verslo sektoriui šie pastatai gali būti mažai patrauklūs. Be to, pastatams nėra suformuotas žemės sklypas, kas dar labiau mažina pastatų pardavimo galimybes.

Pastatai gali būti patrauklūs gyvenamųjų būstų pritaikymui ar naujo gyvenamojo būsto plėtrai nugriovus senuosius pastatus, tačiau ši alternatyva galėtų būti įgyvendinta, tik tokiu atveju, jei būtų suformuotas ir pastatams priskirtas žemės sklypas.



Buvę slaugos namai Dotnuvos miestelyje

Apytalaukio dvaro kompleksas (su katiline) – Apytalaukio k., Alkupio g. 1, bendras plotas – 6150 kv. m

Apytalaukio dvaro pakartotinis panaudojimas sietinas tik su turizmo ir rekreacijos plėtra. Tą lemia ir dvaro komplekso kultūrinio paveldo apribojimai, kurie bet kokius didesnius rekonstrukcijų ar kapitalinio remonto darbus ženkliai riboja, todėl ir komplekso pritaikymas kitokioms veikloms yra labai apribotas. Reikia pažymėti, kad studijos rengimo metu buvo vystomos potencialių investuotojų parengiamosios veiklos turizmo ir rekreacijos paslaugoms dvaro komplekse teikti. Kėdainių rajono savivaldybė taip pat aktyviai yra prisidėjusi

prie dvaro komplekso vystymo turizmo srityje – praeityje dvaro kompleksas koncesijos būdu buvo išnuomotas, tačiau dėl prastos šalies ekonominės būklės investuotojai nebesugebėjo atlikti visų savo įsipareigojimų, todėl sutartis buvo nutraukta. Turistinį ir rekreacinį objekto patrauklumą didina ir tai, kad kompleksas įsikūręs netoli Kėdainių miesto, kuris pasižymi labai patraukliu turistiniu objektu – senamiesčiu, todėl gali nesunkiai pritraukti turistus ir lankytojus iš Kėdainių miesto.

Siūlytina ir toliau Kėdainių rajono savivaldybei aktyviai siekti pritaikyti Apytalaukio dvaro kompleksą turizmo ir rekreacijos veikloms.



Apytalaukio dvaro komplekso rūmai

Administracinis pastatas – Aukštuvų g. 4, Lančiūnavos k., Vilainių sen., bendras plotas – 433 kv. m

Atlikus interviu su seniūnijos seniūnu ir vietos bendruomenės pirmininku, nustatyta, kad vietos bendruomenės poreikiams ar savivaldybės funkcijoms įgyvendinti pastatas yra visiškai nereikalingas. Be to, Lančiūnavos kaime yra ir mokykla, kurioje sumažėjus mokinių skaičiui, atsilaisvino daug patalpų, kurias bus galima nesudėtingai pritaikyti vietos bendruomenės poreikiams ateityje, tokiu būdu optimaliau naudojant turimą savivaldybės nekilnojamąjį turtą.

Pastato rekonstrukcijos ir įrengimo kaina, vertinant, kad jis išliktų administracinės paskirties, galėtų siekti apie 1395 tūkst. Lt arba apie 404 tūkst. Eur. Pritaikant pastatą kitoms paskirtims, jo rekonstrukcijos kaina galėtų mažėti iki 20 proc. Tačiau sunkiai tikėtina, kad šios investicijos galėtų atsipirkti jei pastatas būtų pritaikomas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Lančiūnavos kaime gyvena tik keli šimtai gyventojų, todėl pastato užimtumas būtų labai mažas.

Didžiausia tikimybė efektyviai panaudoti pastatą, išlieka tik jo pardavimas ar nuoma. Reikia pažymėti, kad pastato patrauklumas verslo poreikiams taip pat yra nedidelis dėl mažo vietos gyventojų skaičiaus, kuris lemia mažą darbo jėgos pasiūlą. Papildomai siekiant padidinti pastato įveiklinimo galimybes, galima naudoti nuomos ar lengvatinės nuomos sąlygas. Tai galėtų paspartinti pastato įveiklinimą.



Administracinis pastatas Lančiūnavos kaime

Sudaryta studijos autorių, remiantis Kėdainių RSA duomenimis ir kt. šaltiniais

Apibendrinant Kėdainių rajono savivaldybėje esančio nereikalingo nekilnojamojo turto pakartotinio panaudojimo galimybes, galima teigti, kad daugeliu atveju pakartotinis panaudojimas savivaldybės funkcijų atlikimui yra labai mažai tikėtinas. Visų pirma, tai lemia jog nekilnojamojo turto objektai yra išsidėstę gyvenvietėse, kuriose yra nedidelis gyventojų skaičius, todėl didelio ploto pastatų

naudojimas vietos bendruomenių poreikiams yra finansiškai nenaudingas dėl didelių tikėtinų pastatų eksploatacinių išlaidų. Antra, daugeliu atveju vietos bendruomenės jau turi patalpas reikalingas vietos organizacijoms. Taip pat, nemaža dalimi įvairioms viešosioms paslaugoms teikti vietos gyventojai ir viešojo pobūdžio organizacijos naudojasi vienu pastatu. Tokiu būdu pasiekiamas didesnis pastatų užimtumo laipsnis bei efektyviau valdomos eksploatacinės išlaidos.

Galima daryti išvadą, kad nereikalingas savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto naudojimas daugiausiai sietinas su turto perdavimu privatiems subjektams, nes viešajam sektoriui pastatai nereikalingi. Vertinant, kad Kėdainių rajono savivaldybė daugiausiai naudoja turto pardavimo metodą, kuris ne visada yra pakankamai efektyvus, nes užtrunka daug laiko bei pareikalauja didelių žmogiškųjų ir finansinių išteklių, siūlytina Kėdainių rajono savivaldybei taikyti ir pardavimui alternatyvų metodą – turto nuomą ar turto nuomą lengvatinėmis sąlygomis. Šio metodo naudojimas galėtų padėti paspartinti pastatų įveiklinimo tikimybę ir sumažintų nekilnojamojo turto įveiklinimo procesų terminus.

2.2. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo ir naudojimo efektyvumas

2.2.1. Savivaldybės funkcijos atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto pardavimas

Vertinant savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo ir naudojimo efektyvumą, didžiausias dėmesys kreiptinas į savivaldybės funkcijoms nereikalingo turto panaudojimą, kadangi šis turtas jau yra pripažintas nebereikalingu savivaldybės funkcijoms įgyvendinti. Nebereikalingo savivaldybės funkcijoms įgyvendinti nekilnojamojo turto panaudojimas yra sudėtingas, laikui, žmogiškiesiems, materialiniams ir finansiniams ištekliams reiklus procesas. Kaip jau buvo minėta 2.1. skyriuje, Kėdainių rajono savivaldybėje yra nemažai savivaldybės funkcijoms įgyvendinti nereikalingo nekilnojamojo turto, kuris kelia jų panaudojimo ir išlaikymo problemas. Kaip matyti iš 3 lentelėje pateiktų duomenų, tarp nereikalingo nekilnojamojo turto daugiausiai vyrauja mokymo paskirties pastatai, kurie atsilaisvino ir tapo nebereikalingi Kėdainių rajono savivaldybės funkcijos įgyvendinti po įvykdytos švietimo įstaigų reformos. Švietimo reformos metu buvo detalai įvertinti mokymosi poreikiai tenkinti reikalingų pastatų poreikis ir atsižvelgiant į mokinių juose skaičių bei ateities prognozes, mokymo buvo reformuojamos. Šio proceso pasekmė – didelio ploto nereikalingų ir nenaudojamų pastatų panaudojimo problema. Iš esmės šią problemą Kėdainių rajono savivaldybė sprendžia daugiausiai pardavimo būdu, tačiau dažnu atveju nutolę nuo Kėdainių rajono socialinio ir ekonominio centro – Kėdainių miesto – šie pastatai yra mažai patrauklūs pardavimui. Atsižvelgiant į tai, apžvelgiamas Kėdainių rajono savivaldybės taikomas pardavimo procesas bei esminiai principai.

Nekilnojamojo turto pardavimo procesas Kėdainių rajono savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvoje, pradedamas tik tokiu atveju, jei nekilnojamas turtas yra pripažįstamas nereikalingu ir netinkamu (negalimu) naudoti. Šį procesą apibūdina Kėdainių rajono savivaldybės tarybos patvirtintas sprendimas Kėdainių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos aprašas. Vadovaujantis juo galutinį dėl nekilnojamojo turto pripažinimo nereikalingu ar netinkamu naudoti priima Kėdainių rajono savivaldybės taryba, kuri pasikeitus Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymui ir su tuo susijusiems teisė aktams kartu tvirtina ir viešame aukcione parduodamo Kėdainių rajono

savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą. Iki to laiko Kėdainių rajono savivaldybėje veikė privatizavimo komisija, tačiau pakitus įstatymas ir kitiems teisėms aktams iškilo poreikis panaikinti privatavimo komisiją. Nuo šiol pardavimo procesai vykdomi pagal savivaldybės taryboje patvirtintą viešajame aukcione parduodamų nekilnojamojo turto objektų sąrašą. Sąrašą rengia ir tvirtinimui teiki Turto valdymo skyrius. Iš esmės dabartinė turto pardavimo procesų tvarka Kėdainių rajono savivaldybėje atitinka galiojančius įstatymus ir teisės aktų normas.

Už pardavimui reikalingos dokumentacijos bei viešųjų pardavimo aukcionų rengimą Kėdainių rajono savivaldybėje atsakinga Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius. Atlikus Kėdainių rajono savivaldybės strateginių veiklos planų vykdymo ataskaitų analizę, paaiškėjo, kad pardavimui numatytų objektų dokumentacijos rengimas yra pakankamai sėkmingas ir dažniausiai numatyti veiklos uždaviniai (dokumentacijos parengimo atveju) yra sėkmingai įvykdomi. Tačiau Kėdainių rajono savivaldybė susiduria su parduodamų objektų skaičiaus problematika. Dažnai vykdomi viešieji pardavimo aukcionai baigiasi nesėkmingai. Tam didelę įtaką daro parduodamų objektų vertės nustatymas, kuris vykdomas vadovaujanti LRV nustatyta metodika. Dažnu atveju parduodami objektai yra sąlyginai pervertinti, nes vienas dalykas yra jų apskaičiuota rinkos vertė ženkliai didesnė nei tikėtina gauti pajamų suma pardavimo atveju, pvz. Kėdainių mieste buvusios infekcinės ligoninės pardavimas vyksta net nuo 2011 m. ir jos pardavimo kaina paskutiniuose aukcionuose nuo pirmųjų nukrito apie 20 kartų. Iš esmės pardavimo procesų terminus lemia ir pačių objektų funkcionalumo keitimo galimybės, nes dažnu atveju parduodami pastatai gali būti ir avarinės būklės, todėl tinkami tik nugriovimui (kaip buvusi Kėdainių infekcinė ligoninė arba vandens bokštas Kėdainiuose). Apžvelgus Kėdainių rajono savivaldybės skelbtus pardavimo aukcionus, nustatyta, kad savivaldybė parduodamiems objektams visada taiko 5 darbo dienų apmokėjimo terminą, nors remiantis LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 21 str. 8 p. už viešame aukcione parduotus nekilnojamojo turto objektus yra numatyta galimybė atsiskaityti dalimis iki 3 metų laikotarpio (tokiu atveju priminis įnašas turi būti ne mažesnis kaip 30 proc. ir sumokama per 5 kalendorines dienas). Atsižvelgiant į tai, siūlytina Kėdainių rajono savivaldybei administracijai parduodamiems objektams taikyti lankstesnę atsiskaitymo tvarką numatyti galimybes už parduotą turtą atsiskaityti dalimis, pagal sutartą su pirkėju grafiką. Studijos autorių nuomone, tai galėtų padidinti vykdomų viešųjų aukcionų efektyvumą ir pagreitinti pardavimo procesus. Ypatingai tai svarbu didesnės vertės objektams. Tai galėtų padidinti Kėdainių rajono savivaldybės naudojamų lėšų efektyvumą, nes galėtų sumažėti viešųjų aukcionų organizavimo sąnaudos ir nenaudojami pastatai būtų perduoti naujesiems savininkams, kurie ir turėtų užtikrinti pastatų priežiūrą bei išlaikymą. Nenaudojamų pastatų priežiūra ir išlaikymas, iki objektai bus parduoti, šiuo metu tenka savivaldybei, todėl ji patiria papildomus finansinius kaštus pastatų šildymui, apsaugai nuo vandalizmo ir pan.

Vertinant Kėdainių rajono savivaldybės viešųjų aukcionų informaciją, taip pat nustatyta, kad Kėdainių rajono savivaldybė nepateikia parduodamų nekilnojamojo turto objektų energinio naudingumo sertifikatų. Reikia pabrėžti, kad remiantis LR Statybos įstatymo 43 str. 4 p. 3 dalimi, visiems išnuomojamiems arba parduodamiems pastatams ar jų dalims (butams) yra privalomi energinio naudingumo sertifikatai. Šie sertifikatai yra rengiami tik įteisinant pirkimo-pardavimo sutartis. Todėl

ateityje parduodamiems objektams siūlytina numatyti energinio naudingumo sertifikavimą pardavimo dokumentacijos rengimo metu. Tai padės potencialiems pirkėjams tiksliau įsivertinti parduodamą turtą.

Kaip alternatyva pardavimo procesams Kėdainių rajono savivaldybėje neišnaudojama nekilnojamojo turto nuoma lengvatinėmis sąlygomis bei nekonkurso būdu. Kartu nėra parengta tvarka dėl nuomos lengvatinių sąlygų ar nuomos nekonkurso būdu taikymo, nors faktiškai, remiantis LR Vietos savivaldos įstatymo nuostatomis, Kėdainių rajono savivaldybės taryba turi galimybę savivaldybės biudžeto sąskaita sumažinti vietinių rinkliavų, mokesčių dydžius bei taikyti kitas lengvatas (16 str. 2 d. 18 p.). Tokia pardavimo alternatyva gali būti ypatingai patraukli tiek verslui, tiek ir vietos savivaldai. Panaši praktika yra taikoma Druskininkų savivaldybėje. Jos turto nuomos tvarkos apraše yra aiškiai įvardintos aplinkybės, kurioms numatoma savivaldybės nekilnojamąjį turtą išnuomoti nekonkurso būdu (pvz. 12 mėn. nepavykus išnuomoti konkurso būdu, atlikus dideles investicijas į nuomojamo turto pagerinimą ir pan.). Siūlytina Kėdainių rajono savivaldybei, kaip alternatyvą nekilnojamojo turto pardavimui, naudoti ir numatyti lengvatines nuomos sąlygas nekilnojamam turtui. Esminiais kriterijais, kuriais būtų siekiama išnaudoti savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nereikalingą nekilnojamąjį turtą lengvatinės nuomos sąlygomis, galėtų būti sukuriama darbo vietų normatyvas išnuomotame turte, atliktų investicijų turte vertė ir pan. Visgi reikia pažymėti, kad tokiu atveju bus reikalinga didinti ir aiškiai apibrėžti savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos maksimalų terminą, kuris šiuo metu yra taikomas (10 metų, o jei nuomotojas pateikia rašytinį įsipareigojimą atlikti kapitalinį remontą, rekonstruoti nuomojamą turtą, nuomos terminas gali būti pratęstas Kėdainių rajono savivaldybės tarybos sprendimu).

Organizuojant pardavimo aukcionus pateikiama pagrindinė pastatų ir jų pardavimo sąlygų informacija. Savivaldybės administracija, turėdama internetinę svetainę, galėtų aktyviau pasinaudoti nereikalingų nekilnojamojo turto viešinimo galimybėmis ir nuolat teikti informaciją apie parduodamus nekilnojamojo turto objektus. Šiuo metu tai daroma savivaldybės interaktyviajame žemėlapyje, tačiau pateikiama informacija apie nekilnojamojo turto objektus yra neišplėtotą. Papildomai būtų galima pateikti objektų nuotraukas, detalesnius objektų aprašymus, pradinės aukciono kainas ir pan. Tam savivaldybė galėtų sukurti atskirą nuorodą savo internetiniame tinklapyje ir nuolatos talpinti visą informaciją, susijusią su parduodamais nekilnojamojo turto objektais.

2.2.2. Savivaldybės funkcijos atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumas

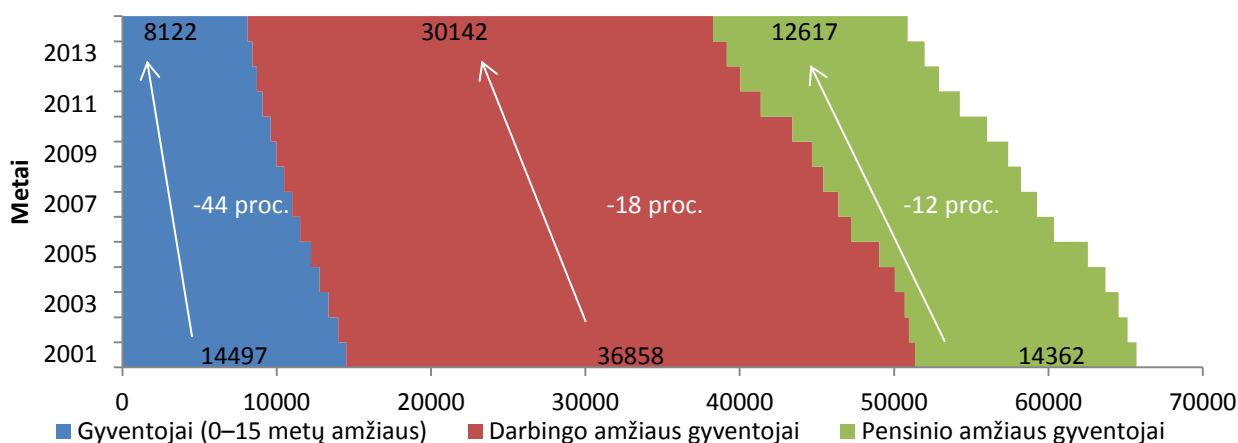
Savivaldybės funkcijos atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto pakartotinis panaudojimas yra sudėtingas ir sunkiai įgyvendinamas procesas. Tam pagrindinės kliūtys kyla dėl to, kad dažniausiai nereikalingu nekilnojamuoju turtu pripažįstamas jau niekur nebetinkantis, labai blogos būklės, energetiškai neefektyvūs ir šiandieninių higienos ir statybos normų nebeatitinkantys pastatai. Naujoms funkcijoms Kėdainių rajono savivaldybės pastatai pritaikomi retai, tačiau tokie procesai yra vykdomi. Vienu geriausių pavyzdžių galima įvardinti Dotnuvos slaugos namus, kurie Dotnuvoje iš senų medinių pastatų buvo perkelti į naujai rekonstruotas buvusias darželio patalpas. Tiesa, pastatui buvo reikalinga rekonstrukcija ir pritaikymas globos namų funkcijoms. Taip pat galima paminėti, Kėdainių mieste nenaudotą ir nebaigtą statybos daugiabučio namo pritaikymą socialinio būsto fondo plėtrai

ar Pagirių miestelio kultūros centro rekonstrukciją į daugiafunkcinį centrą. Iš esmės, tikėtina, kad ateityje panašaus tipo projektų, kai perkeliamos kelios viešosios paskirties įstaigos į vieną pastatą arba atsisakoma didesnių ar pasenusių pastatų juos pakeičiant naujais/rekonstruotais tik daugės. O tai savaime kels atsilaisvinusių pastatų ir patalpų panaudojimo problematiką, ypačingai mažesnio socialinio ir ekonominio aktyvumo vietovėse – praktiškai visose Kėdainių rajono savivaldybės gyvenvietėse, kurios labiau nutolusios nuo Kėdainių miesto.

Didžiausia probleminė sritis efektyviai siekiant išnaudoti nereikalingą nekilnojamąjį turtą kyla su švietimo paskirties pastatais. Apie tai byloja ir pardavimui skirtų pastatų kiekis bei jų ploto dalis parduodamų nekilnojamojo turto objektų sąraše. Kėdainių rajono savivaldybėje yra aiški atsilaisvinusių švietimo įstaigų pastatų panaudojimo efektyvumo problematika. Ją daugiausiai lemia kelios esminės priežastys: dideli mokymo paskirčiai skirti plotai, pastatų vieta Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje bei mažas socialinis ekonominis aktyvumas bei blogėjanti demografinė situacija aplink nereikalingus pastatus. Šios priežastys lemia, jog vietos bendruomenėms ar įstaigoms pastatai dažnu atveju yra per dideli ir jų išlaikymas finansiniu požiūriu būtų neįmanomas arba neoptimalus. Verslo poreikiams šių pastatų pritaikymas irgi tampa sudėtingas, kadangi pastatus reikia ne tik įsigyti, tačiau ir pakeisti konstrukcijas bei pritaikyti naujoms veikloms įgyvendinti. Taip pat pastatų pritaikymas verslui susiduria su kita netiesiogine problematika - maža darbo jėgos pasiūla, kuri lemia prastesnes verslo plėtros galimybes.

2.2.3. Demografinės situacijos poveikis nekilnojamojo turto naudojimui ateityje

Nuolat prastėjant demografinėi situacijai Kėdainių rajono savivaldybėje, kaip ir daugelyje kitų Lietuvos savivaldybių susiduriama su visuomenės senėjimo, darbo jėgos pasiūlos mažėjimu bei vaikų gimstamumo mažėjimu. Paskutiniuosius 14 metų Kėdainių rajono savivaldybėje stebimas ženklus gyventojų skaičiaus mažėjimas (daugiausiai – vaikų skaičiaus mažėjimu). Gyventojų skaičiaus kaita 2011-2014 m. pateikiama žemiau esančiame paveiksle.



Pav. 20. Kėdainių rajono savivaldybės demografinė kaita 2001-2014 m.

Sudaryta studijos autorių, remiantis Statistikos departamento duomenimis

Kaip matyti iš pateiktų Kėdainių rajono savivaldybės demografinės situacijos kaitos duomenų, galima pastebėti, kad vaikų ir jaunuolių skaičius 2011-2014 m. savivaldybėje sumažėjo apie 44 proc. Toks

ženklus sumažėjimas lemia, jog vaikams ir jaunuoliams atitinkamai teikiamų savivaldybės viešųjų paslaugų poreikis sumažėjo praktiškai perpus. Paslaugų poreikio mažėjimas lemia ir tai, jog paslaugų teikimui reikalinga infrastruktūra taip pat tampa nereikalinga. Ateityje galima prognozuoti, jog vaikų ir jaunuolių skaičius, remiantis esamomis tendencijomis, neaugs, todėl vaikams ir jaunuoliams teikiamų viešųjų paslaugų infrastruktūros poreikis turėtų išlikti toks pat kaip šiuo metu arba mažėti. Visgi labiau tikėtina, kad tendencijos bus mažėjimo, ypač kaimiškose vietovėse.

Darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus mažėjimas 2011-2014 m. taip pat ženklus. Tai lemia mažėjančią darbo jėgos pasiūlą, o savaime ir mažėjančią nekilnojamojo turto poreikį viešojo sektoriaus srityje. Taigi, numatoma, kad artimiausiais metais, mažėjant darbo jėgos pasiūlai ir optimizuojant viešųjų įstaigų/organizacijų veiklą, jos vis dažniau bus apjungiamos į daugiaviečių centrų ar perkliamos į vieną pastatą. Šiuo atžvilgiu, galima manyti, kad administracinės paskirties pastatų, reikalingų savivaldybės funkcijoms atlikti, poreikis taip pat sumažės. Šiuo metu tokie procesai jau vyksta ir vietos bendruomenių centrai, bibliotekų filialai, kultūros centrai ir pan. kuriasi viename pastate. Taip racionaliau naudojami finansiniai ir materialieji išteklių pastatų išlaikymui.

Vertinat senyvo amžiaus gyventojų skaičiaus tendencijas, matyti jog jų skaičius kinta ne tokiais dideliais tempais, kaip darbingo ir jauno amžiaus gyventojų skaičius. Iš esmės tai lemia, jog visuomenė labai ženkliai senėja (pvz. 2001 m. pensinio amžiaus gyventojai Kėdainiuose sudarė apie 22 proc. gyventojų, o 2014 m. – apie 25 proc.). Mažėjant vaikų ir darbingo amžiaus gyventojų skaičiui sparčiau nei pensinio amžiaus gyventojų skaičiui, tikėtina, kad augs ir pensinio amžiaus gyventojams būdingų paslaugų poreikis. Taigi ateityje galima tikėtis, jog Kėdainių rajono savivaldybėje augs sveikatos ir socialinės globos paslaugų poreikis. Senyvo amžiaus socialinės globos paslaugų poreikis augs papildomai ir dėl to, kad didelė dabartinio darbingo amžiaus gyventojų yra emigravę ir fiziškai negali pasirūpinti savo senyvo amžiaus tėvais ar kitais giminingais liekančiais Kėdainių rajono savivaldybėje. Natūralu, kad galima tikėtis senyvo amžiaus globos namų poreikio augimo. Apie tai minima ir Kėdainių rajono savivaldybės socialinių paslaugų planuose, kuriuose taip pažymima, jog senyvo amžiaus gyventojų socialinės globos namuose eilės nuolat laukia apie 13-14 senyvo amžiaus asmenų.

2.3. Savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo ir naudojimo situacijos analizės išvados

Išvados:

- Kėdainių rajono savivaldybėje nekilnojamojo turto valdymas iš esmės atitinka taikomus įstatymus ir teisės aktus, reglamentuojančius viešojo nekilnojamojo turto valdymą;
- Kėdainių rajono savivaldybė nenaudoja LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme numatytų parduodamų objektų dalinio apmokėjimo galimybių. Dažniausiai už viešajame aukcione parduodamus objektus atsiskaitoma iš karto, nors LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme numatytos galimybės už parduodamus objektus atsiskaityti per 3 metus. Tikėtina, kad taikant lankstesnius mokėjimo metodus būtų galima pasiekti efektyvesnių nekilnojamojo turto pardavimo procesų rezultatų;

- Kėdainių rajono savivaldybė nepakankamai išnaudoja savo internetinę svetainę parduodamo nekilnojamojo turto viešinimui;
- Kėdainių rajono savivaldybė nėra numačiusi lengvatinių nekilnojamojo turto nuomos sąlygų, kas tikėtina galėtų pagerinti valdomo nereikalingo nekilnojamojo turto alternatyvius panaudojimo būdus;
- Įvertinus socialinių – demografinių procesų tendencijas, pastebima, jog ateityje Kėdainių rajono savivaldybė susidurs su vaikams ir jaunimui reikalingos infrastruktūros panaudojimo klausimais, nes vaikų ir jaunimo skaičiaus tendencijos yra mažėjančios. Kėdainių rajono savivaldybė dėl senstančios visuomenės taip pat patirs augantį senyvo amžiaus gyventojų priežiūros paslaugų ir paslaugoms teikti reikalingos infrastruktūros poreikį. Mažėjantis darbingo amžiaus gyventojų skaičius taip pat lems viešųjų įstaigų ir organizacijų darbuotojų bei jų paslaugų naudojimo mažėjimą, todėl viešosios organizacijos, tikėtina, vis dažniau atsisakys didelių patalpų, kurios gali kelti papildomą nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo problematiką;
- Kėdainių rajono savivaldybė kartu su parduodamų objektų dokumentacija nepateikia parduodamų objektų energinio naudingumo sertifikatų, nors vadovaujantis LR Statybos įstatymo 43 str. 4 p. 3 dalimi, visiems parduodamiems pastatams ar jų dalims (butams) yra privalomi energinio naudingumo sertifikatai. Energijos naudingumo sertifikatai parengiami tik įregistruojant pirkimo-pardavimo sandorius.

3. Savivaldybės funkcijoms nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo koncepcija

3.1. Nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimas Savivaldybės ir kitų subjektų poreikiams

Savivaldybės funkcijoms nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimas yra sudėtingas ir laikui imlus procesas. Atlikus nereikalingo savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto analizę, buvo nustatyta, jog jis šiuo metu faktiškai yra nebereikalingas nei vietos institucijoms, nei vietos bendruomenėms. Tai nulemia keletas priežasčių:

- nereikalingi nekilnojamojo turto objektai yra dideli ir nebeatitinkantys šiandieninių poreikių;
- nereikalingi nekilnojamojo turto objektai reikalauja ne tik didelių investicinių kaštų modernizavimui, tačiau ir didelių eksploatacinių kaštų;
- nereikalingi nekilnojamojo turto objektai yra kaimiškose vietovėse, kuriose socialinė ekonominė bei demografinė situacijos sudėtingos, ribotos ir blogėjančių tendencijų.

Atsižvelgiant į ateities demografines perspektyvas Kėdainių rajono savivaldybėje, ypač kaimiškose vietovėse, galima prognozuoti, jog savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto kiekis gali augti. Todėl svarbu numatyti Kėdainių rajono savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo koncepciją.

Kaip įvertinta 2.1.4. skyriuje, Kėdainių rajono savivaldybė savo poreikiams nekilnojamąjį turtą galėtų pritaikyti keletui skirtingų savivaldybės funkcijų atlikti, tuo pačiu turtą panaudodama tiek savo, tiek ir kitų subjektų veiklai vykdyti. Konceptualiai vertinant, Kėdainių rajono savivaldybė šiuo metu nereikalingo ir nenaudojamo nekilnojamojo turto panaudojimą turėtų sieti su socialinių paslaugų organizavimu ir teikimu vyresnio amžiaus gyventojams (senstant visuomenei didėja poreikis socialinių ir sveikatos paslaugų poreikis, ypač senelių globos namų ir pan.) bei smulkaus ir vidutinio verslo plėtros galimybių skatinimu. Taip pat didinat verslumo perspektyvas Kėdainių rajone. Taigi, pritaikant savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingą nekilnojamąjį konkreitiems būdams, Kėdainių rajono savivaldybei siūloma orientuotis į dvi realiausias ir tinkamiausias koncepcijas-kryptis:

1. senyvo amžiaus (senelių) globos namų steigimą;
2. verslo inkubatoriaus steigimą.

1 krypties nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo koncepcija turėtų būti siejama su bendruomeninių (ne institucinių) senyvo amžiaus gyventojų socialinės globos namų steigimu. Šiai koncepcijai įgyvendinti tinkamiausi mažo ir vidutinio ploto pastatai iki 500 kv. m. Atsižvelgiant į tai, kad Kėdainių rajono savivaldybės seniūnijų centruose ir kituose mažesniuose miesteliuose Kėdainių rajono savivaldybė valdo nereikalingus pastatus, tikslinga juose steigti bendruomeninius senyvo amžiaus gyventojų (senelių) globos namus, perduodant pastatų disponavimo teises vietos bendruomenėms. Finansinis šios veiklos rėmimas numatomas Lietuvos Respublikos 2014-2020 metų Europos Sąjungos fondų investicijų veiksmų programos 8.1. Investiciniam prioritetui Investicijos į sveikatos ir socialinę infrastruktūrą, kuria prisidedama prie nacionalinės, regionų ir vietos plėtros, su

sveikatos būkle susijusios nelygybės mažinimo, socialinės įtraukties skatinimo, suteikiant geresnę prieigą prie socialinių, kultūrinių ir rekreacinių paslaugų, ir perėjimo nuo institucinių prie bendruomeninių paslaugų 8.1.1. uždavinyje Padidinti bendruomenėje teikiamų socialinių paslaugų dalį, pereinant nuo institucinės globos prie bendruomeninių paslaugų. Tikslesnės finansavimo aplinkybės, intensyvumas ir maksimalios paramos lėšos paaiškės atsakingoms ministerijoms galutinai patvirtinus numatomų finansuoti priemonių finansavimo sąlygų aprašus, tačiau iki to laiko turėtų būti atlikti parengiamieji veiksmai. Kėdainių rajono savivaldybei, savo ruožtu, reikalinga parengti nereikalingų savivaldybės funkcijoms atlikti nekilnojamojo turto dokumentaciją bei informuoti vietos bendruomenes apie numatomus veiksmus bei procesus. Siekdama perduoti patikėjimo ar panaudos teise nereikalingus nekilnojamojo turto objektus, Kėdainių rajono savivaldybė patirs papildomą administracinę naštą (dokumentacijos rengimas, svarstymas ir derinimas, sprendimų taryboje priėmimas ir pan.), tačiau ši administracinė našta visiškai atitiks įprastines Kėdainių rajono savivaldybės administracijos funkcijas ir užduotis. Papildomi finansiniai kaštai Kėdainių rajono savivaldybei gali susidaryti dėl turto perdavimui reikalingos papildomos dokumentacijos rengimo (turto vertės nustatymo, VĮ Registro centrų išrašymo išėmimo, sutarčių registravimo Nekilnojamojo turto registre, žemės sklypų suformavimo ir įregistravimo paslaugų ir pan.) bei savivaldybės (jei toks bus) prisidėjimo prie bendruomeninių senyvo amžiaus globos namų infrastruktūros plėtros finansiškai (perkant darbus / paslaugas / prekes). Kitų papildomų išteklių Kėdainių rajono savivaldybė patirti neturėtų.

1 krypties koncepcijos įgyvendinimui reikalingi atlikti veiksmai:

- atrinkti Kėdainių rajono savivaldybės gyvenvietes ir bendruomenes, kuriose yra savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingų pastatų;
- inicijuoti bendruomenių susitikimus ir diskusijas dėl galimų senyvo amžiaus (senelių) globos namų steigimo, kai namais ir seneliais rūpintųsi vietos bendruomenės nariai;
- parengti projektus ir paraiškas vietos bendruomenėms dėl senyvo amžiaus (senelių) globos namų steigimo;
- sutvarkyti reikalingą dokumentaciją dėl nekilnojamojo turto naudojimo teisių suteikimo vietos bendruomenėms ir perduoti valdyti joms turtą (esant užtikrintam finansavimam iš ES investicijų programos);
- įsteigti senyvo amžiaus (senelių) globos namus;

2 krypties nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo koncepcija turėtų būti siejama su verslo inkubatorių kūrimu Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje. Šiai koncepcijai tinkamiausia būtų panaudoti didelio ploto nereikalingus pastatus (pvz. mokyklas). Verslo inkubatorių steigimas galėtų sudaryti puikias sąlygas pradedančio verslo kūrimuisi ir jauno verslo konkurencingumui didinti. Verslo inkubatoriuje naujoms / jaunoms įmonėms galėtų būti sudarytos lengvatinės sąlygos nuomoti patalpas pagal jų poreikius. Kartu su patalpų nuoma, verslo inkubatoriuje turėtų sekti ir pradedančiam verslui reikalingų konsultacijų ir paslaugų paketas. Verslo inkubatoriaus plėtra ir

paslaugų teikimu galėtų rūpintis VšĮ Kėdainių turizmo ir verslo informacijos centras. Tokiu būdu galima paskatinti naujų įmonių kūrimąsi Kėdainių rajono savivaldybėje tinkamai išnaudojant turimus žmogiškuosius ir materialinius išteklius. Verslo inkubatorių plėtra gali būti finansuojama 2014-2020 m. laikotarpio ES struktūrinių fondų lėšomis. Pagal numatytas investicines priemones, verslo inkubatoriaus plėtrai yra galimybės gauti iki 7 mln. Lt arba 2 mln. Eur paramą. Parama gali būti naudojama pastatų pritaikymui ir rekonstrukcijai, projektavimo ir inžinerinėms paslaugoms, inkubatoriaus informacinių ir ryšių technologijų plėtrai ir kt. Tokiu būdu būtų gauta dviguba nauda: pirmiausiai efektyviai išnaudoti savivaldybės turimi ir funkcijoms atlikti nebereikalingi pastatai; antra – būtų pagerinta smulkaus ir vidutinio verslo konkurencinė aplinka rajone. Verslo inkubatoriaus iš Kėdainių rajono savivaldybės pareikalautų šių išteklių: finansiniai ištekliai reikalingi infrastruktūros kūrimuisi (dalinis finansavimas, tikėtinas paramos intensyvumas 50 proc.), žmogiškieji ištekliai projekto dokumentacijai rengti ir partnerių paieškai (viešųjų juridinių asmenų verslo inkubatorių kūrimas bus remiamas tik esant privataus sektoriaus partneriui), materialieji ištekliai (nekilnojamojo turto skyrimas).

2 krypties koncepcijos įgyvendinimui reikalingi atlikti veiksmai:

- surasti tinkamus ir motyvuotus privačius partnerius verslo inkubatoriaus steigimui;
- atrinkti potencialius nekilnojamojo turto objektus verslo inkubatoriaus steigimui;
- parengti paraišką ir verslo planą / investicijų projektą paramos gavimui;
- įsteigti naują juridinį asmenį verslo inkubatoriaus vystymui (alternatyvi veikla, nes verslo inkubatoriaus steigimo ir veiklos vykdymo veiklas galima tiesiogiai perduoti ir VšĮ Kėdainių turizmo ir verslo informacijos centrui);
- parengti ir sutvarkyti nekilnojamojo turto dokumentaciją, reikalingą turto disponavimo teisių perdavimui;
- įsteigti ir užtikrinti verslo inkubatoriaus veiklos vykdymą;

Papildomai Kėdainių rajono savivaldybėje siūloma taikyti šiuos metodus siekiant efektyviau panaudoti nereikalingą nekilnojamąjį turtą:

- nuolatos vertinti Kėdainių rajono savivaldybėje veikiančių tiek viešųjų, tiek ir privačiųjų juridinių asmenų poreikius, susijusius su nekilnojamojo turto plėtra. Tikslinga pasirengti ir reguliariai atlikti vietos verslo ir viešųjų įstaigų/organizacijų/institucijų apklausas bei tyrimus dėl nekilnojamojo turto poreikio ateities perspektyvoje. Pagal gautus tyrimų ir apklausų rezultatus, Kėdainių rajono savivaldybės administracija galėtų lengviau ir efektyviau priimti sprendimus, susijusius nekilnojamojo turto pripažinimu nereikalingu savivaldybės funkcijoms atlikti arba alternatyviais panaudojimo būdais kitiems subjektams perduoti. Tokiu būdu būtų galima iš anksto nustatyti potencialius turto naudotojus ir lengviau priimti sprendimus dėl turto pripažinimo nereikalingu ar perdavimo kitiems subjektams. Nesant potencialių nekilnojamojo turto naudotojų, būtų galima taikyti pardavimo procedūras arba nekilnojamojo turto likvidaciją/nugriovimą. Atliekant tyrimus svarbiausi informacijos duomenys Kėdainių rajono savivaldybei dėl nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo yra šie:

- juridiniams asmenims reikalingo nekilnojamojo turto dislokacija, turto paskirtis ir funkcionalumas, turto dydis, panaudojimo tikslai, priimtini nekilnojamojo turto įsigijimo/perdavimo būdai bei terminai, finansinės galimybės išlaikyti ir investuoti į nekilnojamąjį turtą.

Turint nekilnojamojo turto poreikio analizę savivaldybės teritorijoje, Kėdainių rajono savivaldybė galėtų lengviau ir efektyviau disponuoti savo turimu nekilnojamuoju turtu, ypatingai priimant sprendimus susijusius su turto pripažinimu nereikalingu savivaldybės funkcijoms atlikti. Reikia pabrėžti, jog vadovaujantis LR Vietos savivaldos įstatymu nekilnojamojo turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo yra tik viena iš daugelio savarankiškųjų savivaldybės funkcijų viešosioms paslaugoms teikti. Visgi, dažnu atveju gali pasitaikyti, jog savivaldybė yra suinteresuota išlaikyti nekilnojamąjį turtą savo dispozicijoje, motyvuodama jog turto gali prireikti ateityje, todėl jai yra sudėtinga priimti sprendimus dėl turto pripažinimo nereikalingu savivaldybės funkcijoms atlikti. Siūlytina Kėdainių rajono savivaldybei, kaip įmanoma aktyviau priimti sprendimu, susijusius su nereikalingo turto realizavimu / likvidavimu / nugriovimu ar kitomis priemonėmis, kurių pagrindu nekilnojamasis turtas būtų maksimaliai greitai įveiklintas, nepriklausomai nuo to ar sprendimo priėmimo momentu turimo turto būklė yra gera.

4. Pasiūlymai dėl savivaldybės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto panaudojimo

4.1. Priemonių planas ir rekomendacijos

Atlikus Kėdainių rajono savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto analizę, rengiami konkretūs pasiūlymai ir rekomendacijos dėl galimybių pagerinti situaciją nekilnojamojo turto valdymo srityje. Pasiūlymai ir rekomendacijos apima skirtingas nekilnojamojo turto valdymo sferas. Vertinant tai, kad ne visi pasiūlymai gali būti tiesiogiai išreiškiami strateginės plėtros metodikoms įprastomis priemonėmis, todėl dalis pasiūlymų teikiami aprašomųjų rekomendacijų pobūdžiu. Žemiau pateikiamos aiškiai ir tiksliai apibrėžiamos priemonės esamai situacijai pagerinti.

Rekomendacijos dėl UAB „Kėdainių butai“ veiklos tobulinimo:

- Reikalinga didinti UAB „Kėdainių butai“ teikiamų daugiabučių techninės priežiūros bei daugiabučių namų ir patalpų remonto paslaugų kokybę. Tai sietina ir su Kėdainių rajono savivaldybės skirtinu didesniu finansavimu savivaldybės būsto ir socialinių būsto fondo būklės gerinimu;
- Reikalinga mažinti UAB „Kėdainių butai“ reagavimo terminą į susidariusias nuomininkų problemas ir didinti problemų sprendimo alternatyvų skaičių. Tam įtakos turi ir administracinių procedūrų, sprendimų priėmimo bei kitų procedūrų derinimui nustatyti terminai Kėdainių rajono savivaldybės administracijoje, todėl sprendimai turi būti kompleksiniai ir suderinti;
- Taikyti UAB „Kėdainių butai“ periodinio išorinio veiklos monitoringo priemones, siekiant nustatyti socialinio būsto ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų bei kitų UAB „Kėdainių butai“ klientų nuomonę apie teikiamų paslaugų kokybę.

Konkrečios priemonės UAB „Kėdainių butai“ veiklos tobulinimui

Priemonė	Priemonės pasiekimo rodiklis	Įgyvendinimo laikotarpis	Atsakingi asmenys	Lėšų poreikis	Galimi finansavimo šaltiniai
Vertinti UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę ir grįžtamąjį ryšį	Atlikti tyrimai ir apklausos, vnt. Labai gerai ir gerai vertinančių paslaugas vartotojų dalis, proc.	Kasmet	KRSA*, UAB „Kėdainių butai“	2 tūkst. Eur.	UAB „Kėdainių butai“
Mažinti probleminių situacijų vertinimo ir administracinių terminų sprendimo priėmimo terminus	Parengtos ir įgyvendintos priemonės administracinės naštos mažinimui ir terminų trumpinimui	2015-2016 m.	KRSA, UAB „Kėdainių butai“	-	-

*Kėdainių rajono savivaldybės administracija

Rekomendacijos Kėdainių rajono savivaldybės administracijai, susijusios su nekilnojamojo turto valdymo ir disponavimo juo situacijos tobulinimu **socialinio būsto ir savivaldybės būsto valdymo sferoje**:

- Socialinio būsto plėtrą sieti su aktyvia socialinio būsto nuomos ir išperkamosios nuomos išlaidų kompensacijų taikymu;
- Vertinant socialinio būsto paramos ir nuomos prašymus, įvesti nuomininkų mokumo ir skolinių įsipareigojimų vykdymo vertinimą, siekiant nustatyti potencialias rizikas dėl jų nemokumo. Išnuomojus socialinį būstą mokumo problemų riziką turintiems asmenims ar šeimoms, taikyti didesnę atsiskaitymų su komunalinių paslaugų teikėjais vykdymo kontrolę ir stebėseną;
- Sudarant socialinio būsto eiles, nustatyti socialinio būsto nuomininkų prioritetus nuomojamo turto alokacijos atžvilgiu, siekiant aiškiai identifikuoti socialinio būsto plėtros poreikius erdviu (Kėdainių rajono teritorijos) atžvilgiu;
- Esant finansinėms galimybėms, atlikti blogos būklės savivaldybės valdomoms gyvenamosioms patalpoms energinio naudingumo sertifikavimą;
- Išlikus dideliu socialinio būsto fondo plėtros poreikiui, siūloma įvertinti VĮ Turto banko valdomą nekilnojamąjį Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje, kuris galėtų būti panaudotas kaip alternatyva pirkimui;
- Siūlytina maksimaliai mažinti savivaldybės būsto fondą, parduodant turimas gyvenamąsias ir ūkines patalpas esamiems nuomininkams pagal LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo nuostatas. Atsižvelgiant į tai, siūlytina visus savivaldybės būsto nuomininkus raštiškai informuoti apie galimybes įsigyti savivaldybės būstą bei pasinaudoti valstybės parama įsigyjant nuosavą būstą. Gautas lėšas už parduotas savivaldybės gyvenamąsias lėšas siūlytina investuoti į socialinio būsto fondo plėtrą ar nuomos / išperkamosios nuomos išlaidų kompensavimą;
- Parengti ir pritaikyti socialinio būsto ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams dalinio kompensavimo mechanizmus už atlikto einamojo remonto ar pagerinto turto išlaidas. Tokiu būdu būtų galima multiplikuoti savivaldybės investicijas neprivatizuotų butų remontui. Priklausomai nuo kompensacijos intensyvumo galima pasiekti nuo 2 iki 4 kartų didesnį savivaldybės investicijų efektą į valdomo turto būklės gerinimą.

Konkrečios priemonės gerinti situaciją socialinio būsto ir savivaldybės būsto valdymo sferoje

Priemonė	Priemonės pasiekimo rodiklis	Igyvendinimo laikotarpis	Atsakingi asmenys	Lėšų poreikis
Parengti socialinio būsto plėtros programą	Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtina socialinio būsto plėtros programa	2015 m.	KRSA Turto valdymo ir Socialinės paramos skyriai	-

Priemonė	Priemonės pasiekimo rodiklis	Igyvendinimo laikotarpis	Atsakingi asmenys	Lėšų poreikis
Parengti socialinio būsto ir savivaldybės būsto kompensavimo mechanizmus dėl savivaldybės nuosavybės priklausančio būsto fizinės būklės pagerinimo	Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtina socialinio būsto ir savivaldybės būsto kompensavimo mechanizmų dėl savivaldybės nuosavybės priklausančio būsto fizinės būklės pagerinimo tvarka	2015-2016 m.	KRSA Turto valdymo skyrius	-

Kitos rekomendacijos Kėdainių rajono savivaldybės administracijai nekilnojamojo turto valdymo srityje:

- Rengiant nekilnojamojo turto pardavimo dokumentaciją, tuo pačiu parengti ir parduodamų nekilnojamojo turto objektų energijos naudingumo sertifikatus (taikyti tik priklausomai nuo nekilnojamojo turto tipo);
- Aktyviau taikyti parduodamiems nekilnojamojo turto objektams lankstesnes apmokėjimo galimybes. Tikėtina, jog padidinus atsiskaitymo terminus iki maksimaliai 3 metų, galėtų būti rezultatyviau parduodamas savivaldybei nereikalingas nekilnojamasis turtas, o tuo pačiu sumažintos savivaldybės išlaidos nereikalingų nekilnojamojo turto objektų priežiūrai ir apsaugai;
- Parengti ir pritaikyti savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarką lengvatinėmis sąlygomis (mažesni nuompinigiai, nuoma nekonkursu būdu), siejant su aiškiais socialiniais ir ekonominiais potencialių nuomininkų įsipareigojimais. Lengvatinės nekilnojamojo turto nuomos sąlygos galėtų būti siejamos su sukuriamų naujų darbo vietų skaičiumi, atliekamų investicijų įsipareigojimais į savivaldybės nekilnojamąjį turtą ir pan. Lengvatinės nuomos sąlygos galėtų tapti alternatyva turto pardavimui, tuo pačiu galėtų padidinti nereikalingo nekilnojamojo turto įveiklinimą bei sumažinti savivaldybės kaštus nereikalingo nekilnojamojo turto priežiūrai, pastatų konservavimo ir apsaugos kaštams. Kėdainių rajono savivaldybė, remiantis LR Vietos savivaldos įstatymu, turi teisę prisiimti prarastų nuompinigių riziką savivaldybės biudžeto sąskaita;
- Rengti parduodamų ir nuomojamų nekilnojamojo turto objektų detalesnius aprašymus (su nuotraukomis) ir juos nuolatos viešinti bei atnaujinti savivaldybės internetinėje svetainėje. Tam tikslinga paskirti atskirą skiltį / nuorodą svetainėje www.kedainiai.lt;
- Tirti Kėdainių rajono savivaldybės ir kitas organizacijas dėl galimo savivaldybės valdomo nekilnojamojo turto panaudojimo jų plėtrai, tokiu būdu kasmet suformuojant savivaldybės funkcijoms nereikalingo nekilnojamojo turto panaudojimo galimybių analizę.

Kitos priemonės Kėdainių rajono savivaldybės administracijai nekilnojamojo turto valdymo srityje:

Priemonė	Priemonės pasiekimo rodiklis	Įgyvendinimo laikotarpis	Atsakingi asmenys	Lėšų poreikis	Galimi finansavimo šaltiniai
Tirti savivaldybės pavaldumo ir kitas organizacijas dėl nekilnojamojo turto plėtros poreikio panaudojant savivaldybės nekilnojamąjį turtą	Atlikti tyrimai ir parengtos savivaldybės nekilnojamojo turto poreikio ataskaitos	Kasmet	KRSA Turto valdymo ir Strateginio planavimo ir investicijų skyriai	3 tūkst. Eur kasmet	Kėdainių rajono savivaldybės biudžetas
Parengti Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos ne konkurso būdu sąlygas	Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintos savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos ne konkurso būdu sąlygos	2015-2016 m.	KRSA Turto valdymo skyrius	-	-
Rengti parduodamų nekilnojamojo turto objektų detalius aprašymus (su nuotraukomis) ir juos nuolatos viešinti savivaldybės internetinėje svetainėje	Parengti ir viešinami Kėdainių rajono savivaldybės parduodamų nekilnojamojo turto objektų aprašai	Nuolat	KRSA Turto valdymo skyrius	-	-

4.2. Rekomendacijos dėl Kėdainių rajono strateginio plėtros plano iki 2020 metų atnaujinimo

Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto aprašymo bei įvertinimo, kaip jį galima panaudoti, valdyti studija parengta įgyvendinant Kėdainių rajono savivaldybės administracijos projektą „Sektorinių studijų bei tyrimų, skirtų tobulinti Kėdainių rajono savivaldybės strateginį plėtros planą, parengimas“, projekto Nr. VP-4.2-VRM-02-R-22-015 (toliau – Projektas). Projekto tikslas – gerinti Kėdainių rajono savivaldybės plėtros planavimą. Projekto tikslą numatoma pasiekti įgyvendinant uždavinį – patobulinti Kėdainių rajono savivaldybės strateginį plėtros planą iki 2020 metų, atsižvelgiant į parengtų studijų ir atliktų tyrimų sprendinius. Vadovaujantis numatytu uždaviniu ir parengtos studijos tyrimais bei rezultatais teikiamos šios rekomendacijos Kėdainių rajono savivaldybės strateginio plėtros plano iki 2020 metų tobulinimui:

Rekomendacijos dėl esamos būklės analizės

Kėdainių rajono savivaldybės strateginį plėtros plano iki 2020 metų aplinkos analizėje visiškai nėra aptariamų Kėdainių rajono savivaldybėje patiriamos problemos dėl savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingo turto panaudojimo galimybių ir esamos jų situacijos, socialinio būsto ir savivaldybės

būsto fondų apimties, jų modernizavimo galimybių ar alternatyvų. Atsižvelgiant į tai, siūloma papildyti aplinkos analizę šiais teiginiais.

Papildyti skyrių 4.3. Būstas šia informacija:

Kėdainių rajono savivaldybės socialinio būsto fondą 2015 m. pradžioje sudarė apie 300 butų (įskaitant gyvenamuosius namus), kurių bendras plotas siekė apie 13 tūkst. kv. m. Tais pačiais metais savivaldybės būsto fondą sudarė apie 400 butų (įskaitant gyvenamuosius namus.), kurių bendras plotas siekė apie 16 tūkst. kv. m. Nors Kėdainių rajono savivaldybė 2015 m. valdė didelius gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto išteklius, tačiau visų socialinio būsto eilėse laukiančių asmenų (šeimų) poreikių savivaldybė negalėjo patenkinti, nes paskutiniaisiais metais laukiančiųjų socialinio būsto eilėse skaičius ženkliai išaugo. Kartu Kėdainių rajono savivaldybė valdydama gyvenamąjį fondą susiduria su jų nusidėvėjimo atstatymu, skiriamo finansavimo socialinio būsto plėtrai ribotumu bei nepaklausaus socialinio būsto kaimiškose vietovėse problemomis. 2015 m. patvirtinus LR Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu, buvo įteisinta nuostata dėl nuomos arba išperkamosios nuomos išlaidų kompensacijų taikymo socialinio būsto sąrašuose laukiantiems asmenims (šeimoms). Ši nauja valstybės priemonė socialinio būsto problematikai spręsti turėtų padėti ir Kėdainių rajono savivaldybei sumažinti socialinio būsto laukiančių eilėje asmenų (šeimų) skaičių, o kartu ir sumažinti investicijas į gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto įsigijimą.

Papildyti skyrių 4.3. Būstas šia informacija:

Kėdainių rajono savivaldybės administracija, kaip ir kitos Lietuvos savivaldybės, efektyvinant administracinę veiklą ir efektyviau išnaudojant turimą nekilnojamąjį turtą, susiduria su savivaldybės funkcijoms neberekalingo turto panaudojimo problematika. Ši problematika ypatingai išryškėjo atlikus mokyklų tinklo reorganizaciją bei sumažėjus mokyklinio amžiaus gyventojų skaičiui. Problemos labai ryškios kaimiškose vietovėse, kuriose buvo uždarytos mokyklos, seniūnijų administracijos sujungtos su kitomis organizacijomis ir pan. Ištuštėję pastatai kaimiškose vietovėse dažnu atveju yra nepaklausūs rinkoje ir jų pritaikymas kitoms veikloms ne visada yra ekonomiškai atsiperkantis. Ateityje, vertinant senėjančių visuomenę, tikslinga neberekalingus pastatus pritaikyti bendruomeniniams senyvo amžiaus (senelių) globos namams steigti. Apleistas mokyklas, pagal galimybes, tikslinga pritaikyti smulkiojo ir vidutinio verslo poreikiams, steigiant verslo inkubatorius ar parduodant bei išnuomojant pastatus viešų aukcionų būdu.

Rekomendacijos dėl SSGG analizės

Įvertinus Kėdainių rajono savivaldybės strateginį plėtros plano iki 2020 metų pateiktas SSGG analizės, nustatyta, jog studijos rengimo rezultatais paremtos rekomendacijos negali būti tiesiogiai perkeltos į kurios nors vienos SSGG analizės rezultatus, todėl pasiūlymai teikiami atskirų SSGG analizių dalims.

Skyriuje 1.4. *Ekonomikos ir verslo SSGG analizė* siūloma papildyti:

- SSGG analizės dalį Galimybės papildyti teiginiu „*Pritaikyti turimą savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingą nekilnojamąjį turtą smulkiojo ir vidutinio verslo plėtrai*“;

Skyriuje 3.7. *Viešųjų paslaugų SSGG analizė* siūloma papildyti:

- SSGG analizės dalį Trūkumai papildyti teiginiu „*Įgyvendinus švietimo įstaigų tinklo pertvarką išsilo apleistų mokyklų pastatų panaudojimo problema*“

Skyriuje 4.5. *Infrastruktūros ir aplinkos apsaugos SSGG analizė* siūloma pakeisti ir papildyti:

- SSGG analizės dalyje Trūkumai pakeisti 3 punktą „*Didelis socialinio būsto poreikis Kėdainių r., palyginti su Kauno apskrities rajonais*“ pakeisti ir išdėstyti „*Turimais Kėdainių rajono savivaldybės gyvenamojo fondo ištekliais pilnai nepatenkinamas socialinio būsto poreikis*“;
- SSGG analizės dalį Trūkumai papildyti teiginiu „*Socialinio būsto fondas reikalauja didelių investicijų atnaujinimui*“;
- SSGG analizės dalį Galimybės papildyti teiginiu „*Išspręsti socialinio būsto poreikio problematiką taikant aktyvius nuomos ir išperkamosios nuomos išlaidų kompensavimo mechanizmus*“
- SSGG analizės dalį Galimybės papildyti teiginiu „*Atnaujinti socialinio būsto fondo butus aktyviai įtraukiant esamus nuomininkus į gyvenamųjų patalpų gerinimo darbų finansavimą*“;
- SSGG analizės dalį Galimybės papildyti teiginiu „*Parduoti savivaldybės būsto butus ilgai juose gyvenantiems nuomininkams, o gautas lėšas panaudoti socialinio būsto atnaujinimui*“

Rekomendacijos dėl strateginių tikslų, uždavinių ir priemonių

Vertinant tai, kad nekilnojamojo turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo yra viena iš Kėdainių rajono savivaldybės atliekamų savarankiškųjų funkcijų, kuri tiesiogiai prisideda prie kitų savivaldybės savarankiškųjų ir valstybės perduotų funkcijų įgyvendinimo, Kėdainių rajono savivaldybės plėtros iki 2020 metų strategijos vizija, tikslai ir uždaviniai iš esmės atitinka šios studijos rezultatus ir pasiūlymus, todėl jokie pakeitimai tikslų ar uždavinių lygmenyje nesiūlomi. Strategijoje išdėstyti prioritetai suponuoja, jog atitinkamai siekiama ir efektyvaus turto disponavimo visiems strateginiams tikslams pasiekti. Reikia pabrėžti, jog studijos rengimo metu parengti pasiūlymai daugeliu atveju yra skirti Kėdainių rajono savivaldybės administracijos veiklos ir procesų tobulinimui, todėl juos atspindėti strateginiame plane nėra tikslinga. Tačiau įvertinus studijos rengimo metu pateiktus pasiūlymus ir rekomendacijas bei pasikeitimus Lietuvos Respublikos įstatyminėje bazėje, iškyla poreikis atnaujinti strateginį planą ir įtraukti naujas priemones, kurios tiesiogiai leistų pasiekti Kėdainių rajono savivaldybės administracijos įgyvendinamo projekto „Sektorinių studijų bei tyrimų, skirtų tobulinti Kėdainių rajono savivaldybės strateginį plėtros planą, parengimas“ tikslus – patobulinti Kėdainių rajono strateginį plėtros iki 2020 metų planą.

Siūloma Kėdainių rajono strateginį plėtros iki 2020 metų priemonių plane (Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2014-09-26 sprendimu Nr. TS-183 patvirtintame pakeitime) atlikti žemiau

išdėstytas korekcijas. Korekcijos atliekamos tik tuo atveju, jeigu nusprendžiama įgyvendinti Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto aprašymo bei įvertinimo, kaip jį galima panaudoti, valdyti studijoje išdėstytus atitinkamus pasiūlymus ir rekomendacijas.

Siūlomos Kėdainių rajono strateginio plėtros iki 2020 metų plano priemonių korekcijos (pateikiama toliau lentelėje)

- Papildyti strateginį plėtros planą nauja 2.2.1.6. priemone, siekiant įsteigti verslo inkubatorių panaudojant Kėdainių rajono savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingą pastatą;
- Papildyti strateginį plėtros planą nauja 3.7.1.9. priemone, siekiant įsteigti bendruomeninius senyvo amžiaus (senelių) globos namus panaudojant Kėdainių rajono savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingus pastatus;
- Pakoreguoti 3.7.2.2. priemonę ir išdėstyti ją nauja redakcija, jei bus priimtas pasiūlymas taikyti socialinio būsto nuomininkams kompensaciją už nuomojamo socialinio būsto einamąjį remontą ar turto pagerinimą;
- Atsisakyti 3.7.2.3. priemonės įgyvendinimo kaip netikslingos įgyvendinti, numačius socialinio būsto nuomos eilėse laukiantiems asmenims būsto nuomos ar būsto išperkamosios nuomos mokesčių kompensacijas, vadovaujantis LR Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu;

Siūlomos korekcijos Kėdainių rajono strateginio plėtros iki 2020 metų plano priemonių plane

Priemonė	Pasiekimo rodiklis	Pasiekimo laikas (metai)	Atsakinga institucija	Lėšų poreikis, Eur	Finansavimo šaltiniai, Eur			
					Rajono savivaldybės lėšos	Valstybės biudžeto lėšos	ES fondai, kita užsienio valstybių parama	Privačios lėšos
2.2.1.6. Įsteigti verslo inkubatorių	Įsteigtas verslo inkubatorius, panaudojant savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingą pastatą – 1 vnt.	2017-2019	Administracija, TVIC, privatūs partneriai	1 000 000	250 000		500 000	250 000
3.7.1.9. Įsteigti bendruomeninius senyvo amžiaus (senelių) globos namus	Įsteigti bendruomeniniai senyvo amžiaus (senelių) globos namai, panaudojant savivaldybės funkcijoms atlikti nereikalingą pastatą – 2 vnt.	2017-2019	Administracija, Kėdainių rajono savivaldybės VVG	400 000	60 000		340 000	
3.7.2.2. Remontuoti socialinį būstą ir bendrabučius	Suremontuotų būstų ir bendrabučių kambarių skaičius – 309 (buvo 234)	2012-2020	Administracija, socialinio būsto nuomininkai	390 987	260 658			130 329
3.7.2.3. Rekonstruoti ir pritaikyti Aristavos ir Kunionių pagrindinių mokyklų pastatus kaip socialinius būstus	Rekonstruoti ir pritaikyti buvusių mokyklų pastatai socialiniam būstui 30	2017-2020	Administracija	1 158 480	289 620	868 860		

Rekomendacijos dėl stebėsenos rodiklių

Strateginio plėtros plano įgyvendinimo stebėsenos rodiklių sistemos prioriteto „Darnų žmogaus ir aplinkos vystymąsi užtikrinanti infrastruktūra“ rodiklių sąraše esantį rodiklį „89. Savivaldybės soc. būstų dalis nuo bendro būstų skaičiaus (proc.)“ **siūloma pakeisti rodikliu** „89. Asmenų (šeimų), kuriems išnuomotas savivaldybės socialinis būstas ar suteikta kompensacija nuomos ir išperkamosios nuomos išlaidoms dengti, dalis nuo visų socialinio būsto nuomos laukiančių asmenų (šeimų), proc.“ Rodiklį siūloma pakeisti nauju, kadangi šiuo metu naudojamas rodiklis neatspindi socialinio būsto poreikio tenkinimo bei Kėdainių rajono savivaldybės veiklos efektyvumo išnaudojant turimą socialinio būsto ir savivaldybės būsto fondą.

Priedai

PRIEDAS NR. 1

UAB „Eurointegracijos projektai“ Kėdainių rajono savivaldybei rengia „Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto aprašymo bei įvertinimo, kaip galima jį panaudoti ir valdyti studiją“. Studijos rengimo metu siekiama išsiaiškinti savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų pasitenkinimą nuomojamomis patalpomis bei UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę.

Jūsų pateikti atsakymai bus anonimiški ir bus panaudoti tik statistiniais tikslais.

1. Kaip apskritai įvertintumėte UAB „Kėdainių butai“ teikiamas paslaugas nuo 1 iki 5, kur 1 – labai blogai, o 5 – labai gerai?

1 (labai blogai)	2 (blogai)	3 (vidutiniškai)	4 (gerai)	5 (labai gerai)

2. Kaip dažnai susiduriate su UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis?

Kartą per mėnesį	
Kartą per ketvirtį	
Rečiau kaip vieną kartą į ketvirtį	

3. Su kokiomis UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis, susiduriate dažniausiai? (Galimi keli atsakymų variantai)

Su daugiabučių namų bendrosios nuosavybės (laiptinių ir pan.) administravimu	
Su daugiabučių namų technine priežiūra	
Su šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra ir eksploatavimu	
Su mokesčių apskaita ir jų surinkimu	
Su gyvenamųjų patalpų nuomos administravimu	
Su daugiabučių pastatų ir patalpų remontu	
Su patalpų nuomos sutarties tvarkymo klausimais	

4. Kokiomis UAB „Kėdainių butai“ paslaugomis esate labiausiai patenkinti? (Galimi keli atsakymų variantai)

Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės (laiptinių ir pan.) administravimu	
Daugiabučių namų technine priežiūra	
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra ir eksploatavimu	
Mokesčių apskaita ir jų rinkimu	
Gyvenamųjų patalpų nuomos administravimu	
Daugiabučių pastatų ir patalpų remontu	
Patalpų nuomos sutarties tvarkymo klausimais	

5. Kokiomis UAB „Kėdainių butai“ paslaugomis esate labiausiai nepatenkinti? (Galimi keli atsakymų variantai)

Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės (laiptinių ir pan.) administravimu	
Daugiabučių namų technine priežiūra	
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra ir eksploatavimu	
Mokesčių apskaita ir jų rinkimu	
Gyvenamųjų patalpų nuomos administravimu	
Daugiabučių pastatų ir patalpų remontu	
Patalpų nuomos sutarties tvarkymo klausimais	

6. Kaip įvertintumėte teiginius, susijusius su UAB „Kėdainių butai“ teikiamomis paslaugomis, nuo 1 iki 5, kur 5 visiškai sutinku, 1 – visiškai nesutinku?

Paslaugos	1	2	3	4	5
Užtenka informacijos apie teikiamų paslaugų kainodarą					
Užtenka informacijos apie teikiamų paslaugų vykdymo tvarką					
Užtenka informacijos apie teikiamų paslaugų poreikį ir svarbą					
Teikiamų paslaugų kokybė yra gera					
Reikalingos paslaugos atliekamos laiku ir savalaikiai					
Informavus apie esamą problemą, UAB „Kėdainių butai“ reaguoja greitai ir problemą pašalina greitai					
Su klientais bendraujantis personalas mandagus ir korektiškas					
Su klientais bendraujantis personalas gali atsakyti į visus kylančius klausimus					

7. Kaip manote, kas padėtų pagerinti UAB „Kėdainių butai“ teikiamų paslaugų kokybę? Įvertinkite nuo 1 iki 5, kur 5 visiškai sutinku, 1 – visiškai nesutinku

Paslaugos	1	2	3	4	5
Platesnis ir dažnesnis informacijos apie paslaugų teikimą ir teikimo sąlygas klientams suteikimas					
Spartesnis reagavimas į klientų užklausas					
Atliekamų remonto darbų kokybės didinimas					
Detalesnis suteiktų paslaugų apmokestinimo išaiškinimas					
Bendravimo su klientais kokybės didinimas					
Nuolatinis klientams suteiktų paslaugų vertinimas					
Nuomojamų patalpų kokybės pagerinimas					

8. Kaip įvertintumėte teiginius, susijusius su nuomojamomis patalpomis, nuo 1 iki 5, kur 5 visiškai sutinku, 1 – visiškai nesutinku?

Teiginys	1	2	3	4	5
Nuomojamo būsto būklė yra labai gerai					
Nuomojamo būsto laiptinės ir kitų bendrų patalpų būklė yra labai gerai					
Nuomojamos patalpos reikalauja kapitalinio remonto					
Nuomojamos patalpos reikalauja dalinio remonto, pvz. elektros instaliacijos, vandentiekio, kanalizacijos ar kita					
Patalpų savininkas yra atlikęs bent vieną nuomojamų patalpų remontą per nuomos sutarties galiojimą					
Nuomojamos patalpas tvarkausi savomis lėšomis, nes savininkas remontui finansavimo neskiria					
Trūksta dalies patogumų (pvz. elektra, vanduo, atskirų tualetų ir dušų, ir pan.)					

9. Kas paskatintų Jus pačius investuoti į nuomojamo būsto patalpų būklės pagerinimą? Įvertinkite teiginius nuo 1 iki 5, kur 5 visiškai sutinku, 1 – visiškai nesutinku?

Teiginys	1	2	3	4	5
Investuočiau į remontą ir patalpų pagerinimą jei, būtų atitinkama suma būtų sumažintas patalpų nuomos mokestis					
Investuočiau į remontą ir patalpų pagerinimą jei, būtų suteikta garantuota galimybė įsigyti nuomojamas patalpas					
Investuočiau į remontą ir patalpų pagerinimą jei, pusė remonto kainos padengtų patalpų savininkas					
Neinvestuočiau į remontą ir patalpų pagerinimą jokiais būdais					

10. Kaip ilgai naudojotės savivaldybės nuomojamomis patalpomis?

Iki 1 metų	
Nuo 1 metų iki 3 metų	
3 metus ir daugiau	

11. Ar yra tekę vėluoti atsiskaityti už suteiktas UAB „Kėdainių butai“ paslaugas daugiau nei 3 mėnesius?

Taip	
Ne	

- 11.1. Jei taip, tai dėl kokių priežasčių yra tekę vėluoti atsiskaityti už suteiktas UAB „Kėdainių butai“ paslaugas?

Neužteko turimų pajamų apmokėti paslaugoms	
Netenkino suteiktų paslaugų kokybė	
Nežinojau už ką paskaičiuoti mokesčiai	
Negavau informacijos apie mokesčių mokėjimą	
Kitos priežastys	

12. Kas Jus paskatintų laiku ir pilna apimti atsiskaityti už patalpų nuomą, UAB „Kėdainių butai“ bei teikiamas kitas komunalines paslaugas? Įvertinkite teiginius nuo 1 iki 5, kur 5 visiškai sutinku, 1 – visiškai nesutinku?

Teiginys	1	2	3	4	5
Jei turėčiau garantuotą galimybę lengvatinėmis sąlygomis įsigyti nuomojamas patalpas					
Jei turėčiau galimybę sumokėti mokesčius mažesnius, bet anksčiau					
Jei nuomojamos patalpos būtų geresnės būklės					
Jei šeimos pajamos būtų didesnės					
Jei sumažintų gaunamas kompensacijas, pašalpas ar kitas valstybines išmokas					

Ačiū už atsakymus

PRIEDAS NR. 2

**NENAUDOJAMO KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS FUNKCIJOMS VYKDYTI NEKILNOJAMOJO TURTO
SĄRAŠAS**

Eil. Nr.	Adresas	Turto pavadinimas	Plotas, kv. m	Žymėjimas plane	Unikalus numeris
1.	Kėdainių m., Budrio g. 5	ligoninė (avarinis, nugriovimui)	897,14	3D2p	5396-6000-7032
2.	Kėdainių m., S. Dariaus ir S. Girėno g. 56A	½ kiemo rūšio	29,50	6I1p	5397-7000-9068
		kiemo rūšys	3,00	19I1p	5397-7000-9079
3.	Kėdainių r. sav., Kėdainių miesto sen., Keleriškių k., Artojų g. 1	pieno supirkimo punktas	26,67	1L1p	4400-2218-8896
4.	Kėdainių m., Juodkiškio g. 29	vandentiekio bokštas	30 (m)		4400-2219-0781
5.	Kėdainių r. sav., Šėtos sen., Šėtos mstl., Kėdainių g. 1A	bendrabutis	759,79	1N2p	5390-5001-5019
6.	Kėdainių r. sav., Josvainių sen., Kunionių k., Liepų g. 22	mokykla su medicinos punkto patalpomis	2306,13	1C1p	4400-0165-9478
		katilinė	48,67	2H1p	4400-0165-9723
		kiemo aikštelė, kamins			4400-0173-1470
7.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Lančiūnavos k., Aukštuvų g. 4	administracinis pastatas	432,99	1B1p	5396-7024-9019
		pavėsinė	24,00	5P1p	5396-7024-9051
		dalis kiemo aikštelės, tvoros			5396-7024-9062
8.	Kėdainių r. sav., Truskavos sen., Truskavos mstl., Truskavos g. 10	seniūnijos pastatas	91,03	1B1m	4400-1760-1602
9.	Kėdainių r. sav., Krakių sen., Krakių mstl., Dariaus ir Girėno g. 4-2	butas (avarinis)	161,07		5393-0016-1017:0002
10.	Kėdainių r. sav., Pelėdnagių sen., Užkapių k., Lankesos g. 27	49/100 gyvenamojo namo (avarinis)	41,85	1A1mp	5395-0025-7018
11.	Kėdainių r. sav., Pernaravos sen., Jakšių k., Aušros g. 16-2	butas (avarinis)	52,78		5397-2011-4018:0001
12.	Kėdainių r. sav., Pernaravos sen., Aukštdvario k., Ažuolų g. 1-3	butas (avarinis)	83,81		5397-6021-7012:0004
		1/2 ūkinio pastato (avarinis)	7,00	5I1p	5397-6021-7056
		1/2 ūkinio pastato (avarinis)	23,50	6I1p	5397-6021-7067
		1/2 ūkinio pastato (avarinis)	17,50	7I1m	5397-6021-7078
13.	Kėdainių r. sav., Gudžiūnų sen., Gudžiūnų mstl., Tujų g. 68	mokykla	212,05	1C1m	5392-0002-7016
		šulinys, kiemo aikštelė			5392-0002-7027
14.	Kėdainių r. sav., Gudžiūnų sen., Gudžiūnų mstl., Tujų g. 60	garažas	87,00	4G1p	5392-5005-0047
15.	Kėdainių r. sav., Krakių sen., Plinkaigalio k., Minagos g. 20	mokykla	319,45	1C2p	4400-0982-9269
		ūkio pastatas	59,00	2I1p	4400-0985-0393
		kiemo aikštelė, tvora			4400-0982-9290
16.	Kėdainių r. sav., Pernaravos sen., Paliediškių k.	aikštelė	7403,53	b1	4400-2674-7031
17.	Kėdainių m., Kosmonautų g. 11-1	butas (avarinis)	28,01		4400-1944-3724:5093
18.	Kėdainių r. sav., Krakių sen., Krakių mstl., Dariaus ir Girėno g. 4	kiemo rūšys	12,00	4I1b	5393-0016-1039
19.	Kėdainių r. sav., Surviliškio sen., Sirutiškio k., Sodų g. 12-1	butas (avarinis)	36,05		4400-0482-9185:7004
20.	Kėdainių r. sav., Krakių sen., Girynės k. 3	gyvenamasis namas (avarinis)	68,65	1A1m	5300-2005-7015
		kiemo rūšys (avarinis)	42,00	2I1b	5300-2005-7026
		tvartas (avarinis)	124,00	3I1m	5300-2005-7037
		garažas (avarinis)	36,00	4I1ž	5300-2005-7048
		šulinys, lauko tualetas (avariniai)			5300-2005-7059
21.	Kėdainių r. sav., Pernaravos sen., Mantigailių k. 6	52/100 gyvenamojo namo (avarinis)	56,07	1A1m	5394-7011-6013
		ūkinis pastatas (avarinis)	22,00	2I1ž	5394-7011-6024
		ūkinis pastatas (avarinis)	29,00	3I1m	5394-7011-6035
		½ ūkinio pastato (avarinis)	29,50	4I1m	5394-7011-6046
		2/3 ūkinio pastato (avarinis)	94,67	5I1ž	5394-7011-6057
		½ šulinio, lauko tualetas (avariniai)			5394-7011-6068
22.	Kėdainių r. sav., Kėdainių miesto sen., Keleriškių k., Žiedų g. 7	bibliotekos patalpos	27,52		5390-1000-3012:0004
23.	Kėdainių r. sav., Dotnuvos sen., Akademijos mstl., Parko g. 15	mokykla	480,08	1C2p	5300-2017-5010
		ūkinis pastatas	130,00	2I1m	5300-2017-5022
		kiemo aikštelė, šulinys			5300-2017-5030
24.	Kėdainių r. sav., Šėtos sen., Pagirių mstl., Liepų g. 12	ambulatorija	161,96	1D1p	5393-5010-5018
		šulinys, aikštelė			5393-5010-5029
25.	Kėdainių r. sav., Šėtos sen., Pagirių mstl., Mokyklos g. 3	mokykla	3146,68	1C2b	5397-7023-4018
		katilinė	20,94	2H1g	4400-0137-1640

Eil. Nr.	Adresas	Turto pavadinimas	Plotas, kv. m	Žymėjimas plane	Unikalus numeris
		malkinė	22,00	3I1ž	4400-0137-1662
		dūmtraukis		h1	4400-0137-1684
		kiemo aikštelė, 8 kanalizacijos šuliniai			5397-7023-4029
26.	Kėdainių r. sav., Dotnuvos sen., Dotnuvos mstl., Kranto g. 16	slaugos namai	319,77	1D2m	5395-3007-5017
		sandėlis	80,04	2F1m	5395-3007-5028
		slaugos namai	255,00	3D1m	5395-3007-5039
		sandėlis	155,33	5F1p	5395-3007-5048
		ūkinis pastatas	64,00	4I1ž	5395-3007-5050
		šulinys, 2 lauko tualetai, kiemo aikštelė, tvora			5395-3007-5060
27.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	pensionatas (dvaras, kultūros paveldo objektas)	1431,49	1D3p	5389-8000-6020
28.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	sargo postas	19,00	17H1p	5389-8000-6210
29.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	gyvenamasis namas (kultūros paveldo objektas)	112,56	6A1p	5389-8000-6063
30.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	gyvenamasis namas (kultūros paveldo objektas)	157,88	8A1p	5389-8000-6085
31.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	gyvenamasis namas (kultūros paveldo objektas)	58,99	5A1p	5389-8000-6052
32.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	šaldymo sandėlis	35,96	18H1p	5389-8000-6222
33.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	ūkinis pastatas (bokštas, kultūros paveldo objektas)	9,62	59I1p	5389-8000-6585
34.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Ferma	1285,63	9Ž1p	5389-8000-6096
35.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Skalbykla	325,10	11P1p	5389-8000-6118
36.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k.	Katilinė	240,89	12H1p	5389-8000-6120
37.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Sandėlis	105,41	13F1p	5389-8000-6130
38.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Dirbtuvės	104,09	14G1p	5389-8000-6141
39.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Garažas	160,70	15G1p	5389-8000-6152
40.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Garažas	298,12	16G1p	5389-8000-6163
41.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Stalių dirbtuvės	157,25	20P1p	5389-8000-6196
42.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Garažas	192,04	21G1p	5389-8000-6209
43.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Sandėlis	351,08	40F1p	5389-8000-6409
44.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Kalvė	31,00	41P1ž	5389-8000-6652
45.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Ūkinis pastatas	50,05	42I1ž	5389-8000-6412
46.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Ūkinis pastatas	259,35	43I1ž	5389-8000-6426
47.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Siurblinė	25,38	48H1p	5389-8000-6474
48.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Ūkinis pastatas	343,75	52I1p	5389-8000-6514
49.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Ūkinis pastatas	5,18	54I1p	5389-8000-6530
50.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Lentpjūvė	119,68	55P1ž	5389-8000-6541
51.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Šiltnamiai	269,02	63Š1p	5389-8000-6620
52.	Kėdainių r. sav., Vilainių sen., Apytalaukio k., Alkupio g. 1	Ūkinis pastatas	2,95	64I1p	5389-8000-6630