



## UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „JURBARKO KOMUNALININKAS“

Muitinės 26A, LT-74111 Jurbarkas, tel. (8 447) 72870, faks. (8 447) 72870, el. p. [komunalininkas@takas.lt](mailto:komunalininkas@takas.lt)  
Duomenys kaupiami ir saugojami Juridinių asmenų registre, kodas 258325370  
PVM mokėtojo kodas LT 583253716

Jurbarko rajono savivaldybės tarybai

2016-06-09 Nr. 10 - 384

### DĖL ADMINISTRUOJAMŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFO PATVIRTINIMO

Atsižvelgdami į tai, kad įmonės veikla susijusi su daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimu yra nuostolinga, teikiame ir prašome patvirtinti administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifą 0,0634 Eur / m<sup>2</sup> x mėn. ( be PVM ).

#### PRIDEDAMA:

1. Administratoriaus (UAB „Jurbarko komunalininkas“) atliekamų darbų (veiklos) sąrašas (priedas Nr.1), 2 lapai;
2. UAB „Jurbarko komunalininkas“ administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų administravimo mokesčio tarifo skaičiavimas (priedas Nr. 2), 2 lapai;
3. Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų eksploatavimo laiką (priedas Nr. 3), 1 lapas;
4. Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys buitinių patogumų lygį (priedas Nr. 4), 1 lapas;
5. Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų plotą (priedas Nr. 5), 1 lapas;

Direktorius

Darius Dragūnavičius

**ADMINISTRATORIAUS ( UAB „JURBARKO KOMUNALININKAS“) ATLIEKAMŲ  
DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS**

Eil. Nr.	Darbo pavadinimas	Periodiškumas	Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
1. Nuolatiniai darbai (1.1-1.12.)			
1.1.	Namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos kasmetinių apžiūrų organizavimas ir vykdymo kontrolė (pasibaigus šildymo sezonui)	Kartą per metus	5
1.2.	Namo inžinerinės įrangos kasmetinių apžiūrų organizavimas ir vykdymo kontrolė (pasirengiant šildymo sezonui)	Kartą per metus	3
1.3.	Remonto darbų planų rengimas remiantis apžiūrų duomenimis	Du kartus per metus	7
1.4.	Namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės nuolatinių stebėjimų vykdymo kontrolė	Pagal poreikį	1
1.5.	Namo konstrukcijų nuolatinės techninės priežiūros vykdymo kontrolė	Pagal poreikį	1
1.6.	Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo tikslinimas	Kartą per metus	2
1.7.	Pajamų ir išlaidų, susijusių su bendrosios nuosavybės valdymu, apskaitos tvarkymas	Kartą per metus	4
1.8.	Mėnesinių mokėjimų (administravimo, techninės priežiūros ir kaupiamojo mokesčio) patalpų savininkams apskaičiavimas	Kartą per mėnesį	36
1.9.	Kasmetinės ataskaitos gyventojams parengimas	Kartą per metus	3
1.10.	Kasmetinio ataskaitinio gyventojų susirinkimo organizavimas	Kartą per metus	4
1.11.	Namo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimo konkurso organizavimas. Sutarčių sudarymas su paslaugų teikėjais. Priežiūros ir sutarčių vykdymo kontrolė	Pagal poreikį	15
1.12.	Namo techninės ir kitos dokumentacijos tvarkymas	Kartą per metus	2
	Iš viso atliekama pagrindinių darbų	(1.1. +.. 1.12.)	83
2. Papildomi darbai (2.1.+....+2.11.)			
2.1.	Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymas	Pagal poreikį	8
2.2.	Techninio prižiūrėtojo paskyrimo konkurso organizavimas	Pagal poreikį	8

2.3.	Namo, jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės tyrimo organizavimas	Pagal poreikį	8
2.4.	Ilgalaikio namo atnaujinimo plano parengimo organizavimas	Pagal poreikį	12
2.5.	Namo atnaujinimo darbų rangovų atrankos konkurso organizavimas	Pagal poreikį	16
2.6.	<b>Neeilinio gyventojų susirinkimo organizavimas</b>	Pagal poreikį	2
2.7.	<b>Informacijos skelbimas informacinėse lentose ir tinklapyje</b>	Pagal poreikį	6
2.8.	<b>Gyventojų apklausa raštu</b>	Pagal poreikį	2
2.9.	Dalyvavimas komisijų darbe, pripažįstant tinkamomis suremontuotas patalpas arba kitus atliktus darbus	Pagal poreikį	4
2.10.	<b>Dalyvavimas bylose, susijusiose su administruojamu turtu ( darbas su skolininkais)</b>	Pagal poreikį	8
2.11.	<b>Kiti darbai (pagal administravimo nuostatus )</b>	Pagal poreikį	6
	Iš viso atliekama papildomų darbų	2.6.+2.7.+2.8. +2.10. +2.11.	24

**UAB „JURBARKO KOMUNALININKAS“ ADMINISTRUOJAMŲ  
DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ  
ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO SKAIČIAVIMAS**

Daugiabučio namo skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas Eur už vieną kv. m. per mėnesį pasirinktam namui apskaičiuojamas atsižvelgiant į administratoriaus funkcijas, nustatytas Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603, ir vadovaujantis statinių skaičiuojamųjų kainų nustatymo principais ir aktualiomis UAB „Sistela“ rekomendacijomis pagal statinių statybos skaičiuojamąsias kainas.

Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimui pasirinktas daugiabutis gyvenamasis namas su centriniu šildymu, kurio bendras plotas 1001 – 3000 kv. m, naudingas plotas 1800 kv. m, pastato amžius 20-35 metai. Administratoriaus darbo valandos skaičiuojamoji rinkos kaina prilyginta 4,0 kvalifikacinės kategorijos darbo užmokesčio valandiniam atlygiui. Pagal patvirtintą administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašą (1 priedas) nuolatiniai darbai nurodomi lentelėje nuo 1.1. iki 1.12., papildomi 2.6.; 2.7.; 2.8.; 2.10. ir 2.11. Už nenumatytus darbus skaičiuojama 15 proc. nuolatinių ir papildomų darbų kainos.

Eil. Nr.	Pavadinimas	Skaičiuojamoji paslaugų (darbų) kaina per metus Eur be PVM	Skaičiuojamasis Tarifas 1 kv. m naudingo ploto per mėn., Eur be PVM
1.	Administratoriaus nuolatiniai darbai	716,02	
2.	Administratoriaus papildomi darbai	207,04	
3.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	138,03	
	Administravimo paslaugos iš viso	1061,09	0,0491

Skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas:

**Tab = 1061,09 Eur / 1800 m<sup>2</sup> / 12 mėn = 0,0491 Eur už vieną kv. m. per mėnesį**

Jurbarko mieste administravimo mokesčio maksimalus tarifas:

**T ad = Tab x K vid; Kvid = K1 vid x K2 vid x K3 vid. = 1,0611x0,975x1,2479 = 1,291**

**Tad = 0,0491x 1,291 = 0,0634 Eur už vieną kv. m. per mėnesį**

SUDERINTA: \_\_\_\_\_ TŪKST.LT.

TVIRTINU: \_\_\_\_\_ TŪKST.LT.

ATSAKINGAS ATSTOVAS \_\_\_\_\_

ATSAKINGAS ATSTOVAS \_\_\_\_\_

2016 M. MĖN. D.

2016 M. MĖN. D.

**LOKALINĖ ŠAMATA**

Sudaryta pagal 2016.03 kainas

ŠAMATA

UAB Jurbarko komunalininkas

**Statinių grupė****160601 UAB "Jurbarko komunalininkas" administravimo tarifas****Statinys****1 Daugiabučių gyvenamų namų****Žiniaraštis****1 Bendro naudojimo objektų**

2016.06.09

Suma žiniaraščiui **1283.91 EUR**

Lapas 1

Sąm. eil.	Darbo, resursų pavadinimas	Mato vienetas	Norma	Kiekis	Kaina EUR	Iš viso EUR
<b>1 Administravimo tarifas</b>						
1 KALK-1	Administratoriaus nuolatiniai darbai	žm.val.		83.0		
	Darbo sąn. kateg. 4.0	žm.val.	1.0	83.0	5.5	456.5
KALK-1	Darbo užm. 456.5 Medžiagos		Mechanizmai		Iš viso	456.5
-----						
2 KALK-2	Administratoriaus papildomi darbai	žm.val.		24.0		
	Darbo sąn. kateg. 4.0	žm.val.	1.0	24.0	5.5	132.0
KALK-2	Darbo užm. 132.0 Medžiagos		Mechanizmai		Iš viso	132.0
-----						
3 KALK-3	Administratoriaus nenumatyti darbai ( 15 % nuo administratoriaus nuolatinių ir papildomų darbų)	žm.val.		16.0		
	Darbo sąn. kateg. 4.0	žm.val.	1.0	16.0	5.5	88.0
KALK-3	Darbo užm. 88.0 Medžiagos		Mechanizmai		Iš viso	88.0
-----						
Skyriuje 1	Darbo užm. 676.50 Medžiagos		Mechanizmai		Iš viso	676.50
-----						
Viso žiniaraštyje	Darbo užm. 676.50 Medžiagos		Mechanizmai		Iš viso	676.50
	Papildomas darbo užmokestis 8.00%(676.50)			54.12		
	Soc.draudimo išlaidos 31.00%(676.50+54.12)	<b>Viso:</b>		730.62		730.62
	<b>Iš viso tiesioginės išlaidos</b>					957.11
	Pridėtinės išlaidos 10.00%(676.50+54.12)					73.06
	Pelnas 3.00%(957.11+73.06)					30.91
	<b>Iš viso netiesioginės išlaidos</b>					103.97
	Pridėtinės vertės mokestis 21.00%					
			<b>Bendra vertė be PVM</b>			1061.08
						222.83
			<b>Bendra vertė su PVM</b>			1283.91

Direktoriaus pavaduotojas  
būsto priežiūrai  
*Vytautas Stulgaitis*

Sudarė :

/Pavardė/



**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ BENDROJO  
NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI,  
ĮVERTINANTYS PASTATŲ EKSPLOATAVIMO LAIKĄ**

Eksplotavimo laikas (namų skaičius Jurbarko mieste pagal sąrašą )	Koeficientai (K <sub>1</sub> )
Iki 10 metų pastatams ( 2 namai)	0,80
10–20 metų pastatams ( 1 namas)	0,90
20–35 metai pastatams ( 20 namų)	1,00
Daugiau kaip 35 metai pastatams ( 49 namai)	1,10
Viso ( 72 namai )	K <sub>1</sub> vid = 1,0611

$$K_1 \text{ vid} = ((2 \times 0,80) + (1 \times 0,90) + (20 \times 1,0) + (49 \times 1,1)) / 72 = 1,0611$$

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ BENDROJO  
NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI,  
ĮVERTINANTYS BUITINIŲ PATOGUMŲ LYGĮ**

Buitinių patogumų lygis (namų skaičius Jurbarko mieste pagal sąrašą )	Koeficientai (K <sub>2</sub> ) :
Namai be centrinio šildymo ( 9 namai )	0,80
Namai su centrinio šildymu ( 63 namai )	1,00
Viso ( 72 namai )	K2 vid = 0,975

$$K2 \text{ vid} = (( 9 \times 0,8) + (63 \times 1,0)) / 72 = 0,975$$

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ BENDROJO  
NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI,  
ĮVERTINANTYS PASTATŲ PLOTĄ**

Pastatų bendrasis plotas kv. m. (namų skaičius Jurbarko mieste pagal sąrašą )	Koeficientai (K <sub>3</sub> )
Iki 1000 (29 namai)	1,45
1001–2000 (21 namas)	1,25
2001–3000 (15 namų)	1,00
3001-4000 ( 5 namai)	0,95
Daugiau kaip 4001 (2 namai)	0,9
Viso ( 72 namai )	K3 vid = 1,2479

$$K3 \text{ vid} = ((29 \times 1,45) + (21 \times 1,25) + (15 \times 1,0) + (5 \times 0,95) + (2 \times 0,90)) / 72 = 1,2479.$$