

**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

2016-10-11 Nr. 10 - 703

**DĖL ADMINISTRUOJAMŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO NUSTATYMO**

Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. liepos 8 d. įsakymu Nr. O1-656 UAB „Jurbarko komunalininkas“ (toliau – bendrovė) buvo paskirta daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkeriems metams – iki 2019 m. liepos 7 d.

Administravimo mokesčių butų ir kitų patalpų savininkams bendrovė skaičiuoja taikydama Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2010 m. liepos 29 d. sprendimu Nr. T2-216 patvirtintą UAB „Jurbarko komunalininkas“ administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifą – 0,15 Lt (0,0434 Eur) be PVM už 1 kv. m per mėn. kuris po perskaičiavimo į eurus sumažėjo ir šiuo metu yra tik 0,04 Eur už 1 kv. m per mėnesį be PVM (Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugsėjo 25 d. sprendimas Nr. T2-267). Vien dėl šio tarifo sumažinimo bendrovė kas mėnesį negauna po 353 Eur. pajamų.

Nuo 2015 m. gruodžio 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 patvirtinti Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai, kuriuose, be anksčiau buvusių, administratoriui numatytos papildomos funkcijos. Siekdama tinkamai vykdyti administratoriui priskirtas papildomas funkcijas, bendrovė turėjo priimti į darbą daugiau specialistų.

Dėl nurodytų priežasčių daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimas tapo nuostolingas (per 2016 m. pirmą pusmetį bendrovė patyrė 15 522,21 Eur. nuostolį).

Jurbarko rajono savivaldybės taryba 2016 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T2-217 patvirtino daugiabučių gyvenamųjų namų, esančių Jurbarko mieste, bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą, o 2016 m. liepos 12 d. sprendimu Nr. T2-223 – maksimalų administravimo mokesčio tarifą.

2016 m. rugpjūčio 3 d. raštu Nr. 10-506 kreipėmės į Jurbarko rajono savivaldybės tarybą dėl UAB „Jurbarko komunalininkas“ administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų



bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo nustatymo, pateikdami pagal naują metodiką suskaičiuotą tarifą. Buvo parengtas Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2016 m. rugpjūčio 25 d. sprendimo projektas Nr. TSP-253, kuriam Tarybos nariai nepritarė.

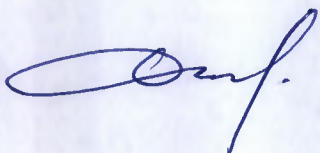
Atkreipiame dėmesį, kad šiuo metu UAB „Jurbarko komunalininkas“ nustatytas administravimo tarifas yra suskaičiuotas pagal Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2010 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T2-108 patvirtintą Administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifo skaičiavimo metodiką, kurioje įvertintos ne visos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pagal teisės aktus privalomos vykdyti funkcijos ir kuri nuo 2016 m. rugpjūčio 1 d. nebegalioja

Atsižvelgdami į tai, kad įmonės veikla susijusi su daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimu yra nuostolinga, pakartotinai teikiame apskaičiavimus ir prašome nustatyti administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifą 0,0603 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

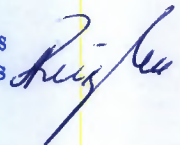


**ADMINISTRATORIAUS ( UAB „JURBARKO KOMUNALININKAS“) ATLIEKAMŲ  
DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS**

Eil. Nr.	Darbo pavadinimas	Periodiškumas	Skačiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
<b>1. Nuolatiniai darbai (1.1-1.12.)</b>			
1.1.	Namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos kasmetinių apžiūrų organizavimas ir vykdymo kontrolė (pasibaigus šildymo sezonui)	Kartą per metus	4
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	6
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, sąskaitų pristatymas savininkams, mokesčių priėmimas, mokėjimų vykdymo kontrolė.	Kartą per mėnesį	36
1.9.	Kasmetinės ataskaitos gyventojams parengimas	Kartą per metus	3
1.10.	Kasmetinio ataskaitinio gyventojų susirinkimo organizavimas	Kartą per metus	2
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	11
1.12.	Namo techninės ir kitos dokumentacijos tvarkymas	Kartą per metus	2
	Iš viso atliekama pagrindinių darbų	(1.1. +.. 1.12.)	75
<b>2. Papildomi darbai (2.1.+...+2.11.)</b>			
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.	Neeilinio gyventojų susirinkimo organizavimas	Pagal poreikį	2
2.7.	Informacijos skelbimas informacinėse lentose ir tinklapyje	Pagal poreikį	6
2.8.	Gyventojų apklausa raštu	Pagal poreikį	2
2.9.	Dalyvavimas komisijų darbe, pripažįstant tinkamomis suremontuotas patalpas arba kitus atliktus darbus	Pagal poreikį	2
2.10.	Dalyvavimas bylose, susijusiose su administruojamu turtu ( darbas su skolininkais, skundų tyrimas)	Pagal poreikį	14
2.11.	Kiti darbai (pagal administravimo nuostatus )	Pagal poreikį	6
	Iš viso atliekama papildomų darbų	2.6 +..... +2.11.	32

Statybos inžinierius  
Arūnas Ričkus





**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 Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 30 d. Sprendimu Nr. T2-360 patvirtintu Daugiabučių gyvenamųjų namų, esančių Jurbarko mieste, bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo nuostatomis.

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 nuo 2.6 iki 2.11. Už nenumatytus darbus skaičiuojama 15 proc. nuo nuolatinių ir papildomų darbų kainos sumos.

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	647,00	
2.	Administratoriaus papildomi darbai	276,05	
3.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	138,03	
	Administravimo paslaugos iš viso	1061,08	0,0491

Skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas:

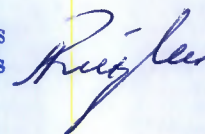
**Tab = 1061,08 Eur / 1800 m<sup>2</sup> / 12 mėn = 0,0491 Eur už vieną kv. m. per mėnesį**

Jurbarko mieste administravimo mokesčio maksimalus tarifas:

**T ad = Tab x K vid; Kvid = K1 vid x K2 vid x K3 vid. = 1,010x0,975x1,2479 = 1,229.**

**Tad = 0,0491x 1,229 = 0,0603 Eur už vieną kv. m. per mėnesį**

Statybos inžinierius  
Arūnas Ričkus



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

Eksploatavimo laikas (namų skaičius Jurbarko mieste pagal sąrašą)	Koeficientai (K <sub>i</sub> )
Iki 10 metų ir renovuotiems pastatams ( 15 namų )	0,80
10–20 metų pastatams ( 1 namas)	0,90
20–35 metai pastatams ( 18 namų)	1,00
Daugiau kaip 35 metai pastatams ( 38 namai)	1,10
Viso ( 72 namai )	K <sub>1</sub> vid = 1,010

$$K_1 \text{ vid} = ((15 \times 0,80) + (1 \times 0,90) + (18 \times 1,0) + (38 \times 1,1)) / 72 = 1,010.$$

Statybos inžinierius  
Arūnas Ričkus



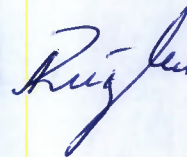


**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ BENDROJO  
NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI,  
ĮVERTINANTYS BUITINIŲ PATOGUMŲ LYGĮ**

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 )	K <sub>2</sub> vid = 0,975

$$K_2 \text{ vid} = ((9 \times 0,8) + (63 \times 1,0)) / 72 = 0,975.$$

Statybos inžinierius  
Arūnas Ričkus

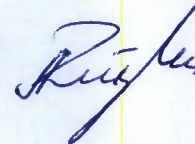


**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ BENDROJO  
NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI,  
ĮVERTINANTYS PASTATŲ PLOTĄ**

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

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

Statybos inžinierius  
Arūnas Ričkus





SUDERINTA: \_\_\_\_\_ TUKST.LT.

TVIRTINU: \_\_\_\_\_ TUKST.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**

2016.10.07

Suma žiniaraščiui **1061.08 EUR**

Lapas 1

Šam. eil.	Darbo, resursų pavadinimas	Mato vienetas	Norma	Kiekis	Kaina EUR	Iš viso EUR
<b>1 Administravimo tarifas</b>						
1	<b>KALK-1</b>	žm.val.		75.0		
	Administratoriaus nuolatiniai darbai					
	Darbo sąn. kateg. 4.0	žm.val.	1.0	75.0	5.5	412.5
<b>KALK-1</b>	Darbo užm. 412.5	Medžiagos		Mechanizmai	Iš viso	412.5
-----						
2	<b>KALK-2</b>	žm.val.		32.0		
	Administratoriaus papildomi darbai					
	Darbo sąn. kateg. 4.0	žm.val.	1.0	32.0	5.5	176.0
<b>KALK-2</b>	Darbo užm. 176.0	Medžiagos		Mechanizmai	Iš viso	176.0
-----						
3	<b>KALK-3</b>	žm.val.		16.0		
	Administratoriaus nenumatyti darbai ( 15 % nuo administratoriaus nuolatinių ir papildomų darbų)					
	Darbo sąn. kateg. 4.0	žm.val.	1.0	16.0	5.5	88.0
<b>KALK-3</b>	Darbo užm. 88.0	Medžiagos		Mechanizmai	Iš viso	88.0
-----						
<b>Skyriuje 1</b>	Darbo užm. 676.50	Medžiagos		Mechanizmai	Iš viso	676.50
-----						
<b>Viso žiniaraštyje</b>	Darbo užm. 676.50	Medžiagos		Mechanizmai	Iš viso	676.50
	Papildomas darbo užmokestis 8.00%(676.50)			54.12		
		<b>Viso:</b>		730.62		730.62
	Soc.draudimo išlaidos 31.00%(676.50+54.12)			226.49		
	<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
<b>Bendra vertė be PVM</b>						<b>1061.08</b>
<b>Bendra vertė</b>						<b>1061.08</b>

Sudarė :

/Pavardė/

Statybos inžinierius  
Arūnas Ričkus*Ričkus*