

Įmonės kodas 156916523, PVM kodas LT569165219, Klaipėdos g. 17, LT-55169 Jonava, tel. / faks. (8 349) 52939,
Luminor bank AB, a.s.LT114010043900080445, kodas 40100, AB Swedbank, a.s.LT327300010143720985, kodas
7300

www.jonavospaslaugos.lt, info@jonavospaslaugos.lt,

Jonavos rajono savivaldybės Administracijos
Direktoriui Valdui Majauskui

2019-02-18

Nr. 5A-240

I

Nr.

DĖL JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS BŪSTO ADMINISTRAVIMO ĮKAINIO PERSKAIČIAVIMO

Vadovaujantis 2018-12-20 Jonavos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. ITS-233 „Dėl paramos būstui išsinuomoti teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, išplėtus savivaldybės būsto administratoriaus funkcijas, prašome patvirtinti perskaičiuotą Jonavos rajono savivaldybės būsto administravimo įkainį- 2,50 € už kiekvieną administruojamą būstą per mėnesį (be PVM).

Jonavos rajono savivaldybės būsto administravimo įkainis nustatytas 2016-02-25 Jonavos rajono savivaldybės tarybos sprendimo Nr ITS-58 „Dėl savivaldybės būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo ir panaudojimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 8.1. punktu (1,70 € už kiekvieną administruojamą būstą). Už šią paslaugą apmoka Jonavos rajono savivaldybės administracija pagal pateiktą PVM sąskaitą faktūrą kas mėnesį.

Savivaldybės būsto administravimo įkainis perskaičiuojamas dėl savivaldybės būsto nuomos Administratoriaus funkcijų pakeitimo, dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytos minimalios algos padidėjimo (23,5 proc.), dėl didesnių sąnaudų, administruojant savivaldybės butus kaimiškose seniūnijose. Perskaičiuotas įkainis padidėjo 47,1 proc.

PRIDEDAMA:

1. Aiškinamasis raštas.
2. Jonavos rajono savivaldybės būsto administravimo įkainio skaičiuotė.

Direktorius



Edmundas Mulokas

UAB "Jonavos paslaugos"

Aiškinamasis raštas dėl Jonavos rajono savivaldybės būsto administravimo įkainio perskaičiavimo

UAB "Jonavos paslaugos" paskirta administruoti Jonavos rajono savivaldybės būstą Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2016-04-28 sprendimu Nr. ITS-135 „Dėl paramos būstui išsinuomoti teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 2 punktu.

Šiuo metu administruojamo būsto skaičius- 946 vnt, iš jų kaimiškose seniūnijose- 136 vnt, Rukloje- 244 vnt, Jonavoje- 566 vnt.

UAB „Jonavos paslaugos“ vykdo savivaldybės būsto administratoriaus funkcijas, numatytas 2018-12-20 Jonavos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. ITS-233 „Dėl paramos būstui išsinuomoti teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau- Aprašas). Šiame Apraše numatyta žymiai daugiau reikalavimų administratoriui, lyginant su anksčiau galiojusiais aprašais (**papildomos funkcijos tekste- paryškintu šriftu**):

„ 9.4. atlieka Savivaldybės nuosavybės teise priklausančio būsto neteisėto ir (arba) netinkamo naudojimo, naudojimo ne pagal paskirtį, **subnuomos fakto išaiškinimą. Jei nėra galimybės išsiaiškinti darbo valandomis, patikrinimas organizuojamas ne darbo valandomis**;

9.5. jei nuomininkas nuolat (**tris mėnesius**) **nemoka buto nuompinigių** ar mokesčių už teikiamas (teiktas) komunalines paslaugas, (šiukšlių išvežimą, liftą, bendro naudojimo patalpų ir teritorijos valymą ar kitas), už šaltą ir karštą vandenį, šiluminę energiją, teikia išpėjimą nuomininkui dėl susidariusių skolų sumokėjimo bei galimo iškeldinimo. **Praėjus dar 1 mėn. po išpėjimo įteikimo nuomininkui, nepadengus įsiskolinimų, teikia ieškinį teismui dėl skolų priteisimo ar iškeldinimo (LR CK 6.611 str.)**;

9.6. jei nuomininkas, jo šeimos nariai ar kiti kartu su juo gyvenantys asmenys ardo ar gadina gyvenamąją patalpą arba ją naudoja ne pagal paskirtį, pasirašytinai teikia raštišką išpėjimą, pasikartojus nusižengimui 12 mėn. laikotarpyje – teikia ieškinį teismui dėl iškeldinimo;

9.7. jei nuomininkas, jo šeimos nariai ar kiti kartu su juo gyvenantys asmenys, netinkamu elgesiu sudaro neįmanomas sąlygas kitiems kartu arba greta gyventi, pasirašytinai teikia raštišką išpėjimą, pasikartojus nusižengimui 12 mėn. laikotarpyje – teikia ieškinį teismui dėl iškeldinimo;

9.8. Būsto administratorius kontroliuoja Savivaldybės būsto nuomos sutartyje privalomų sutarčių pasirašymą su kitomis paslaugas teikiančiomis įmonėmis;

9.9. Pagal savo sudarytą grafiką tikrina išnuomotus butus ar nėra bloginama būsto būklė, vertina Savivaldybės būsto būklę ir nustato Savivaldybės būstui, bendrojo naudojimo objektams, inžinerinėms sistemoms ar gretimiesiems būstams padarytą žalą, inicijuoja žalos išieškojimą iš kaltininkų ir dalyvauja išieškojimo procesuose; **Atlieka patikrinimus pagal gautą informaciją;**

9.10. teikia informaciją Turto skyriui apie tuščią, neišnuomotą Savivaldybės būstą bei jo būklę. Kartu su šiuo pranešimu turi būti pateikiamas Savivaldybės būsto perdavimo ir priėmimo akto (1 priedas) vienas egzempliorius **su foto fiksacija**;

9.11. Jonavos rajono administracijos direktoriaus įsakymu paskirta komisija, į kurią įtraukiami ir būsto administratoriaus atstovai, reikalingas remonto darbų apimtį nustato **nuvykdami į būstą ir surašydami defektinį aktą**;

9.12. Būsto administratorius darbų sąmatą derina su Savivaldybės administracijos Remonto ir statybos skyriumi;

9.13. potencialiems būsto nuomininkams per 3 darbo dienas, po jų kreipimosi, sudaro sąlygas apžiūrėti siūlomą nuomotą Savivaldybės būstą.

9.14. priima tuščius būstus iš buvusių nuomininkų, perduoda juos naujiems nuomininkams, teisės aktų nustatyta tvarka sudaro būsto perdavimo aktus ir perduoda vieną jų egzempliorių Turto skyriui **su foto fiksacija**;

9.16. Savivaldybės administracijos direktoriaus nustatyta tvarka, Turto skyriui, teikia informaciją apie Savivaldybės būsto nuomininkui susidariusias skolas, teiktus išpėjimus, pateiktus ieškinius, išieškojimus ir kt.

26. Savivaldybės būsto nuomininkams ir jų šeimos nariams pageidaujant ir neturint nuosavybės teise kito tinkamo gyventi būsto, Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu, leidžiama apsikeisti gyvenamosiomis patalpomis, sudarant su nuomininkais naujas nuomos sutartis tokiomis sąlygomis, kokias jie turėjo iki apsikeitimo gyvenamosiomis patalpomis nuomotame Savivaldybės būste.

Apie apsikeitimą gyvenamosiomis patalpomis Turto skyrius informuoja būsto administratorių. Naujos nuomos sutartys įsigalioja nuo jų pasirašymo dienos. **Būsto priėmimo - perdavimo aktas su foto fiksacija yra neatskiriama būsto nuomos sutarties dalis.**

27. Nuomininkui prašant ir esant visų pilnamečių šeimos narių sutikimui, nuomos sutarčių sąlygos gali būti keičiamos LR CK 6.599-6.603 str. numatytais atvejais.

28. Apie nuomos sutarčių pakeitimą Turto skyrius informuoja būsto administratorių. Naujos nuomos sutartys įsigalioja nuo jų pasirašymo dienos. **Būsto priėmimo - perdavimo aktas su foto fiksacija yra neatskiriama būsto nuomos sutarties dalis.**

2017-10-23 raštu Nr. 6B-06-4514 „Dėl elektros energijos apskaitos“ Jonavos rajono savivaldybės administracija pavedė vykdyti elektros energijos apskaitą butams ar kitoms patalpoms bendrabutyje Lokio 5, Šilai, kur nėra įrengtos komercinės apskaitos (analogiškai, kaip ir Dariaus ir Girėno 1a, Jonava). Tai papildomi darbai, nenumatyti Apraše.

Nuo 2016 m. kai buvo paskaičiuotas savivaldybės būsto nuomos administravimo įkainis (Jonavos r. savivaldybės tarybos 2016-02-25 sprendimas Nr. 1TS-58 „Dėl savivaldybės būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo ir panaudojimo tvarkos aprašo patvirtinimo“), padidėjo UAB „Jonavos paslaugos“ sąnaudos soc. Būsto administravimo veiklai vykdyti, kadangi didėjo darbuotojų darbo užmokestis (minimalus valandinis atlygis didėjo 23,5 proc.), didesnės sąnaudos, administruojant savivaldybės butus kaimiškose seniūnijose (transporto sąnaudos), didesnės darbo sąnaudos dėl papildomai priskirtų funkcijų Administratoriui.

Už savivaldybės būsto administravimą gaunamos pajamos šiuo metu- 1608,20 Eur per mėnesį (po 1,70 € už vieną administruojamą būstą). Patvirtinus perskaičiuotą soc. būsto administravimo įkainį (2,50 € už vnt), bendrovės pajamos iš savivaldybės būsto administravimo veiklos padengtų patiriamas sąnaudas.

Direktorius



Edmundas Mulokas

UAB "Jonavos paslaugos"

Savivaldybės butų nuomos administravimo įkainio paskaičiavimas

1. Išlaidų kalkuliacija		2019m skaičiuotė		2016m skaičiuotė		Skirtumas metams	Pasikeitim as proc
Eil Nr.	Išlaidų pavadinimas	Suma mėn, €	Suma metams, €	Suma mėn, €	Suma metams, €		
1.	Išlaidų pavadinimas						
1.	Butų priėmimas, pasibaigus nuomos sutarčiai, dalyvavimas išskeldinimuose						
1.1.	Darbuotojų (1 vadybininko 0,2 etato), tiesioginio darbo užmokesčio su priskaitymais sodrai ir garantiniam fondui išlaidos	234,53	2814,32	398,26	4779,15	-1964,83	-41,11
1.2.	Mašinos panaudojimas (kuras, amortizacija)	70,00	840,00	75,53	906,36	-66,36	-7,32
2.	Nuomininkui sąskaitos pateikimas, nuomos mokesčio surinkimas ir išieškojimas						
2.1.	Darbuotojų tiesioginio darbo užmokesčio ir priskaitymų sodrai ir garantiniam fondui išlaidos:						
2.1.1.	Sąskaitininkė 0,2 et	193,28	2319,40	144,30	1731,58	587,82	33,95
	Kasininkė 0,5 et.;	365,40	4384,75	234,48	2813,81	1570,94	55,83
	Skolų išieškojimo specialistas 0,5 et.	415,49	4985,83	295,81	3549,73	1436,10	40,46
2.2.	Medžiagos (popierius, spausdintuvo kasetės, kasos juostos ir kt)	29,61	355,32	29,61	355,32	0,00	0,00
3.	Nuomojamų patalpų būklės kontrolė ir vertinimas, remonto planavimas ir organizavimas						
3.1.	Darbuotojų tiesioginio darbo užmokesčio išlaidos (vadybininkas 0,75 et) ir priskaitymai sodrai ir garantiniam fondui	676,31	8115,70	209,23	2510,79	5604,91	223,23
3.2.	Mašinos panaudojimas (kuras, amortizacija)	31,39	376,71	31,39	376,71	0,00	0,00
4.	Savivaldybės butų elektros butuose apskaita						
4.1.	Tiesioginis darbo užmokestis ir priskaitymai sodrai ir garantiniam fondui	136,48	1637,76	136,48	1637,76	0,00	0,00
4.2.	Mašinos panaudojimas (kuras, amortizacija)	17,07	204,84	17,07	204,84	0,00	0,00
	Iš viso darbuotojų tiesioginis darbo užmokestis su priskaitymais sodrai ir garantiniam fondui	2021,48	24257,75	1418,57	17022,81	7234,94	42,50
	Iš viso kuras, medžiagos, amortizacija	148,07	1776,87	153,60	1843,23	-66,36	-3,60
I.	Iš viso tiesioginės sąnaudos	2169,55	26034,62	1572,17	18866,04	7168,58	38,00
II.	Netiesioginės sąnaudos (9 proc nuo tiesioginių sąnaudų)	195,26	1822,42	110,05	1320,62	501,80	38,00
III.	Iš viso sąnaudų	2364,81	27857,05	1682,22	20186,66	7670,38	38,00
2. Administravimo įkainio skaičiavimas:							
	Būsto skaičius, vnt	946		987		-41,0	-4,15
	Administravimo įkainis 1-am administruojamam būstui	2,50		1,70		0,80	47,1