

JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL ADMINISTRUOJAMŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMUJŲ NAMŲ BENDROSIOS
NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFO SKAIČIAVIMO IR NUOLATINĖS
TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFU APSKAIČIAVIMO METODIKŲ PATVIRTINIMO

2010 m. balandžio 29 d. Nr.
Jurbarkas

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietas savivaldos įstatymo (Žin., 1994 Nr. 55–1049; 2008, Nr. 113–4290) 16 straipsnio 4 dalimi, Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (Žin., 2001, Nr. 45–1584; 2002, Nr. 54–2123), 6.1 punktu, Jurbarko rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti:
 - 1.1. Administruojamų daugiabučių gyvenamujų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifo skaičiavimo metodiką (1 priedas);
 - 1.2. Administruojamų daugiabučių gyvenamujų namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifų apskaičiavimo metodiką (2 priedas).
2. Paskelbti informaciją apie šį sprendimą laikraštyje „Šviesa“, o visą sprendimą – savivaldybės interneto tinklalapyje www.jurbarkas.lt.

Savivaldybės meras

Ričardas Juška

Vizos

Administracijos direktorius

J.Bučinskas

2010-04-20

Juridinio skyriaus vedėja

R.Vasiliauskienė

2010-04-20

Dokumentų ir viešujų ryšių
skyriaus vyresn. specialistė

A.Pauliukaitienė

2010-04-20

Rengėjas

Ūkio ir juridikos skyriaus vyriausasis specialistas P.Kazėnas
2010-04-19

Ričardas Juška
Ričardas Juška
Ričardas Juška
2010-04-20

Susipažinau
S. Andriulaitis
Susipažinau; V. Stulponaitis

Jurbarko rajono savivaldybės tarybos
2010 m. balandžio 29 d. sprendimo Nr.
1 priedas

ADMINISTRUOJAMŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMUJŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFO SKAIČIAVIMO METODIKA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Ši metodika reglamentuoja daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifo skaičiavimo tvarką, kai administravimas įgyvendinamas pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį.

2. Šia metodika privalo vadovautis Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtas administratorius (toliau – administratorius). Rekomenduojama šią metodiką taikyti daugiabučių namų savininkų bendrijoms, taip pat namo priežiūros jungtinės veiklos sutarties dalyviams, sudarant sutartis su įmonėmis dėl bendrosios nuosavybės administravimo.

3. Informaciją apie daugiabučio namo bendrosios nuosavybės administravimo tarifus, apskaičiuotus pagal šią metodiką, administratorius privalo skelbti viešai, kartu pateikdamas namo bendro naudojimo objektą aprašą ir atliekamų administravimo darbų sąrašą.

II. NUORODOS

4. Metodika parengta vadovaujantis gyvenamujų namų bendrosios nuosavybės administravimą reglamentuojančiais šiaisiai teisės aktais:

4.1. Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. 32–788; 2001, Nr. 101–3597);

4.2. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu (Žin. 1995, Nr. 20–449; 2000, Nr. 56–1639);

4.3. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (Žin., 2001, Nr. 45–1584; 2002, Nr. 54–2123);

4.4. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Gyvenamujų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (Žin., 2002, Nr. 81–3504)

4.5. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-258 (Žin., 2003, Nr. 70–3193; 2009, Nr. 1–14);

4.6. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. lapkričio 26 d. įsakymu Nr. 1-229 (Žin., 2009, Nr. 143–6311);

4.7. Statybos techniniu reglamentu STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. kovo 12 d. įsakymu Nr. D1-131 (Žin., 2008, Nr. 35–1255).

III. PAGRINDINĖS SĄVOKOS

5. Šioje metodikoje vartojamos sąvokos:

5.1. Gyvenamasis namas – gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingingo ploto yra gyvenamosios patalpos.

5.2. Daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamujų patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitos.

5.3. Butas – daugiabučio namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamujų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamujų patalpų.

5.4. Patalpos – gyvenamosios patalpos (butai) ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name ir nustatyta tvarka įregistruotos Nekilnojamomojo turto registre.

5.5. Bendrojo naudojimo objektai – bendroji dalinė daugiabučio namo savininkų nuosavybė. Tai yra:

1) bendrosios konstrukcijos – pagrindinės daugiabučio namo laikančiosios (pamatai, sienos, perdenginiai, stogas) ir kitos konstrukcijos (laiptinių konstrukcijos, fasadų apdailos elementai, jėjimo į namą laiptai ir durys);

2) bendroji inžinerinė įranga – daugiabučio namo videntiekio, kanalizacijos, šilumos, elektros, tinklai, ventiliacijos kanalai ir angos, elektros skydinės, šilumos mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, ir kita bendro naudojimo inžinerinė techninė įranga bendrojo naudojimo patalpose ar konstrukcijose, taip pat šie objektai įrengti atskiriems gyvenamujų ir negyvenamujų patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančiose patalpose, jeigu jie susiję su viso namo inžinerinės techninės įrangos funkcionavimu ir jeigu jie nėra trečiųjų asmenų nuosavybė;

3) bendrojo naudojimo patalpos – daugiabučio namo laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, rūsiai, pusrūsiai ir kitos patalpos, jei jos nuosavybės teise nepriklausuo atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims.

5.6. Pastato bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir naudojimo privalomieji reikalavimai – įstatymuose, valstybės ir savivaldybių institucijų teisės aktais patvirtintuose norminiuose dokumentuose (techniniuose reglamentuose, priežiūros bei naudojimo taisyklėse ir kituose) nustatyti privalomi pastato konstrukcijų mechaninio atsparumo ir stabilumo, priešgaisrinės saugos, higienos, aplinkosaugos ir kiti specialieji reikalavimai.

5.7. Administravimas – butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės (bendrojo naudojimo patalpų) paprastasis administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti.

5.8. Nuolatinė techninė priežiūra (eksploatavimas) – kompleksas prevencinių ir operatyvių techninių priemonių, kuriomis siekiama, kad namas ir jo dalys per tarpremontinių ar kitaip nustatytą normatyvinį naudojimo laikotarpių atitinką numatyta paskirtį ir būklę: pastato pagrindinių konstrukcijų (sienų, cokolio, stogo ir kitų konstrukcijų) mechaninio patvarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų saugaus naudojimo užtikrinimas ir profilaktika, avarių likvidavimas, gaisrinės saugos palaikymas, kitos profilaktinės techninės priemonės.

5.9. Statinio rekonstravimas – statybos rūšis, kai yra tikslas iš esmės pertvarkyti esamą statinį, sukurti jo naują kokybę: pastatyti naujus aukštus (antstatus) ar nugriauti dalį esamų (nedidinant statinio užimto žemės ploto matmenų, išskyryus šioje dalyje nurodytą priestato atvejį); pristatyti prie statinio (ar pastatyti tarp gretimų statinių) priestatą – pagalbinį statinį (pagal naudojimo paskirtį susijusį su statiniu, prie kurio jis pristatomas), kurio visų aukštų, taip pat rūsio (pusrūsio), antstatų, pastogės patalpų plotų sumą nebūtų didesnė kaip 10 procentų už tokiu pat būdu apskaičiuotą statinio, prie kurio priestatas pristatomas, plotų sumą; iš esmės keisti statinio fasadų išvaizdą (keičiant apdailą – jos konstrukcijas, medžiagas, įrengiant naujus statinio elementus – balkonus, duris, langus, architektūros detales, keičiant šių statinio elementų matmenis, tipą, išdėstymą ar juos pašalinant); keisti (pašalinti nereikalingas) bet kurias laikančiasias konstrukcijas kito tipo konstrukcijomis; iš esmės keisti pastato patalpų planą pertvarkant laikančiasias konstrukcijas; apšiltinti statinio išorines atitvaras (sienas, stogą); atliliki statinio kapitalinio remonto darbus, jei šie darbai atliekami kartu su statinio rekonstravimu; pertvarkyti statinio bendaršias inžinerines sistemas keičiant jų tipą, pralaideklam; atliliki technologinių įrenginių ir technologinių inžinerinių sistemų, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų rekonstravimo darbus, nurodytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose; pritaikyti statinį

naujai paskirčiai, kai normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nustatyti naujos statinio paskirties reikalavimai yra griežtesni negu buvusios ir kai šių reikalavimų negalima laikytis atliekant paprastąjį ar kapitalinį remontą.

5.10. Statinio remontas – statybos rūšis, kai yra tikslas iš dalies arba visiškai atkurti normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytas statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas pagerinti. Statinio remontas skirtomas į statinio **kapitalinį** remontą ir statinio **paprastąjį** remontą:

5.10.1. Statinio kapitalinis remontas – statinio remontas, kai: statinio susidėvėjusios laikančiosios konstrukcijos (išskyrus laikančiasias sienas, karkasą ir pamatus, kurie tik stiprinami) keičiamos į tokias pat ar ilgaamžiškesnes bei geresnes naudojimo savybes turinčias laikančiasias konstrukcijas ar esamos laikančiosios konstrukcijos stiprinamos; iš dalies keičiama statinio fasadą išvaizda (keičiama dalis fasado elementų ar įrengiami papildomai nauji elementai – balkonai, durys, langai, architektūros detalės, keičiama susidėvėjusi statinio išorės apdaila į tokio pat tipo kaip buvusi ar į kitą apdailą); keičiamos susidėvėjusios statinio bendrosios inžinerinės sistemos ar jų elementai į kitas tokio pat tipo sistemas (elementus) nekeičiant jų pralaidumo; įrengiamos atskiroios statinio inžinerinės sistemos; atliekami technologinių įrenginių bei technologinių inžinerinių sistemų, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų kapitalinio remonto darbai, nurodyti normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose.

5.10.2. Statinio paprastasis remontas (atitinka Civilinio kodekso sąvoką „einamasis remontas“) – statinio remontas, kai: atliekami statinio išorės ir vidaus konstrukcijų bei kitų statinio elementų remonto darbai – šalinami šių elementų defektai nekeičiant ir nestiprinant statinio laikančiųjų konstrukcijų, bet keičiant ar stiprinant kitas statinio konstrukcijas bei statinio elementus; keičiamos pertvarų vėstas; nežymiai keičiamas statinio fasadas (atnaujinama fasado apdaila, įstiklinamos gyvenamojo namo atskirų butų lodžijos, balkonai, pakeičiami butų ar kitų patalpų langai, durys, vėdinimo angos nekeičiant kiekvieno iš jų matmenų daugiau kaip 10 procentų), keičiamos atskiroios statinio inžinerinės sistemos (jų tipas) ar šalinami jų defektai; šalinami bendrujų statinio inžinerinių sistemų defektai – pakeičiami atskiri susidėvėję šių sistemų elementai, tačiau nekeičiamas jų tipas bei pralaidumas; atliekamas bendrujų statinio inžinerinių sistemų dalių, kurios skirtos tik butų ar kitų patalpų reikmėms, remontas pertvarkant, pakeičiant visiškai ar iš dalies šias sistemų dalis, tačiau nekeičiant butuose ar kitose patalpose esančių bendrujų statinio inžinerinių sistemų bendrojo naudojimo elementų; atliekami technologinių įrenginių ir technologinių sistemų, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų paprastojo remonto darbai, nurodyti normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose.

IV. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFAS

6. Administravimo tarifą tvirtina Jurbarko rajono savivaldybės taryba.

7. Administravimo tarifas apskaičiuojamas vadovaujantis administravimo funkcijomis, kurios numatytos Daugiabučių namų, butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose, kuriuos tvirtina Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktorius.

8. Apskaičiuojant administravimo išlaidas, įvertinama:

8.1. darbų apimtis. Darbų apimtis nustatyta pagal administratoriui priskirtus darbus, patvirtintus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus, bei kitas privalomas administravimo funkcijas pagal analogus, taikomus praktikoje;

8.2. darbo užmokesčis;

8.3. valstybinio socialinio draudimo įmokos – pagal įstatymo nustatyta jo dydį ir apskaičiavimo tvarką;

8.4. pridėtinės išlaidos, apskaičiuojamos procentais nuo darbuotojų darbo užmokesčio sumos. Pridėtinės išlaidas sudaro:

8.4.1. ūkio išlaidos, tenkančios administravimo funkcijoms vykdyti;

8.4.1.1. ūkio išlaidos (pašto, banko, ryšių, transporto, informacinės, kanceliarinės, apsaugos, apšvietimo, šildymo, vandentiekio, kanalizacijos, patalpų valymo ir pan.);

8.4.1.2. ilgalaikio turto amortizaciniai atskaitymai, inventoriaus įsigijimo, nusidėvėjimo ir remonto išlaidos;

8.4.2. išlaidos darbo įrankiams ir priemonėms;

8.4.3. darbų organizavimo išlaidos;

8.4.4. mokesčių (nekilnojamojo turto, žemės, garantinio fondo mokesčiai ir kt.) išlaidos;

8.4.5. personalo rengimo išlaidos;

8.4.6. juridinės paslaugos ir pan.;

8.4.7. įmokas priimančių įstaigų (banko, pašto) išlaidos;

8.4.8. sąskaitų gyventojams paruošimo ir pateikimo išlaidos;

8.4.9. kitos išlaidos;

8.5. pelno norma, kurios dydis nustatomas Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktoriaus.

9. Normuojamos administraciniems funkcijoms vykdyti išlaidos apskaičiuotos:

$$I = Idu + Ipdu + Isodra + Iprdt + P ;$$

I – išlaidos administravimo funkcijoms atliki;

Idu – darbo užmokesčio išlaidos.

10. Darbo užmokesčio išlaidų poreikis apskaičiuotas vadovaujantis privalomu darbų sąrašu, kurį tvirtina Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktorius, bei kitais privalomaisiais reikalavimais administravimo funkcijoms vykdyti. Nustatytais rekomenduotinės administruojamos įmonės darbuotojų pareigybų poreikis (A – pareiginės algos dydis):

10.1. įmonės direktorius – 33 procentai pareiginės algos;

10.2. direktoriaus pavaduotojas būsto priežiūrai – 50 procentų pareiginės algos;

10.3. inspektorius – 50 procentų pareiginės algos;

10.4. darbo saugos ir sveikatos specialistas – 25 procentai pareiginės algos;

10.5. vyriausiasis finansininkas – 33 procentai pareiginės algos;

10.6. vyriausiojo finansininko pavaduotojas – 50 procentų pareiginės algos;

10.7. ekonomistas – 50 procentų pareiginės algos;

10.8. sąskaitininkas - kasininkas – 50 procentų pareiginės algos ;

10.9. apskaitininkas – pareiginė alga;

10.10. buhalteris – pareiginė alga;

11. Įmonės darbo užmokesčio išlaidos apskaičiuotos:

$$Idu = \sum A ;$$

11.1. Ipdu – papildomas darbo užmokestis – 8 procentai nuo darbo užmokesčio;

$$Ipdu = Idu \times 0,08;$$

11.2. Isodra – išlaidos valstybiniam socialiniam draudimui – 31 procentas nuo darbo užmokesčio sumos;

$$Isodra = (Idu + Ipdu) \times 0,31;$$

11.3. Iprdt – pridėtinės išlaidos – 25 procentai nuo darbo užmokesčio sumos;

$$I_{prdt} = (I_{du} + I_{pdu}) \times 0,25;$$

12. P – norminis pelnas – 3 procentai nuo visų išlaidų;

$$P = (I_{du} + I_{pdu} + I_{sodra} + I_{prdt}) \times 0,03;$$

13. Bendrosios nuosavybės administravimo tarifas apskaičiuotas:

$$T_{adm} = \frac{I}{Svid} \text{ (Lt/m}^2 \text{ x mēn.)}$$

Svid – vidutinis Jurbarko mieste įmonės administruojamų namų butų, bei kitų patalpų plotas, pagal patvirtintą administruojamų daugiabučių namų sąrašą

14. Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifas gali būti administratoriaus perskaičiuojamas tada, jei pasikeitė:

14.1. administruojamų daugiabučių namų, paskirtų administruoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsniu, sąrašas;

14.2. administravimo darbų sąrašas;

14.3. darbo užmokestis;

14.4. papildomo darbo užmokesčio procentai;

14.5. valstybinio socialinio draudimo įmokų dydis;

14.6. pridėtinių išlaidų procentai;

14.7. pelno norma.

15. Perskaičiuotą daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifą tvirtina Jurbarko rajono savivaldybės taryba.

Jurbarko rajono savivaldybės tarybos
2010 m. balandžio 29 d. sprendimo Nr.
2 priedas

**ADMINISTRUOJAMŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMUJŲ NAMŲ
BENDROSIOS NUOSAVYBĖS NUOLATINĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFŲ
APSKAIČIAVIMO METODIKA**

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Ši metodika reglamentuoja daugiabučių namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifo skaičiavimo tvarką, kai nuolatinė techninė priežiūra įgyvendinama pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį.

2. Šia metodika privalo vadovautis Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktoriaus paskirta namo administravimą vykdanti įmonė. Rekomenduojama šią metodiką taikyti daugiabučių namų savininkų bendrijoms, taip pat namo priežiūros jungtinės veiklos sutarties dalyviams, sudarant sutartis su įmonėmis dėl bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros.

3. Informaciją apie daugiabučio namo bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifus, apskaičiuotus pagal šią metodiką, prižiūrėtojas privalo skelbti viešai, kartu pateikdamas namo bendro naudojimo objektų aprašą ir atliekamų nuolatinės techninės priežiūros darbų sąrašą.

II. NUORODOS

4. Metodika parengta vadovaujantis gyvenamujų namų bendrosios nuosavybės nuolatinę techninę priežiūrą reglamentuojančiais šiais teisės aktais:

4.1. Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu (Žin., 2000, Nr. 74–2262; 2000, Nr. 77; 2000, Nr. 80; 2000, Nr. 82);

4.2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. 32–788; 2001, Nr. 101–3597);

4.3. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu (Žin. 1995, Nr. 20–449; 2000, Nr. 56–1639);

4.4. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (Žin., 2001, Nr. 45–1584; 2002, Nr. 54–2123);

4.5. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. birželio 21 d. įsakymu Nr. D1-347 (Žin., 2004, Nr. 98–3658)

4.6. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Gyvenamujų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (Žin., 2002, Nr. 81–3504)

4.7. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-258 (Žin., 2003, Nr. 70–3193; 2009, Nr. 1–14);

4.8. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. lapkričio 26 d. įsakymu Nr. 1-229 (Žin., 2009, Nr. 143–6311);

4.9. Statybos techniniu reglamentu STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. kovo 12 d. įsakymu Nr. D1-131 (Žin., 2008, Nr. 35–1255).

III. PAGRINDINĖS SĄVOKOS

5. Šioje metodikoje vartojamos sąvokos:

5.1. Gyvenamasis namas – gyventi pritaikytas pastatas, kuriamo daugiau kaip pusė naudingingo ploto yra gyvenamosios patalpos.

5.2. Daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamuju patalpų - prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitos.

5.3. Butas – daugiabučio namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamuju kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamuju patalpų.

5.4. Patalpos – gyvenamosios patalpos (butai) ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name ir nustatyta tvarka įregistruotos Nekilnojamomo turto registre.

5.5. Bendrojo naudojimo objektai – bendroji dalinė daugiabučio namo savininkų nuosavybė. Tai yra:

1) bendrosios konstrukcijos – pagrindinės daugiabučio namo laikančiosios (pamatai, sienos, perdenginiai, stogas) ir kitos konstrukcijos (laiptinių konstrukcijos, fasadų apdailos elementai, įėjimo į namą laiptai ir durys);

2) bendroji inžinerinė įranga – daugiabučio namo vandentiekio, kanalizacijos, šilumos, elektros, tinklai, ventiliacijos kanalai ir angos, elektros skydinės, šilumos mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, ir kita bendro naudojimo inžinerinė techninė įranga bendrojo naudojimo patalpose ar konstrukcijose, taip pat šie objektai įrengti atskiriems gyvenamuju ir negyvenamuju patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančiose patalpose, jeigu jie susiję su viso namo inžinerinės techninės įrangos funkcionavimu ir jeigu jie nėra trečiųjų asmenų nuosavybė;

3) bendrojo naudojimo patalpos – daugiabučio namo laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, rūsiai, pusrūsiai ir kitos patalpos, jei jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims.

5.6. Pastato bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir naudojimo privalomieji reikalavimai – įstatymuose, valstybės ir savivaldybių institucijų teisės aktais patvirtintuose norminiuose dokumentuose (techniniuose reglamentuose, priežiūros bei naudojimo taisyklėse ir kituose) nustatyti privalomi pastato konstrukcijų mechaninio atsparumo ir stabilumo, priešgaisrinės saugos, higienos, aplinkosaugos ir kiti specialieji reikalavimai.

5.7. Administravimas – butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės (bendrojo naudojimo patalpų) paprastasis administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti.

5.8. Nuolatinė techninė priežiūra (eksploatavimas) – kompleksas prevencinių ir operatyvių techninių priemonių, kuriomis siekiama, kad namas ir jo dalys per tarpremontinį ar kitaip nustatyta normatyvinį naudojimo laikotarpi atitinktų numatyta paskirtį ir būklę: pastato pagrindinių konstrukcijų (sienų, cokolio, stogo ir kitų konstrukcijų) mechaninio patvarumo palaikymas, smulkų defektų šalinimas, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų saugaus naudojimo užtikrinimas ir profilaktika, avarių likvidavimas, gaisrinės saugos palaikymas, kitos profilaktinės techninės priemonės.

5.9. Statinio rekonstravimas – statybos rūšis, kai yra tikslas iš esmės pertvarkyti esamą statinį, sukurti jo naują kokybę: pastatyti naujas aukštus (antstatus) ar nugriauti dalį esamų (nedidinant statinio užimto žemės ploto matmenų, išskyrus šioje dalyje nurodytą priestato atvejį); pristatyti prie statinio (ar pastatyti tarp gretimų statinių) priestatą – pagalbinį statinį (pagal naudojimo paskirtį susijusį su statiniu, prie kurio jis pristatomas), kurio visų aukštų, taip pat rūsio

(pusrūsio), antstatų, pastogės patalpų plotų suma nebūtų didesnė kaip 10 procentų už tokiu pat būdu apskaičiuotą statinio, prie kurio priestatas pristatomas, plotų sumą; iš esmės keisti statinio fasadą išvaizdą (keičiant apdailą – jos konstrukcijas, medžiagas, įrengiant naujus statinio elementus – balkonus, duris, langus, architektūros detales, keičiant šių statinio elementų matmenis, tipą, išdėstyti ar juos pašalinant); keisti (pašalinti nereikalingas) bet kurias laikančiasias konstrukcijas kito tipo konstrukcijomis; iš esmės keisti pastato patalpų planą pertvarkant laikančiasias konstrukcijas; apšiltinti statinio išorines atitvaras (sienas, stogą); atliskti statinio kapitalinio remonto darbus, jei šie darbai atliekami kartu su statinio rekonstravimu; pertvarkyti statinio bendrasias inžinerines sistemas keičiant jų tipą, pralaideklumą; atliskti technologinių įrenginių ir technologinių inžinerinių sistemų, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų rekonstravimo darbus, nurodytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose; pritaikyti statinį naujai paskirčiai, kai normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nustatyti naujos statinio paskirties reikalavimai yra griežtesni negu buvusios ir kai šių reikalavimų negalima laikytis atliekant paprastąjį ar kapitalinį remontą.

5.10. Statinio remontas – statybos rūšis, kai yra tikslas iš dalies arba visiškai atkurti normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytais statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas pagerinti. Statinio remontas skirtomas į statinio **kapitalinį** remontą ir statinio **paprastąjį** remontą:

5.10.1. Statinio kapitalinis remontas – statinio remontas, kai: statinio susidėvėjusios laikančiosios konstrukcijos (išskyrus laikančiasias sienas, karkasą ir pamatus, kurie tik stiprinami) keičiamos į tokias pat ar ilgaamžiškesnes bei geresnes naudojimo savybes turinčias laikančiasias konstrukcijas ar esamos laikančiosios konstrukcijos stiprinamos; iš dalies keičiama statinio fasadą išvaizda (keičiama dalis fasado elementų ar įrengiami papildomai nauji elementai – balkonai, durys, langai, architektūros detalės, keičiama susidėvėjusi statinio išorės apdaila į tokio pat tipo kaip buvusi ar į kitą apdailą); keičiamos susidėvėjusios statinio bendrosios inžinerinės sistemos ar jų elementai į kitas tokio pat tipo sistemas (elementus) nekeičiant jų pralaideklumą; įrengiamos atskiroios statinio inžinerinės sistemos; atliekami technologinių įrenginių bei technologinių inžinerinių sistemų, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų kapitalinio remonto darbai, nurodyti normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose.

5.10.2. Statinio paprastasis remontas (atitinka Civilinio kodekso sąvoką „einamasis remontas“) – statinio remontas, kai: atliekami statinio išorės ir vidaus konstrukcijų bei kitų statinio elementų remonto darbai – šalinami šių elementų defektai nekeičiant ir nestiprinant statinio laikančiųjų konstrukcijų, bet keičiant ar stiprinant kitas statinio konstrukcijas bei statinio elementus; keičiamos pertvarų vietas; nežymiai keičiamas statinio fasadas (atnaujinama fasado apdaila, ištiklinamos gyvenamojo namo atskirų butų lodžijos, balkonai, pakeičiami butų ar kitų patalpų langai, durys, vėdinimo angos nekeičiant kiekvieno iš jų matmenų daugiau kaip 10 procentų), keičiamos atskiroios statinio inžinerinės sistemos (jų tipas) ar šalinami jų defektai; šalinami bendruju statinio inžinerinių sistemų defektai – pakeičiami atskiri susidėvėję šių sistemų elementai, tačiau nekeičiamas jų tipas bei pralaideklumas; atliekamas bendruju statinio inžinerinių sistemų dalij, kurios skirtos tik butų ar kitų patalpų reikmėms, remontas pertvarkant, pakeičiant visiškai ar iš dalies šias sistemų dalis, tačiau nekeičiant butuose ar kitose patalpose esančių bendruju statinio inžinerinių sistemų bendojo naudojimo elementų; atliekami technologinių įrenginių ir technologinių sistemų, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų paprastojo remonto darbai, nurodyti normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose.

IV. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS NUOLATINĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFAS

6. Nuolatinės techninės priežiūros tarifą tvirtina Jurbarko rajono savivaldybės taryba.
7. Nuolatinės techninės priežiūros tarifas apskaičiuotas vadovaujantis nuolatinės techninės priežiūros funkcijomis, kurios numatytos Daugiabučių namų, butų ir kitų patalpų savininkų

bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose bei nuolatinės techninės priežiūros darbų sąraše, kuriuos tvirtina Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktorius.

8. Apskaičiuojant nuolatinės techninės priežiūros išlaidas, įvertinamos:

8.1. darbų apimtis, nustatyta pagal nuolatinės techninės priežiūros prižiūrėtojui priskirtus darbus, patvirtintus Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktoriaus;

8.2. darbo užmokesčis;

8.3. valstybinio socialinio draudimo įmokos – pagal įstatymo nustatytą jų dydį ir apskaičiavimo tvarką;

8.4. pridėtinės išlaidos, apskaičiuojamos procentais nuo darbuotojų darbo užmokesčio sumos. Pridėtinės išlaidas sudaro:

8.4.1. ūkio išlaidos, tenkančios administravimo funkcijoms vykdyti;

8.4.1.1. ūkio išlaidos (pašto, banko, ryšių, transporto, informacinės, kanceliarinės, apsaugos, apšvietimo, šildymo, vandentiekio, kanalizacijos, patalpų valymo ir pan.);

8.4.1.2. ilgalaiikio turto amortizacinių atskaitymai, inventoriaus įsigijimo, nusidėvėjimo ir remonto išlaidos;

8.4.2. išlaidos darbo įrankiams ir priemonėms;

8.4.3. darbų organizavimo išlaidos;

8.4.4. mokesčių (nekilnojamojo turto, žemės, garantinio fondo mokesčiai ir kt.) išlaidos;

8.4.5. personalo rengimo išlaidos;

8.4.6. juridinės paslaugos ir pan.;

8.4.7. įmokas priimančių įstaigų (banko, pašto) išlaidos;

8.4.8. sąskaitų gyventojams paruošimo ir pateikimo išlaidos;

8.4.9. kitos išlaidos;

8.5. pelno norma, kurią tvirtina Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktorius.

9. Nuolatinės techninės priežiūros funkcijoms vykdyti išlaidos apskaičiuojamos:

$$NT = I_{du} + I_{pdu} + I_{sodra} + I_{prdt} + P;$$

NT – išlaidos nuolatinės techninės priežiūros funkcijoms atliki;

10. Darbo užmokesčio išlaidų poreikis apskaičiuojamas vadovaujantis patvirtintu privalomu darbų sąrašu bei kitais privalomaisiais reikalavimais nuolatinės techninės priežiūros funkcijoms vykdyti. Nustatytas rekomenduotinas nuolatinės techninės priežiūros įmonės darbuotojų pareigybų poreikis: (A – pareiginės algos (valandinio atlyginimo) dydis),

10.1. direktoriaus pavaduotojas būsto priežūrai – 50 procentų pareiginės algos;

10.2. vadybininkas – pareiginė alga ;

10.3. darbo saugos ir sveikatos specialistas – 25 procentai pareiginės algos ;

10.4. viešujų pirkimų specialistas – 25 procentai pareiginės algos ;

10.5. mechanikas – 10 procentų pareiginės algos ;

10.6. elektromonteris – remontininkas – valandinis atlyginimas ;

10.7. vairuotojas – darbininkas – valandinis atlygininimas ;

10.8. šaltkalvis – remontininkas – valandinis atlygininimas ;

10.9. stalius – valandinis atlygininimas;

10.10. apdailininkas – valandinis atlygininimas;

11. Įmonės darbo užmokesčio išlaidos apskaičiuotos:

$$Idu = \sum A ;$$

11.1. I_{pdu} - papildomas darbo užmokesčis – 8 procentai nuo darbo užmokesčio;

$$I_{pdu} = I_{du} \times 0,08;$$

11.2. Isodra – išlaidos valstybiniam socialiniam draudimui – 31 procentas nuo darbo užmokesčio sumos;

$$\text{Isodra} = (\text{Idu} + \text{Ipdu}) \times 0,31;$$

11.3. Iprdt – pridėtinės išlaidos 25 procentai nuo darbo užmokesčio sumos;

$$\text{Iprdt} = (\text{Idu} + \text{Ipdu}) \times 0,25;$$

12. P – norminis pelnas 3 procentai nuo visų išlaidų;

$$P = (\text{Idu} + \text{Ipdu} + \text{Isodra} + \text{Iprdt}) \times 0,03;$$

13. Tntp - bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifas apskaičiuojamas:

$$\text{Tntp} = \frac{\text{NT}}{\text{Svid}} \quad (\text{Lt/m}^2 \times \text{mén.});$$

Svid – vidutinis Jurbarko miesto administruojamos įmonės namų butų , bei kitų patalpų plotas , pagal patvirtintą Jurbarko rajono savivaldybės administrcijos direktoriaus 2010 m. vasario 17 d. Įsakymu Nr. 01-138, administruojamų daugiabučių namų sąrašą.

14.Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifas gali būti administratoriaus perskaičiuojamas tada, jei pasikeitė:

14.1.administruojamų daugiabučių namų, paskirtų administruoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsniu, sąrašas;

14.2. nuolatinės techninės priežiūros darbų sąrašas;

14.3. darbo užmokestis;

14.4. papildomo darbo užmokesčio procentai;

14.5. valstybinio socialinio draudimo įmokų dydis;

14.6. pridėtinės išlaidų procentai;

14.7. pelno norma.

15.Perskaičiuotą daugiabučių namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifą tvirtina Jurbarko rajono savivaldybės taryba.

**JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
ŪKIO IR TURTO SKYRIUS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**PRIE JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO „DĖL
ADMINISTRUOJAMŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMUJŲ NAMŲ BENDROSIOS
NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFO SKAIČIAVIMO IR NUOLATINĖS
TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFU APSKAIČIAVIMO METODIKŲ PATVIRTINIMO“
PROJEKTO**

2010 m. balandžio 19 d.
Jurbarkas

1. Parengto projekto tikslai ir uždaviniai.

Patvirtinti metodikas

2. Kaip šiuo metu yra sureguliuoti projekte aptarti klausimai.

Patvirtinti 1 administruojamų daugiabučių gyvenamujų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifo skaičiavimo ir administruojamų daugiabučių gyvenamujų namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifų apskaičiavimo metodikas

3. Kokių pozityvių rezultatų laukiama.

Pagerėti administruojamų daugiabučių gyvenamujų namų bendrosios nuosavybės administravimas

4. Galimos neigiamos priimto projekto pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokiu pasekmių būtų išvengta.

Nėra

5. Kokie šios srities aktai tebegalioja (pateikiamas aktų sąrašas) ir kokius galiojančius aktus būtina pakeisti ar panaikinti, priėmimus teikiamą projektą.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimas Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“

6. Projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados, ekonominiai apskaičiavimai (sąmatos), konkretūs finansavimo šaltiniai.

Negauta

7. Ar reikalingas projekto antikorupcinis vertinimas (užpildyti 2010-02-25 Tarybos sprendimo Nr. T2-39 1 priedą).

Ne

8. Projekto iniciatorius, autorius ar autorių grupė.

UAB „Jurbarko komunalininkas“

9. Kiti, autorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai.

Nėra

10. Sprendimas įteikiamas (kam ir kiek egz..) UAB „Jurbarko komunalininkas“

Ūkio ir turto skyriaus vyr. specialistas

Povilas Kazėnas