

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO KATEDRA**

Lina KURMANŠKIENĖ

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR PRIEŽIŪRA:
MAŽEIKIŲ RAJONO ATVEJIS**

Magistro darbas

Šiauliai, 2010

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO KATEDRA**

Lina KURMANSKIENĖ

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR PRIEŽIŪRA:
MAŽEIKIŲ RAJONO ATVEJIS**

**Magistro darbas
Socialiniai mokslai, vadyba ir verslo administravimas (03S1)
Šaka- viešasis administravimas**

Teigiu, kad magistro studijų baigiamasis darbas, kurį teikiu vadybos studijų programos magistro kvalifikaciniam laipsniui įgyti yra originalus autorinis darbas:

Magistro darbo autorius Lina Kurmanskienė
(vardas, pavardė, parašas)

Vadovas Doc. dr. Aistė Lazauskienė
(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

Recenzentas
(pareigos, vardas, pavardė, parašas)

SANTRAUKA

Lina Kurmanskienė

Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra: Mažeikių rajono atvejis

Magistro darbas

Atliekant analizę apie gyvenamųjų namų administravimą, priežiūrą ir atnaujinimą matyti, kad Lietuvoje yra daugiau nei 800 tūkst. butų, daugiau nei 38 tūkst. daugiabučių namų: 26 proc. pastatyti iki 1960 metų, 65 proc. pastatyti 1960–1990 metais, 9 proc.– po 1990 metų. Valstybei priklausęs nuomojamo būsto fondas sparčiai privatizuotas, tačiau neskirta deramo dėmesio tinkamos institucinės ir teisinės namų priežiūros ir eksploataavimo sistemos sukūrimui, dėl to atsirado su būsto priežiūra susijusių problemų.

Magistro darbe pateikiama samprata kas yra nekilnojamieji daiktai ir samprata apie asmeninę nuosavybę- butą, analizuojamas statinių formavimas, bendrojo naudojimo objektų valdymas bei savininkų teisės, pareigos ir prievolės disponuojant bendrąją dalinę nuosavybę. Darbe analizuojamas gyvenamųjų namų administravimas Lietuvoje, analizuojama būsto priežiūros administravimo plėtra ES valstybėse, apžvelgiamos kokios yra daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo perspektyvos Lietuvoje. Remiantis Mažeikių miesto būsto sektoriaus situacijos tyrimo anketinės apklausos duomenimis, atliekama empirinio tyrimo analizė, lyginamoji analizė ir empirinio tyrimo apibendrinimas.

Autorės atlikto empirinio tyrimo tikslas: išsiaiškinti Mažeikių miesto gyventojų būsto sąlygas; kaip daugiabučių namų gyventojai vertina administratoriaus darbą bei tyrimo rezultatus palyginti su Viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovės „Spinter tyrimai“ atlikto „Situacijos būsto sektoriuje sociologinio tyrimo“ užsakyto LR Aplinkos Ministerijos (2008) rezultatais; sužinoti Mažeikių gyventojų požiūrį į gyvenamųjų namų modernizavimą (renovaciją).

SUMMARY

Lina Kurmanskienė

Administration and maintenance of multi-storeyed dwelling-house: a case in Mazeikiai

Master's work

According to the survey on the administration, maintenance and renovation of dwelling-houses, it is obvious that there are more than 800.000 flats, more than 38.000 multi-storeyed houses in Lithuania: 26 % built before 1960, 65 % built between the years 1960-1990, 9 % built after 1990. The State leasehold fund was quickly privatised. Unfortunately, not enough attention was devoted, problems related to the maintenance of accommodation occurred.

In the work for Master's degree the conception on what immovable property is and the conception on private property are presented- that is a flat, the formation of buildings, management of general communal use, also the owners' rights, duties and services disposing general partial property are being analysed. The administration of the dwelling-houses in Lithuania, the renovation, maintenance of the development of the accommodation of countries of the E U are being analysed, the perspectives of the renovation of the multi-storeyed houses are being surveyed. Referring to the data of the questionnaire in the sector of Mazeikiai accommodation situation, empirical research, comparative analysis and the summary of the empirical research are being made.

The aim of the authoress' empirical research is to clear out the conditions of the accommodation of the dwellers of Mazeikiai; how the dwellers of multi-storeyed houses assess the administrator's work and to compare the results of this research with the results performed by the public opinion and market research company "Spinter tyrimai" performed by the "Sociological research on the situation in the sector of accommodation" ordered on the results /2008/ of Ministry of Environment of the Lithuanian Republic; to find out the attitude to dwellers in Mazeikiai towards renovation of dwelling houses.

TURINYS

LENTELIŲ SĄRAŠAS	5
ILIUSTRACIJŲ SĄRAŠAS	5
PRIEDŲ SĄRAŠAS	6
DARBE VARTOJAMOS SĄVOKOS	7
ĮVADAS	9
1. GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR PRIEŽIŪRA LIETUVOJE	12
1.1. Lietuvos būsto valdymo teisinis reglamentavimas	12
1.1.1. Statinių formavimas ir pripažinimas tinkamu naudoti	13
1.1.2. Bendrosios dalinės nuosavybės - bendrojo naudojimo objektų valdymas	14
1.1.3. Savininkų teisės, pareigos ir prievolės disponuojant bendrąją dalinę nuosavybę	15
1.2. Daugiabučių namų priežiūros administravimas	16
1.3. Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra	24
1.3.1. Apsauga nuo pirmalaikio fizinio ir moralinio nusidėvėjimo	29
1.3.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūros darbų finansavimas	30
1.3.3. Privalomi namo priežiūros proceso dokumentai	31
1.3.3.1. Techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymo problemos	32
2. BŪSTO PRIEŽIŪROS ADMINISTRAVIMO PLĖTRA ES VALSTYBĖSE	34
2.1. Pagrindiniai aprūpinimo būstu statistiniai duomenys	39
2.2. Energijos vartojimo efektyvumo didinimas įvairios paskirties pastatuose	41
2.3. Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo perspektyvos Lietuvoje	45
3. MAŽEIKIŲ MIESTO BŪSTO SEKTORIAUS SITUACIJOS TYRIMAS	50
3.1. Tyrimo metodologija	50
3.1.1. Tyrimo proceso eiga	50
3.1.2. Tyrimo metodai	50
3.1.3. Tyrimo etika	52
3.1.4. Tyrimo imtis	53
3.2. Empirinio tyrimo analizė	54
3.3. Empirinio tyrimo apibendrinimas	73
IŠVADOS	76
REKOMENDACIJOS	79
LITERATŪRA	80
PRIEDAI	85

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė. Daugiabučio namo administratoriaus vykdomų darbų aprašas	20
2 lentelė. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo skirtumai, ypatybės ir privalumai: paskyrus administratorių, įkūrus bendriją	24
3 lentelė. Inties dydžių lentelė (su 95 proc. pasikliautiniais intervalais)	54
4 lentelė. Respondentų požiūris apie modernizuotą (renovuotą) būstą (proc.)	72
5 lentelė. Pritartę modernizuoti (renovuoti) daugiabutį namą (proc.)	73

ILIUSTRACIJŲ SĄRAŠAS

1 pav. Mažeikių miesto daugiabučių gyvenamųjų namų valdymas	55
2 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (respondentų pasiskirstymas pagal lytį)	56
3 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (respondentų pasiskirstymas pagal sutankintą amžių)	57
4 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (respondentų pasiskirstymas pagal išsilavinimą)	58
5 pav. Būstas, kuriame gyvena Mažeikių miesto respondentai (proc.)	58
6 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (gyvenimo sąlygos būste)	59
7 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (prioritetai įsigyjant būstą)	59
8 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (būstas kuriame rinktųsi gyventi respondentai)	60
9 pav. Mažeikių miesto daugiabučių namų būklės įvertinimas (proc., N=303)	61
10 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (valdo (administruoja) daugiabutį namą)	62
11 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (namo administratoriaus veiklos vertinimas)	63
12 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (svarbiausi namo administratoriaus veiklos trūkumai)	64
13 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (kreipimasis į administratorių)	64
14 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (pasitenkinimas namo administratoriaus atsakymu)	65
15 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (metinės namo administravimo veiklos ataskaitos gavimas)	66
16 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (gyvenimo kokybės pokytis įsteigus bendriją)	67
17 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (dalyvavimas bendrijos veikloje)	67
18 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (nedalyvavimo bendrijos veikloje priežastys)	68
19 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (bendrijos nebuvimo priežastys)	69
20 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (profesionalaus vadybininko pirmininkavimo bendrijai vertinimas)	70
21 pav. Vyriausybės patvirtinta Daugiabučių namų modernizavimo (renovavimo) programa (proc., N=303)	70

PRIEDŲ SĄRAŠAS

1 priedas. Statinių klasifikacija	86
2 priedas. Statinio daiktinių teisių objekto formavimo procedūra	87
3 priedas. Gyvenamojo namo apžiūros aktas	88
4 priedas. Gyvenamojo namo techninės priežiūros žurnalas	89
5 priedas. Daugiabučių namų techninės priežiūros bei remonto darbų organizavimas. Remonto darbų organizavimas	91
6 priedas. Bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbai. Bendrojo naudojimo konstrukcijos	92
7 priedas. Bendrojo naudojimo patalpos	93
8 priedas. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros techninių veiksmų struktūra.	94
9 priedas. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų komponentai, kuriuose turi būti vykdomi priežiūros darbai	94
10 priedas. Bendroji inžinerinė įranga - elektros instaliacija	95
11 priedas. Vandentiekio ir nuotekų (kanalizacijos) tinklai	96
12 priedas. Pagrindinių objekto būklių ir įvykių schema	96
13 priedas. Statinio techninis (techninis- energetinis) pasas	97
14 priedas. Ilgalaikiai, operatyvūs bei administraciniai sprendimai	100
15 priedas. Pagrindiniai aprūpinimo būstu statistiniai duomenys	101
16 priedas. Gyvenamasis fondas Lietuvoje (metų pabaigoje; milijonais kvadratinų metrų naudingojo ploto)	101
17 priedas. Būsto naudingo ploto dydis, kv. metrais, tenkantis 1 gyventojui	102
18 priedas. Būstų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų	102
19 priedas. Vidutinis naudojamo būsto dydis, kv. metrais	102
20 priedas. Individualių namų lyginamoji dalis šalies būsto fonde, proc.	103
21 priedas. Vidutinis naujai pastatyto būsto dydis, kv. metrais	103
22 priedas. Socialinio būsto lyginamoji dalis šalies būsto fonde, proc.	103
23 priedas. Palyginamieji Lietuvos ir ES šalių socialiniai, demografiniai ir būsto rodikliai	104
24 priedas. Paslaugos, kurias teikia Lietuvos energijos konsultantų asociacijos narė, konsultacinė įmonė UAB „Eksergija“ energijos gamybos ir vartojimo efektyvumo didinimo srityje	105
25 priedas. Daugiabučių namų valstybės remiamų modernizavimo priemonių energinio efektyvumo rodikliai	106
26 priedas. Renovuotiems pastatams atliktų monitoringų bendrieji duomenys	106
27 priedas. Svarbiausių išsivystymo netolygumų tarp ES ir Lietuvos įvertinimas	109
28 priedas. Anketa daugiabučių namų gyventojams	110
29 priedas. Imčių klasifikacija	112
30 priedas. Respondentų atsakymai į anketos klausimus (proc.)	113

DARBE VARTOJAMOS SAŲVOKOS

Administravimas - butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės paprastasis administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslingą paskirtį užtikrinti¹.

Bendrojo naudojimo patalpos - daugiabučio namo laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, jei jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims².

Butas - daugiabučio namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų³. Kiekvienas buto ar kitų patalpų savininkas turi *asmeninės* nuosavybės teisę į butą ar kitas patalpas. Pagal nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylą ir pirkimo- pardavimo sutartį butas įregistruojamas Valstybės įmonės registru centre⁴. Nuosavybei įteisinti Valstybės įmonės registru centras buto savininkui išduoda pažymėjimą apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre.

Daugiabutis namas - trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų- prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos⁵.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra - techninių ir organizacinių priemonių, skirtų gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti, visuma, apimanti bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą) ir remontą⁶.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra (eksploatavimas) - namo būklės nuolatinis stebėjimas, pastato pagrindinių konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų saugaus naudojimo užtikrinimas, jų profilaktika, gaisrinės saugos palaikymas⁷.

¹ LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimas Nr. 603 // Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo LR Vyriausybės 2004 m. sausio 5 d. nutarimo Nr. 3 (Žin., 2004 Nr. 5-94) redakcija.

² *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

³ *Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas*. 1995 m. vasario 21 d. Nr. I-798. Žin., 2000, Nr. 56-1639. Vilnius.

⁴ *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas* Nr. I-1539 // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261.

⁵ *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

⁶ *Ten pat.*

⁷ LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimas Nr. 603 // Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo LR Vyriausybės 2004 m. sausio 5 d. nutarimo Nr. 3 (Žin., 2004 Nr. 5-94) redakcija.

Daugiabučio namo modernizavimas – statybos darbai, kuriais iš dalies arba visiškai atnaujinamos ir pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės⁸.

Gyvenamasis namas - gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos⁹.

Nekilnojamieji daiktai - žemė ir kiti daiktai susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji)¹⁰.

Pastatas - stogu apdengtas statinys, kuriame yra vienas ar daugiau kambarių ar kitų patalpų, išdėstytų tarp sienų ir pertvarų ir naudojamų žmonėms gyventi ar žemės ūkio, prekybos, kultūros, transporto ir kitai veiklai¹¹.

Patalpos - gyvenamosios patalpos (butai) ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name ir nustatyta tvarka įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

Priklausiniai - savarankiškai pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu. Dviejų ar daugiau daiktų sujungimas nedaro nė vieno iš tokių daiktų kito priklausiniu, jeigu nėra požymių, nurodytų nekilnojamajam daiktui¹².

Renovacija (lot. *renovatio*) - atnaujinimas, atkūrimas¹³.

Statinio priežiūra - šio ir kitų įstatymų bei kitų teisės aktų nustatytų techninių, organizacinių ir viešojo administravimo priemonių visuma vykdant statinio techninę priežiūrą ir statinio naudojimo priežiūrą.

Statinys- visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tai pastatai (gyvenamieji, pramoniniai, komerciniai, biurai, sveikatos apsaugos, švietimo, poilsio, žemės ūkio ir kt.) ir inžineriniai statiniai ar mišrios rūšies statiniai (su inžineriniais statiniais sujungti pastatai), taip pat statinių priestatai, antstatai ir jų dalys, įrenginių, technologinių inžinerinių sistemų ir statinio inžinerinių sistemų statybinės konstrukcijos. Apibrėžimas „*tvirtai sujungta su žeme*“ reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių (vandens telkinių dugną) (žr. 1 priedą)¹⁴.

⁸ Lietuvos Respublikos Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pavadinimo pakeitimo, 1, 2 straipsnių pakeitimo bei papildymo ir Įstatymo papildymo penktuoju skirsniu ĮSTATYMAS. 2005 m. kovo 24 d. Nr. X-143. Vilnius // Valstybės žinios, 2005-04-12, Nr. 47-1554.

⁹ *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

¹⁰ *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas* Nr. VIII-1864 // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

¹¹ *Lietuvos Respublikos statybos įstatymas* Nr. I-1240 // Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788;2001, Nr. 101-3597.

¹² *Ten pat.*

¹³ Tarptautinių žodžių žodynas (1985). Vyriausioji enciklopedijų redakcija. [žiūrėta 2009-11-09]. Prieiga per internetą: <http://www.zodziai.lt/reiksme&word=a%20priori&wid=1482>.

¹⁴ *Lietuvos Respublikos statybos įstatymas* Nr. I-1240 // Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788;2001, Nr. 101-3597.

IVADAS

Prasidėjus naujam, dvidešimt pirmajam, amžiui, žmonija staiga aiškiai suprato atsidūrusi labai pakitusiame, sparčiai globalėjančiame pasaulyje. Daugybė priežasčių mūsų planetos gyventojus vis labiau sujungia į vieną bendriją, vieną „globalinį kaimą“¹⁵.

Tebesitęsiant globalizacijos procesui vis mažėja nacionalinių sienų ir specifinių sprendimų priėmimo svarba, o lokacinių veiksnių įtaka auga. Ryšium su globalizacijos tendencijų stiprėjimu vyksta dideli politiniai, socialiniai, ekonominiai ir technologiniai pokyčiai pasaulyje¹⁶.

Globalioje, kintančioje aplinkoje reikalingi nauji politiniai konceptai, tačiau juos nelengva numatyti ir įgyvendinti. Todėl būtina nuolatos mokytis ir tobulinti viešojo sektoriaus strateginio valdymo žinias bei įgūdžius. Reikia ypač išmanyti strateginio planavimo procesus, galinčius kurti strategijas skirtingose situacijose, kai tikslai ir uždaviniai tarpusavyje nesuderinti (įvairiapusiški, neapibrėžti, dviprasmiški), kad būtų galima susieti kontekstą, turinį, procesą ir rezultatus, išsiaiškinti, kaip turi būti bendradarbiaujama arba konkuruojama skiriant vaidmenis strateginio proceso dalyviams¹⁷.

Siekdamos išsiaiškinti padėtį nekilnojamojo turto ir priežiūros srityje, Estijos, Latvijos ir Lietuvos nekilnojamojo turto priežiūros įmonių asociacijos 2003 m. pradėjo bendrą projektą „Profesionalumo vystymas, vykdant nekilnojamojo turto priežiūrą Baltijos šalyse“ (prie projekto prisijungė Suomijos ir Danijos ekspertai bei Šiaurės šalių Ministrų Taryba, kuri mielai sutiko finansuoti šį projektą)¹⁸.

Atliekant analizę apie gyvenamųjų namų administravimą, priežiūrą ir atnaujinimą matyti, kad Lietuvoje yra daugiau nei 800 tūkst. butų, daugiau nei 38 tūkst. daugiabučių namų: 26 proc. pastatyti iki 1960 metų, 65 proc. pastatyti 1960–1990 metais, 9 proc. – po 1990 metų. Valstybei priklausęs nuomojamo būsto fondas sparčiai privatizuotas, tačiau neskirta deramo dėmesio tinkamos institucinės ir teisinės namų priežiūros ir eksploatavimo sistemos sukūrimui, dėl to atsirado su būsto priežiūra susijusių problemų.

Dauguma butų savininkų, privatizavusių butus, susidūrė su pareigomis, kurias sukuria įgyta nuosavybė. Dalies butų savininkų nenoras prižiūrėti ir remontuoti pastato bendrojo naudojimo objektus, tvarkyti aplinką slopina ir kitų to paties namo gyventojų iniciatyvą imtis priemonių, atkuriančių ir didinančių pastato vertę. Taigi teisinėmis, visuomenės informavimo ir švietimo priemonėmis būtina ugdyti būsto savininko savimone, gebėjimą tinkamai valdyti ir prižiūrėti turimą nekilnojamąjį turtą. Tačiau šiuo metu nėra nuolat veikiančios ir kryptingos visuomenės

¹⁵ Plukenis, R. (2008). *Teisės vaidmuo išsaugant tautinį tapatumą globalizacijos sąlygomis*.

¹⁶ Štreimikienė, D. (2000). *Teoriniai regionų plėtros aspektai*. Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai. Kaunas: VDU.

¹⁷ Arimavičiūtė, M. (2005). *Viešojo sektoriaus institucijų strateginis valdymas*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas.

¹⁸ *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

informavimo, būsto sektoriaus dalyvių mokymo ir švietimo sistemos. Šios priemonės vykdomos fragmentiškai, naudojantis užsienio valstybių technine parama¹⁹.

Senstant gyvenamųjų namų fondui ir brangstant energijos ištekliams, vis aktualesnė tampa racionalaus energijos vartojimo problema. Jos negali išspręsti pavieniai butų savininkai: reikia kompleksiskai atnaujinti daugiabučius namus, modernizuoti daugiabučių gyvenamųjų namų rajonus (kvartalus) įskaitant inžinerinės ir socialinės infrastruktūros atnaujinimą. Siekiant kompleksinio gyvenamųjų rajonų (kvartalų) modernizavimo, būtina šį mechanizmą tobulinti, panaudojant šiam tikslui Europos Sąjungos (toliau - ES) ir kitų fondų paramą, privačių investuotojų lėšas, aktyvinant savivaldybių vaidmenį.

Šio darbo mokslinis *aktualumas ir naudingumas*- išsiaiškinti efektyviausius metodus ir geriausią patirtį, vykdant pastatų priežiūrą; sužinoti kokiose būsto sąlygose gyvena daugiabučių namų gyventojai ir kaip daugiabučių namų gyventojai vertina administratoriaus darbą.

Darbo tikslas: įvertinti Lietuvos daugiabučių namų administravimo sistemą bei priežiūrą, remiantis Mažeikių rajono atveju.

Darbo tyrimo objektas: Mažeikių miesto daugiabučių namų administravimo sistema ir priežiūra.

Hipotezės:

- Daugumos daugiabučių namų nusidėvėjimas ir santykinis vertės mažėjimas susijęs su neefektyviu bendro naudojimo turto valdymu.
- Daugiabučių namų gyventojai nepasitiki administratoriumi dėl darbo kokybės ir neskaidrios administratorių sistemos išlaikymo.
- Motyvuodami sunkia ekonomine padėtimi, gyventojai nepitaria būsto modernizavimui.

Tyrimo uždaviniai:

- Išanalizuoti Lietuvos daugiabučių namų administravimo sistemą.
- Išanalizuoti Lietuvos daugiabučių namų priežiūros sistemą.
- Ištirti situaciją Mažeikių būsto sektoriuje.

Tyrimo metodai:

- Mokslinės literatūros analizė.
- Teisės aktų analizė (taikoma pirminių duomenų rinkimui, nagrinėjant Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą, Lietuvos Respublikos statybos įstatymą, kitus Lietuvos Respublikos norminius teisės aktus ir įstatymus reglamentuojančius Lietuvos būsto sektorių). Kadangi šie dokumentai yra oficialūs, atlikti analizės rezultatai yra patikimi.

¹⁹ Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. *Lietuvos būsto strategija*. Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60. [žiūrėta 2010-02-15]. Prieiga per internetą: http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=2282.

- Anketinė apklausa.
- Lyginamoji analizė.

Darbo struktūra:

- *Pirmoje darbo dalyje* analizuojamas statinių formavimas, bendrojo naudojimo objektų valdymas bei savininkų teisės, pareigos ir prievolės disponuojant bendrąją dalinę nuosavybę; analizuojamas daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas ir priežiūra Lietuvoje.
- *Antroje darbo dalyje* analizuojama būsto priežiūros administravimo plėtra ES valstybėse, apžvelgiamos kokios yra daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo perspektyvos Lietuvoje.
- *Trečioje darbo dalyje* aprašoma tyrimo metodologija, proceso eiga, metodai, etika, imtis. Remiantis Mažeikių miesto būsto sektoriaus situacijos tyrimo anketinės apklausos duomenimis, atliekama empirinio tyrimo analizė, lyginamoji analizė ir empirinio tyrimo apibendrinimas.

Daugiabučių namų *administravimo vizija* – teikti daugiabučių namų gyventojams kompleksinę profesionalios priežiūros ir aptarnavimo paslaugą.

1. GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR PRIEŽIŪRA LIETUVOJE

1.1. Lietuvos būsto valdymo teisinis reglamentavimas

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kompetencija būsto srityje horizontaliai paskirstyta 7 ministerijoms:

- Techninis ir fizinis būsto fondo valdymas priskiriamas *Aplinkos ministerijai*;
- Būsto programų finansavimą valdo *Finansų ministerija*;
- *Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos* kompetencijai priskiriamas butų šildymo išlaidų, išlaidų šaltam ir karštam vandeniui kompensavimas mažas pajamas turinčioms šeimoms;
- Su energijos naudojimu susijusius klausimus sprendžia *Ūkio ministerija*;
- *Žemės ūkio ministerija* tvarko žemės reikalus;
- Už nekilnojamojo turto registravimą atsakinga *Teisingumo ministerija*;
- *Vidaus reikalų ministerija* formuoja ir įgyvendina regionų plėtros politiką, užtikrina valstybės ir savivaldybių interesų derinimą, kuria teises ir ekonomines sąlygas funkcionuoti teritorinei gyventojų bendruomenei.

Nors pagrindine institucija, formuojančia būsto politiką, laikoma Aplinkos ministerija, ji iš esmės nevaldo būsto programoms skiriamų lėšų ir būsto politikos įgyvendinimo institucijų. Tiek buvusi viešoji įstaiga Būsto ir urbanistikos plėtros fondas (dabar viešoji įstaiga Centrinė projektų valdymo agentūra), tiek uždaroji akcinė bendrovė „Būsto paskolų draudimas“ ir viešoji įstaiga Būsto konsultacijų agentūra yra tiesiogiai arba netiesiogiai atskaitingos Finansų ministerijai. Finansų ministerija valdo ir Specialiosios valstybės paramos gyvenamiesiems namams, butams įsigyti finansavimo programos lėšas.

Apskritis disponuoja valstybei priklausančia žeme ir atsako už racionalų jos valdymą ir naudojimą. Savivaldybės tvarko perduotą naudoti žemę, administruoja socialinio būsto suteikimą, vykdo statinių naudojimo priežiūrą, išduoda leidimus statyti ir griauti. Tiek apskritys, tiek savivaldybės neturi pakankamų institucinių ir finansinių išteklių šioms funkcijoms atlikti.

Kadangi nėra bendros informacinės sistemos, sunku analizuoti būsto situaciją ir remiantis objektyvia informacija laiku priimti politinius sprendimus²⁰.

Lietuvos būsto sektorių reglamentuoja 6 pagrindiniai įstatymai:

- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas²¹;
- Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas²²;

²⁰ Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. *Lietuvos būsto strategija*. Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60.

²¹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas Nr. VIII-1864 // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

- Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas²³;
- Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas²⁴; Lietuvos Respublikos žemės įstatymas²⁵;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas²⁶.

Lietuvos teisinė sistema numato kreditoriaus teisę į skolininko butą, taigi paskolų teikimas už įkeičiamą butą Lietuvoje tapo pagrindine būsto kreditavimo forma. Įkeitimas ir sandoriai, susiję su bendrosios dalinės nuosavybės teise turimu turtu daugiabučiame name, galimi tik išskirtiniais atvejais, kai tam tikras pastato dalis galima išskirti kaip atskirus objektus.

Įsigaliojęs 2001 m. liepos 1 d. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas reglamentuoja turtinius santykius ir numato bendrosios dalinės nuosavybės valdymo formas: daugiabučio namo savininkų bendrija, valdymas jungtinės veiklos sutarties pagrindu arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimas.

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas nenumato privalomosios narystės bendrijoje. Tai sunkina daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymą.

Siekiant geriau prižiūrėti esamą būstą ir užtikrinti jo ilgaamžiškumą, būtina tobulinti esamus teisės aktus - sudarant palankesnes būsto plėtros, modernizavimo ir priežiūros sąlygas, skatinti privatų sektorių, taip pat įvairias finansines institucijas, plačiau dalyvauti šioje veikloje²⁷.

1.1.1. Statinių formavimas ir pripažinimas tinkamu naudoti

Statinius galima pradėti formuoti turint teisėtai naudojamą žemės sklypą, tai yra pažymėjimą apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre. Sklypas gali būti nuomojamas, naudojamas panaudos teise arba kaip privati nuosavybė. Prieš pradėdant statybinę veiklą, reikia parengti ir patvirtinti sklypo suplanavimo projektą. Jis rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu²⁸ ir jo poįstatyminiais dokumentais.

²² Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas. 1995 m. vasario 21 d. Nr. I-798. Žin., 2000, Nr. 56-1639. Vilnius. [žiūrėta 2010-01-16]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=227189.

²³ Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas. [žiūrėta 2010-04-13]. Prieiga per internetą: http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=2730.

²⁴ Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas. 1997 m. liepos 1 d. Nr. VIII-359. Žin., 1997, Nr. 65-1558. Vilnius. [žiūrėta 2010-04-13]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/docs2/OTHDYILB.DOC>.

²⁵ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. IX-1983 // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868.

²⁶ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas Nr. I-1240 // Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597.

²⁷ Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. Lietuvos būsto strategija. Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60.

²⁸ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas Nr. I-1240 // Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597.

Pagrindinius reikalavimus tolesniems statybų projektavimo, projektų vykdymo veiksmams nustato Statybos įstatymas.

Esminiai statinio architektūros reikalavimai, kad: 1) neprieštarautų statinio esminiams reikalavimams; 2) statinys derėtų prie kraštovaizdžio; 3) atitiktų savivaldybės išduotame projektavimo sąlygų sąvade nustatytus architektūros ir statybos sklypo tvarkymo urbanistinius reikalavimus, normatyvinius statybos techninius ir normatyvinius statinio saugos ir paskirties dokumentus; 4) atitiktų statinio paskirtį; 5) neprieštarautų statinio inžinerinių sistemų ir technologinių inžinerinių sistemų reikalavimams.

Pastatytas, rekonstruotas ar kapitaliai suremontuotas statinys pripažįstamas tinkamu naudoti atlikus statinio (jo dalies) projektu numatytus statybos darbus ir įvykdžius to statinio projektavimo sąlygas, atlikus nutiestų inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų bandymus ir padarius geodezines nuotraukas. Statinio pripažinimas tinkamu naudoti yra nustatyta tvarka sudarytos komisijos atliekamas patikrinimas ir patvirtinimas, kad statinys pastatytas pagal privalomųjų statinio projekto rengimo dokumento reikalavimus, pagal statinio projektą ir atitinka Statybos įstatymo nustatytus esminius statinio reikalavimus²⁹.

Statytojas turi pateikti statinio kadastrinių matavimų rezultatus, kadastrinę bylą, kurioje nustatyti visi reikalingi kadastrui duomenys³⁰. Be to, nustatoma statinio baigtumo lygmuo ir kaip jis atitinka projektą. Statinio pripažinimas tinkamu naudoti įforminamas aktu³¹. Statinio formavimo daiktinių teisių objektų procedūra pateikta 2 priede.

1.1.2. Bendrosios dalinės nuosavybės – bendrojo naudojimo objektų valdymas

Bendras darbas, bendra veikla efektyvesnė visose gyvenimo srityse: asmeniniame gyvenime, moksle ir darbe. Ko negali įveikti vienas žmogus, su tuo lengvai susidoroja keli žmonės, grupė asmenybių³².

K. Kuzavino (lotynų-lietuvių kalbų žodynas)³³, padeda atskleisti abiejų terminų kilmę. Aiškėja, kad žodis „kooperacija“ kilęs iš lot. „co“ ir „operor“, tai reiškia „bendrai veikti“. O „bendradarbiavimas“ (angl. *collaboration*) kildinamas iš lot. „co“ ir „laboro“, t. y. „bendras darbas“.

Butai yra po bendru stogu, bendri namo pamatai, išorinės sienos ir bendra inžinerinė įranga. Bendru namo turtu privalo rūpintis visi butų ir kitų patalpų savininkai. Nuolatinę namo priežiūrą ir

²⁹ STR 1.11.01:2002. *Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka*.

³⁰ *Kadastras 2014*. (1998). FIG darbo grupė. Canberra.

³¹ Gasilionis, A., Kasperavičius, R. (2006). *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius.

³² Baliukonienė, N. (2001). *Bendradarbiavimo reikšmė mokymo (-si) procese*. // Mokymas ir mokymasis bendradarbiaujant. Šiauliai.

³³ Kuzavinis, K. (2007). *Lotynų-lietuvių kalbų žodynas*. Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas.

valdymą vykdo atestuotos įmonės. Jos suteikia pagalbą kiekvienam buto savininkui, vykdo daugiabučio namo nuolatinę priežiūrą ir remontą ir kiekvienais metais įvertina pastato techninę būklę.

Net trys ketvirtadaliai Lietuvos namų yra pastatyti 1961- 1996 m. Šiuo laikotarpiu dominavo daugiabučiai surenkamosios statybos būstai, kurie sudarė 80 proc. visos statybos. Šio tipų namams būdingos tipinės problemos: *menkas energijos išsaugojimas* (daugiausia kelia lengvasvoriai ir monolitiniai keramzito- betono bei stambiaplokščiai namai su 30- 50 cm storio išorinėmis sienomis); *prasta statybos kokybė įskaitant techninę infrastruktūrą pastatuose* (vonios, elektros instaliacija, šildymo ir vandentiekio sistema ir kt.).

Beveik visiems daugiabučiams namams reikia pakeisti ar apšiltinti stogo dangas, dėl susidėvėjimo pakeisti inžinerinę įrangą. Jiems reikalinga reguliari priežiūros kaina arba nuolatinis kaupimo fondas.

Tik administruojančios įmonės, kurios turi apyvartinių lėšų, įstatinį kapitalą, yra mokios, gali garantuoti arba laiduoti, esant reikalui- investuoti, vykdyti techninę priežiūrą, suremontuoti ir atnaujinti būsto fondą.

Akivaizdu, kad dabartiniams gyvenamiesiems namams būtina organizuota vadyba, priežiūra ir atnaujinimo strategija. Tik kvalifikuotos įmonės pajėgios įvertinti sąlygas, nustatyti prioritetus ir siūlyti butų savininkams veiksmų seką situacijai pagerinti.

1.1.3. Savininkų teisės, pareigos ir prievolės disponuojant bendrąją dalinę nuosavybę

Butų ir kitų patalpų savininkai privalo:

- Bendrojo naudojimo objektus valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti.
- Leisti įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute ir kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą.
- Proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti, išsaugoti ir administruoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti.
- Mokesčius už namo bendrojo naudojimo objektų administravimą, jų techninę priežiūrą, komunalines ir kitas paslaugas turi sumokėti kas mėnesį ne vėliau kaip iki kito mėnesio dvidešimtosios kalendorinės dienos (pensininkai iki trisdešimtosios dienos), jeigu šalių susitarimu nenustatyta kitaip.

Savininkas neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių nėra davęs sutikimo. Tačiau atskirais atvejais savininkas privalo apmokėti išlaidas netgi tuo atveju, kai jis nedavė sutikimo, pvz., jei sprendimą priėmė administratorius ir jei įstatymai ar kiti teisės aktai nustato privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.

Butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę:

- Naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdami kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisėtų interesų.
- Imtis būtinų priemonių be kitų savininkų sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams ir reikalauti iš kitų butų bei kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių savininkų bendrosios nuosavybės daliai.
- Reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų savininkų, kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų teises ir teisėtus interesus. Teisėtai buto ir kitų patalpų savininkų interesais laikoma gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymas, tinkama bendrojo naudojimo priežiūra ir išlaikymas, gyvenamojo namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimas, lėšų kaupimas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti.
- Į bendrojo naudojimo objektų duodamas pajamas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.
- Dalyvauti ir balsuoti gyvenamojo namo susirinkimuose, kuriuos šaukia bendrijos pirmininkas (valdyba) arba jungtinės veiklos sutarties įgaliotas atstovas ar administratorius. Kiekvienas buto savininkas turi vieną balsą.

Savininkas neturi teisės parduoti savo dalies, kai dalis yra neatskiriama nuo bendrosios dalinės nuosavybės ir negali būti naudojama kaip atskiras daiktas.

Jeigu vienas savininkas parduoda savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, kai ši dalis gali būti naudojama kaip atskiras daiktas, bendraturčiai turi pirmenybės teisę ją pirkti ta kaina, kuria ji parduodama, išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytinių.

Butų ir kitų patalpų savininkai atsako: už padarytą žalą bendraturčiams, administruojančiai arba priežiūros įmonei, jeigu savo veiksmais pažeidė jų gyvenimo ir veiklos sąlygas, nesilaikė gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų visumos: 1) mechaninio atsparumo ir pastovumo; 2) priešgaisrinės saugos; 3) higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos; 4) saugaus naudojimo; 5) apsaugos nuo triukšmo; 6) energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo³⁴.

1.2. Daugiabučių namų priežiūros administravimas

Šiuolaikinės organizacijos yra priverstos taikytis prie dinamiškų ir neretai komplikuočių aplinkos pokyčių. Didėjanti konkurencija verčia įmones keisti ne tik teikiamų paslaugų spektrą ar kokybę, bet ir vidinę organizacijos struktūrą.

³⁴ *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

Šiandieniniai visuomenės poreikiai kinta, atsiranda daug naujų kompetencijų, kurios būtinos kiekvienam individui. Sunkiausiai sekasi mokytis dirbti kolektyve, suvokti „žmogiškąjį tinklą“ ir būti jo dalimi. Nors pati sąvoka aiški – vienas žmogus ne ką gali padaryti, – tačiau šio principo įgyvendinimas nėra lengvas. Kad šis darbas būtų veiksmingas, būtinas individų bendradarbiavimas – komandinis darbas, kuris turi būti įmonėje, įstaigoje, organizacijoje, kolektyve ar tarp jų, rajonuose, apskrityse ar tarptautiniuose lygmenyse. Išmokti bendrauti ir bendradarbiauti yra nelengva.

Vis dažniau organizacijos sėkmė siejama su komandiniu darbu bei nuolatinio darbuotojų tobulėjimu. Vis didesnė dalis vadovų suvokia, kad organizacija gali efektyviai veikti ir siekti užsibrėžtų tikslų tik subūrusi tobulai dirbančią komandą³⁵.

Lietuvoje vyrauja trys pastatų administravimo formos:

- *Daugiabučių namų savininkų bendrija.*
- *Daugiabučio namo ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartis.*
- *Administratorius arba administruojanti įmonė.*

Daugiabučių namų savininkų bendrija- tai ne pelno siekiantis juridinis asmuo, steigiamas tikslu įgyvendinti namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu.

Daugiabučių namų savininkų bendrija vadovaujasi LR civiliniu kodeksu, LR daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu, įstatais. Bendrijos įstatuose nurodoma: 1) bendrijos narių teisės, pareigos; 2) valdymo organai, jų rinkimo tvarka ir kompetencija; 3) sprendimų priėmimo susirinkimuose ir balsuojant raštu tvarka; 4) bendrijos ūkinės veiklos organizavimo ir administravimo tvarka; 5) tikslinių, kaupiamųjų ir kitų, susijusių su bendrijos veikla, įmokų nustatymo ir mokėjimo tvarka; 6) bendrijos lėšų naudojimo ir pajamų paskirstymo tvarka; 7) kitos įstatymams neprieštaraujančios nuostatos³⁶.

Lietuvoje yra per 30 tūkstančių daugiabučių namų ir dauguma jų privatizuoti, tačiau tik 17 proc. iš jų valdo namų savininkų bendrijos. Po privatizavimo norminiuose aktuose dėl bendrosios dalinės nuosavybės valdymo buvo numatyta, kad savininkai gali ją valdyti įsteigę bendriją arba sudarę jungtinės veiklos sutartį.

Bendrijos įsteigtos ne visuose namuose, nes butų ir kitų patalpų savininkai pradėjo nepasitikėti išrinktais pirmininkais, nebuvo gero kontrolės mechanizmo. Išrinkta kaimynų revizijos komisija ne visada kompetentinga atlikti patikrinimus, todėl surinkti pinigai buvo iššvaistyti ir panaudoti ne pagal paskirtį.

³⁵ Pranys, T. (2008). *Komandinis darbas*.

³⁶ *Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas*. 1995 m. vasario 21 d. Nr. I-798. Žin., 2000, Nr. 56-1639. Vilnius.

Bendrijos neturi galimybės vykdyti kvalifikuotos priežiūros, nes neturi atestuotų specialistų, o specializuotų įmonių nesamdo. Praktiškai vykdoma tik namo bendrojo naudojimo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra, būtinas avarių lokalizavimas ir likvidavimas, kad galėtų funkcionuoti namo bendrojo naudojimo objektai.

Bendrijų valdomų namų butų ir kitų patalpų savininkai už bendrojo naudojimo objektų valdymą ir priežiūrą moka mažiau, nes bendrijose dažniausiai buhalteriai, santechnikai ir kiti specialistai dirba nelegaliai, taigi nemokami mokesčiai valstybei. Nors priežiūros išlaidos mažesnės, tačiau tokia priežiūra yra labai nepalanki butų savininkams, nes nėra atsakomybės ir garantijų už atliktus darbus ir jų kokybę³⁷.

Daugiabučio namo ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartis- kita valdymo forma (daugiabučio namo patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartis paprastai patogi tik nedideliems 3 - 10 butų namams). Šią sutartį sudaro visi pastato patalpų savininkai (partneriai). Joje numatoma, kaip patalpų savininkai tvarkys bendrus reikalus, valdys ir prižiūrės daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus: ar vienas partnerių turės teisę veikti visų partnerių vardu, ar bendrus reikalus tvarkys vienas partnerių, ar visi partneriai kartu. Jei reikalus gali tvarkyti tik visi partneriai kartu, kiekvienam sandoriui sudaryti reikės visų partnerių sutikimo. Jei turima reikalų su trečiaisiais asmenimis, partnerio teisė sudaryti sandorius visų partnerių vardu tvirtinama kitų partnerių išduotu įgaliojimu arba jungtinės veiklos sutartimi.

Jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis turi būti rašytinė, o įstatymo numatytais atvejais - notarinės formos. Jei sutarties formos reikalavimų nesilaikoma, sutartis negalioja. Daugiabučiame name butai parduodami, keičiasi savininkai ir nuomininkai, todėl net ir vienam savininkui pasikeitus, sutartis tampa negaliojanti. Tokia forma daugiausia taikytina tik nedideliems namams, kurių bendrasavininkiai įgalioja ką nors vieną atstovauti visiems ar pasirašyti sutartį dėl namui reikalingų paslaugų teikimo su kokia nors administruojančia įmone.

Jungtinę veiklą (kitaip - partnerystę) reglamentuoja LR Civilinis kodeksas. Jame numatyta, kad jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi du ar daugiau asmenų (partnerių) (šiuo atveju - daugiabučio namo patalpų savininkai), kooperuodami savo turtą (bendrąją dalinę nuosavybę, kadangi visi daugiabučio namo patalpų savininkai yra bendrojo naudojimo bendraturčiai), įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Šiuo atveju jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi siekiama nustatyti daugiabučio namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu ir priežiūra. Taigi tokios jungtinės veiklos sutarties tikslas - nėra pelno siekimas, todėl ji pagal Civilinį kodeksą dar

³⁷ *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

kitaip vadinama asociacijos sutartimi. CK nustatyta, kad jungtinės veiklos sutartis turi būti rašytinės formos, o įstatymo nustatytais atvejais - ir patvirtinta notariškai. Tai reiškia, kad jungtinės veiklos pagrindu, jeigu ji rašytinė visi sutarties dalyviai veikia kartu. Bendras turtas, t.y. bendroji dalinė nuosavybė naudojama, valdoma ir ja disponuojama visų partnerių bendru sutarimu. Suprantama, kad tai labai apsunkina jungtinės veiklos sutarties dalyvių (partnerių) veiklą santykiuose su kitais asmenimis (trečiaisiais) (išoriniais santykiais). Todėl esant nemažam dalyvių (partnerių) skaičiui, daug paprasčiau jungtinės veiklos sutartimi įgalioti vieną ar kelis asmenis veikti visų partnerių vardu. Tokiu atveju tas asmuo (asmenys) veiktų visų bendraturčių įgaliojimo pagrindu. O įgaliojimai, kurių fizinis asmuo duoda nekilnojamajam turtui valdyti, juo naudotis ar disponuoti pagal LR CK turi būti notariškai patvirtintas. Taigi ir jungtinės veiklos sutarčiai reikalingas notarinis tvirtinimas³⁸.

Jungtinių veiklos sutarčių sudaryta nedaug, todėl patirtis, valdant daugiabučius gyvenamuosius namus šių sutarčių pagrindu, yra maža.

Administravimas- tai daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės objektų paprastasis administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti³⁹. Šiuo metu apie 83 proc. visų daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdo administruojančios įmonės.

Administratorius veikia pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus nuostatus. Todėl administratoriaus valdymas skiriasi nuo valdymo, įsteigus bendriją ar sudarius jungtinės veiklos sutartį tuo, kad savininkai savo iniciatyva negali nustatyti bendrosios dalinės nuosavybės valdymo ypatumų.

Administravimo išlaidas turi apmokėti butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje, t.y., savininkai negali nustatyti atlyginimo administratoriui ir pasirinkti mažesnių administravimo išlaidų.

Administruojančios įmonės yra atestuos, turi aukštos kvalifikacijos techninės priežiūros vadovus, kurie vykdo technines apžiūras, nuolatinis stebėjimus, organizuoja arba atlieka nuolatinę namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, remontą, pagal statybos techniniame reglamente gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus: t.y. atlieka visus

³⁸ *ASA.LT-Daugiabučių namų administravimas*. [žiūrėta 2010-04-12]. Prieiga per internetą. <http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/368/1/0/1/article/1756>.

³⁹ LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimas Nr. 603 // *Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo LR Vyriausybės 2004 m. sausio 5 d. nutarimo Nr. 3 (Žin., 2004 Nr. 5-94) redakcija*.

veiksmus, būtinus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal paskirtį užtikrinti. Joms suteikta teisė vykdyti administravimą⁴⁰ (žr. 1 lentelę):

1 lentelė

DAUGIABUČIO NAMO ADMINISTRATORIAUS VYKDOMŲ DARBŲ APRAŠAS

Eil. Nr.	DARBŲ PAVADINIMAS	DARBŲ APRAŠYMAS	DOKUMENTO PAVADINIMAS
1.	Butų savininkų ir jų nuosavybės apskaita	Tvarkomi namo patalpų ir jų savininkų (naudotojų) apskaitos duomenys.	Namo butų savininkų sąrašas (nuosavybės dokumentų kopijų pagrindu)
2.	Namo statybos ir techninės dokumentacijos tvarkymas	Namo statybos ir techninės inventorizacijos dokumentų, projektų dėl bendrojo naudojimo objektų remonto, rekonstrukcijų derinimas ir apskaita.	Namo statybos, techninės inventorizacijos ir projektų dokumentai
3.	Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymas	Sudaromas aprašas, jame nurodoma bendrojo naudojimo objektų rūšis, paskirtis, techninė būklė ir individualūs požymiai, savininkų teisės ir prievolės.	Turto aprašo aktas
4.	Namo nuolatiniai stebėjimai	Vizualiai tikrinamos pagrindinės konstrukcijos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, fiksuojami defektai, avarijų ar griūties pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, tikrinama gaisrinės saugos įrenginių ir priemonių bei apsaugos nuo triukšmo būklė, bendrojo naudojimo patalpų ir aplinkos sanitarinė būklė.	Operatyvinės veiklos žurnalas
5.	Kasmetinės pastato, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros	Kasmetinės pastato, atskirų konstrukcijų apžiūros atliekamos pasibaigus žiemos sezonui ir inžinerinės įrangos, pasirengiant žiemos sezonui. Apžiūrų metu detalčiai apžiūrimos ir tikrinamos konstrukcijos, įranga, nustatomi defektai, statybinių tyrinėjimų ir remonto darbų poreikis, įvertinama nuolatinių stebėjimų kokybė.	Apžiūros aktas (žr. 3 priedą), techninės priežiūros žurnalas (žr. 4 priedą) ⁴¹
6.	Statybiniai tyrinėjimai	Statybinis tyrinėjimas atliekamas, jeigu jis reikalingas namo atskirų jo elementų būklei nustatyti.	Techninė ataskaita arba projektas
7.	Gyvenamojo namo energetinis auditas	Energetinio audito tikslas yra nustatyti namo šiluminės energijos nuostolius bei šildymo įrangos našumą, palyginti su normatyvais, pagrįsti priemonės, kurios padėtų sumažinti energijos nuostolius ir padidinti namo energetinį efektyvumą.	Gyvenamojo namo energetinis sertifikatas, išvada ir energetinio efektyvumo didinimo darbų planas
8.	Metiniai ir ilgalaikiai pastato ir jo inžinerinės įrangos privalomųjų remonto darbų ir jų finansavimo aprūpinimo planai	Pagal apžiūrų rezultatus rengiami ir sudaromi metiniai ir ilgalaikiai pastato ir jo inžinerinės įrangos privalomųjų remonto darbų ir jų finansavimo aprūpinimo planai, viešai skelbiami patalpų savininkams.	Planai ir sąmatos
9.	Sutarčių sudarymas, jų apskaita ir vykdymo kontrolė	Sudaromos sutartys su paslaugų tiekėjais ar/ir butų ir kitų patalpų savininkais, dėl paslaugų tiekimo.	Sutartys
10.	Susirinkimų organizavimas	Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia bendrijos pirmininkas, administratorius arba jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas atstovas. Susirinkimo darbotvarkę turi viešai paskelbti prieš dvi savaites. Susirinkimas laikomas teisėtu, kai jame dalyvauja ne mažiau kaip ½ butų	Susirinkimo protokolas

⁴⁰ Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

⁴¹ STR 1.12.05:2002 priedai.

		savininkų. Susirinkimo nutarimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip $\frac{1}{2}$ susirinkime dalyvaujančių butų savininkų. Protokolus pasirašo susirinkimo pirmininkas ir susirinkimo sekretorius.	
11.	Balsavimo raštu organizavimas	Patalpų savininkas (bendratūrčiai), gavęs(-ę) balsavimo biuletenį, turi per 2 savaites nuo šio biuletenio įteikimo dienos apsispręsti dėl balsavimo ir atitinkamai pažymėti biuletenyje ar pritaria siūlomam nutarimo būdai (būdams). Užpildytas biuletenis pasirašomas ir nurodomas pasirašiusio asmens kodas. Balsuojant raštu, priimti sprendimai yra teisėti, jeigu jiems pritaria daugiau kaip $\frac{1}{2}$ visų patalpų savininkų. Balsavimo raštu rezultatus apibendrina administratoriaus patvirtinta balsų skaičiavimo komisija, sudaryta iš patalpų savininkų atstovų. Balsavimo raštu rezultatai įforminami balsų skaičiavimo komisijos protokolu, kurį pasirašo balsų skaičiavimo komisijos nariai ir tvirtina administratorius.	Balsų skaičiavimo protokolas
12.	Dalyvavimas susirinkimuose	Dalyvauja viešai aptariant pasiūlymus keisti patalpų paskirtį (toliau vadinama- viešas aptarimas), registruoja ir saugo ne trumpiau kaip 3 metus viešų aptarimų protokolus, pakeitus patalpų paskirtį, dalyvauja suremontuotų ar rekonstruotų patalpų ir namo bendrojo naudojimo objektų pripažinimo tinkamais naudoti komisijose.	Viešojo aptarimo protokolas
13.	Paslaugų pirkimo kainų apklausos arba pirkimo konkursų organizavimas	Pirkdamas namo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros ar kitas paslaugas rinkoje, atlieka šių paslaugų pirkimo kainų apklausą arba organizuoja jų pirkimo konkursus. Su pasirinktais paslaugų teikėjais sudaro sutartis ir kontroliuoja jų vykdymą.	Sutartis
14.	Sprendimų priėmimas ir kontrolė	Priima sprendimus dėl gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo; pagal kompetenciją kontroliuoja, kaip patalpų savininkai laikosi gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų ir teikia pasiūlymus atitinkamoms institucijoms dėl asmenų, pažeidusių nustatytus reikalavimus, patraukimo atsakomybėn.	Įsakymai, įspėjimai, pasiūlymai
15.	Patalpų savininkams mėnesinių mokesčių skaičiavimas	Proporcingai bendrosios nuosavybės daliai (patalpų naudingajam plotui) apskaičiuoja patalpų savininkų mėnesinius mokesčius, jeigu sutartyse su paslaugų teikėjais nenumatyta kitaip: -už bendrosios nuosavybės administravimą; -už namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą); -už šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą (eksploatavimą); -už namo bendrojo naudojimo objektų avarių likvidavimo ir lokalizavimo darbus, jeigu jie neištraukti į namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašą, pagal faktinę šių darbų kainą; -už elektros energiją, sunaudotą namo bendroms reikmėms, - pagal šios energijos apskaitos prietaisų rodmenis ir elektros energijos tiekėjo nustatytus elektros energijos tarifus; -už liftą; -namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų kaupiamajam fondui; -už namui priskirtos teritorijos priežiūrą, komunalinių atliekų išvežimą; -už kitas suteiktas paslaugas.	Sąskaitos arba pranešimai kiekvienam buto savininkui, mokesčių paskirstymo ir apmokėjimo apyvartos suvestinės ir kiti pirminiai dokumentai
16.	Prevencinis darbas su skolininkais. Ieškinių rengimas, dalyvavimas	Paruošia ir pateikia su namo bendrojo naudojimo objektų administravimu susijusius ieškinius, taip pat dalyvauja kitų asmenų pradėtose bylose, susijusiose su administruojamu turtu; vykdo vykdomųjų dokumentų apskaitą ir skolų	Ieškininis pareiškimas ir pateisinamieji dokumentai

	bylose, skolų išieškojimas teismine tvarka	išieškojimo kontrolę.	
17.	Pažymų, ataskaitų rengimas	Butų ir kitų patalpų savininkams bei kitoms institucijoms parengiamos ir išduodamos pažymos, susijusios su jų nuosavybe.	Pažyma, ataskaita
18.	Namo pajamų ir išlaidų apskaitos tvarkymas	Tvarkoma pajamų ir išlaidų, susijusių su administruojamu namu, apskaita.	Ataskaita
19.	Kitos funkcijos		

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

Svarbiausia administratoriaus funkcija yra įtraukti savininkus į jų turto valdymą, nuolat informuoti juos apie realią turto būklę⁴².

Administratorius vykdydamas priskirtas funkcijas vadovaujasi:

- LR civiliniu kodeksu⁴³.
- LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“⁴⁴.
- Savivaldybių vykdomosios institucijos patvirtintais Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais.
- Savivaldybių vykdomosios institucijos patvirtintais sprendimais dėl gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo patalpų eksploatavimo, priežiūros ir profilaktinio remonto darbų išlaidų nustatymo metodikos; dėl gyvenamųjų namų remonto ir mokesčių už jį nustatymo; dėl daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifų apskaičiavimo metodikos ir kitais.
- STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“⁴⁵.
- STR 1.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų

⁴² Lepkova, N. (2008). Pastatų ūkio valdymo administravimas Lietuvoje. Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminaro pranešimo medžiaga. Vilnius. Infoklodai.

⁴³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas Nr. VIII-1864 // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

⁴⁴ LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimas Nr. 603 // Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo LR Vyriausybės 2004 m. sausio 5 d. nutarimo Nr. 3 (Žin., 2004 Nr. 5-94) redakcija.

⁴⁵ STR 1.12.05:2002. Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka. Žin., 2002, Nr. 81-3504.

pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas⁴⁶ (daugiabučių namų techninės priežiūros bei remonto darbų organizavimas⁴⁷ pateiktas 5 priede).

Administratoriaus privalumai:

- Vyriausybė numatė gana tikslų ir apibrėžtą administratoriaus statusą bei galimybę savininkams kontroliuoti jo veiklą.
- Atestacija, kuria patikrinama konkrečios įmonės patikimumas ir kvalifikacija.

Administratoriaus trūkumai:

- Neregamentuota administratoriaus atrinkimo procedūra ir kriterijai.
- Vienašališkai nustatyti mokesčiai (pagrįsti tik metodikomis) ir jų skaičiavimo principas (pagal plotą).
- Savininkams priverstinai skiriamas savarankiškai parinktas trečias asmuo, betarpiškai organizuosiantis bendrosios nuosavybės priežiūrą.
- Neregamentuotas aplaidžia administratoriaus veikla namui ar savininkams padarytos žalos atlyginimo mechanizmas.

Administravimo pasibaigimas:

- Administravimas paprastai baigiamas, kuomet name įkuriama daugiabučio namo savininkų bendrija arba gyventojai sudaro jungtinės veiklos sutartį, t. p. kitais LR Civilinio kodekso nustatytais atvejais.
- Administratorius taip pat gali atsisakyti savo įgaliojimų, ne vėliau kaip prieš tris mėnesius apie tai pranešęs savivaldybės administracijos direktoriui ir patalpų savininkams.
- Patalpų savininkų susirinkimas gali reikalauti savivaldybės vykdomosios institucijos, paskyrusios administratorių, jį pakeisti, jeigu šis netinkamai vykdo funkcijas.
- Administratorius gali būti pakeistas ir nemotyvuojant, tačiau pareiškus juo nepasitikėjimą daugiau, kaip pusei patalpų savininkų raštu⁴⁸.

Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo skirtumai, ypatybės ir privalumai pateikti 2 lentelėje:

⁴⁶ 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*// Valstybės žinios. 2004, Nr. 98-3658.

⁴⁷ Kvederienė, S. (2008). Daugiabučių namų priežiūros administravimas. Namų valdymas per daugiabučių namų bendrijas. Techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymo problemos. *Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminaro pranešimo medžiaga*. Vilnius. Infoklodai.

⁴⁸ Lepkova, N. (2008). Pastatų ūkio valdymo administravimas Lietuvoje. *Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminaro pranešimo medžiaga*. Vilnius. Infoklodai.

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO SKIRTUMAI, YPATYBĖS IR PRIVALUMAI : PASKYRUS ADMINISTRATORIŲ, ĮKŪRUS BENDRIJĄ

ADMINISTRATORIUS	BENDRIJA
Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu paskirtas administratorius lėšas kaupia bendroje sąskaitoje, todėl jos naudojamos bendrai pagal poreikį.	Daugiabučių namų savininkų bendrija lėšas kaupia atskiroje sąskaitoje, todėl jos skiriamos tik to namo remonto darbams atlikti, tai yra išvengiama centralizuoto lėšų perskirstymo tarp daugybės pastatų.
Administratorius be gyventojų sutikimo gali organizuoti tik privalomuosius darbus. Lėšų, surenkamų iš gyventojų, pagal nustatytus nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifus užtenka tik labai nedidelės apimties darbams atlikti.	Daugiabučių namų savininkų bendrija susirinkime tvirtina lėšų kaupimo tvarką privalomiesiems statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimams įgyvendinti.
Administratoriai nevykdo darbų savo lėšomis, nes neturi apyvartinių lėšų. Atlikus didelės apimties darbus administratoriaus lėšomis, be patalpų savininkų sutikimo, jas tektų teismo keliu išieškoti iš patalpų savininkų.	Daugiabučių namų savininkai turi teisę nustatyti disponavimo bendrijos turtu ir lėšomis tvarką, spręsti lėšų skolinimosi bei pajamų paskirstymo klausimus.
	Daugiabučių namų savininkų bendrijos veiklos efektyvumas, kaip taisyklė, didžiąja dalimi priklauso nuo išrinkto valdymo organo veiklumo.
	Įkūrus bendriją, bendrijos nariai turi teisę patys tvarkyti, prižiūrėti namą, rinkti savo valdymo ir revizijos organus, spręsti ir kontroliuoti finansavimo klausimus, pasirinkti namo administravimo variantus, suformuoti ir tvarkyti žemės sklypą. Psichologiškai kiekvienas patalpų savininkas pasijunta tikru savininku, o ne tik mokesčių mokėtoju.

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Kvederienė, S.(2008). Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminaro pranešimas. Vilnius. Infoklodai

1.3. Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra

Gyvenamojo namo priežiūrą organizuoja daugiabučio namo savininkų bendrija (bendrijos valdyba arba bendrijos pirmininkas), butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, įstaiga, įmonė ar organizacija, sutarties pagrindu teikianti pastatų priežiūros administravimo paslaugas arba Civilinio kodekso nustatyta tvarka paskirtas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorius.

Pagrindinis administratorius, daugiabučio namo savininkų bendrijos (bendros valdybos arba bendrijos pirmininko), butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens, įmonės uždavins- įgyvendinti Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo (toliau vadinama namas) bendrojo naudojimo objektų, taip pat Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo naudojimu ir priežiūra.

Namo priežiūros administratorius turi paskirti už nuolatinę namo priežiūrą atsakingą asmenį namo priežiūros vadybininką, kurio uždavins būtų vykdyti nuolatinį namo būklės stebėjimą, organizuoti pastebėtų defektų šalinimą, kontroliuoti kitų specialistų atliekamus nuolatinės priežiūros

ar remonto darbus, palaikyti ryšius su namo butų ir kitų patalpų savininkais ir naudotojais arba šias pareigas pavesti kitam darbuotojui.

Šias pareigas taip pat gali atlikti daugiabučio namo savininkų bendrijos valdybos nariai, bendrijos pirmininkas ar butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo.

Pagal apžiūrų rezultatus organizuojami ir vykdomi namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinės priežiūros darbai:

- Bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbai (žr. 6-7 priedą).
- Bendrojo naudojimo inžinerinė įranga: šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra.

Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas)- fizinis ar juridinis asmuo, atitinkantis nustatytus kvalifikacinius reikalavimus eksploatuoti pastatų šildymo ir karšto vandens sistemas ir teikiantis šių sistemų priežiūros paslaugas (žr. 8-9 priedą).

Atsakingais už specialiųjų įmonės inžinerinių sistemų (išorės ir vidaus vamzdynų, elektros tinklų, transporto komunikacijų ir kt.) eksploatavimą ir remontą skiriami specialistai, žinantys šių sistemų priežiūros ir eksploatavimo reikalavimus.

Parengus namą šildymo sezonui pasirašomas pastato šilumos įrenginių parengties šildymo sezonui aktas. Šildymo sezono laikotarpiu butai ir kitos patalpos daugiabučiame name privalo būti šildomi, jeigu to reikalauja bent 1/3 to namo butų savininkų, neturinčių įsiskolinimų šilumos tiekėjui.

Atsiskaitymo dokumentas yra sąskaitą už šilumą. Savivaldybė turi teisę nustatyti, kad buitiniams šilumos vartotojams vietoj sąskaitų už šilumą būtų išduodami mokėjimo už šilumą pranešimai. Buitinio šilumos vartotojo reikalavimu šilumos tiekėjas privalo išduoti sąskaitą, kai vartotojas apmoka su tuo susijusias tiekėjo sąnaudas. Savivaldybei nustačius, kad buitiniams šilumos vartotojams vietoj sąskaitų būtų išduodami mokėjimo už šilumą pranešimai, į šilumos kainą neįtraukiamos sąskaitų už šilumą ir/ar karštą vandenį parengimo ir pateikimo vartotojams sąnaudos.

Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra vykdoma pagal nustatytą Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-259 „Dėl pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos patvirtinimo“ tvarką ir kitus teisės aktus⁴⁹.

Žmonių šiluminio komforto pojūtis yra nevienodas. Nėra tokių sąlygų, kad visiems butų maloniai šilta. Bet kuriuo atveju yra nepatenkintų žmonių, vieniems per šalta, kitiems per šilta, todėl patalpos turi būti ne tik šildomos, bet ir vėdinamos. Patalpos turi būti vėdinamos ir šildomos taip, kad norminė oro kokybė būtų palaikoma taupiai naudojant energiją.

⁴⁹ Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakymas. 2003 m. birželio 30 d. Nr. 4-259 // *Dėl pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos patvirtinimo*. Vilnius.

Sovietinių ir ankstesnių laikų statybos gyvenamuosiuose namuose, kai šiluma buvo pigi, nekildavo keblumų. Šiais laikais įstatomi ypač sandarūs langai, jų plyšiai per maži, kad įeitų pakankamai oro, todėl patalpose kaupiasi drėgmė, nuo jos veisiasi grybeliai, pelėšiai, erkutės. Jei gyvenamajame name nėra oro tiekimo ir šalinimo sistemos, patalpos turi būti vėdinamos pradarius langą.

Vėdinimo sistemų reikalavimai yra nustatyti statybos techninio reglamento STR 2.09.02. „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“⁵⁰.

- Bendrojo naudojimo elektros inžinerinės įrangos priežiūra (skydelių, skirstomųjų skydelių, grupinių tinklų, stovų, elektros siurblių, jėgos tinklų, šviestuvų, jungiklių, lizdų, žeminimo įrenginių, elektros variklių, suvirinimo įrenginių ir kt.) (žr. 10 priedą).

Elektros energijos būtinis vartotojas (vartotojas)- tai fizinis asmuo, kuris turi sudarytą sutartį, nustatytą elektros tinklo nuosavybės ribą, įrengtą elektros energijos apskaitos prietaisą ir perka elektros energiją naudojimo tikslais savo buities reikmėms (nuosavam individualiam gyvenamajam namui, ūkiniam pastatui, daugiabučio gyvenamojo namo arba bendrabučio tipo daugiabučio gyvenamojo namo butui, vasarnamiui, sodo sklypui, automobilio garažui ir pan.).

Elektros įrenginių įrengimo, eksploatavimo ir saugos reikalavimus elektros sektoriuje nustato Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintos Elektros įrenginių įrengimo, Elektrinių ir elektros tinklų eksploatavimo taisyklės ir Saugos eksploatuojant elektros įrenginius taisyklės.

Elektros įrenginių profilaktiniai bandymai ir matavimai turi būti atliekami vadovaujantis gamintojų, pagaminusių elektros įrenginius, instrukcijomis ir galiojančiomis taisyklėmis. Ūkio ministro 2001 m. balandžio 24 d. įsakymu Nr. 141 „Dėl norminio dokumento „Elektros įrenginių bandymo normos ir apimtys“ patvirtinimo“⁵¹.

Elektros įrenginių, gaminančių, perduodančių, skirstančių ir vartojančių elektros energiją, avarijos ir sutrikimai tiriami Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintų Energetikos įrenginių avarijų ir sutrikimų tyrimo ir apskaitos nuostatų nustatyta tvarka.

Įmonė tvarkomuoju dokumentu turi paskirti asmenį, atsakingą už elektros ūkį. Skiriamas asmuo turi turėti aukštąją kvalifikaciją.

Asmenis, kurie gali būti skiriami atsakingais už darbų saugą organizuojant darbą ir dirbant pagal pavedimus ir nurodymus, raštišku savo potvarkiu skiria asmuo atsakingas už elektros ūkį.

Veikiančiuose įrenginiuose gali būti dirbama: pagal instrukciją; pagal pavedimą; pagal nurodymą.

⁵⁰ STR 2.09.02:1998. *Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas*. Žin., 1999, Nr. 13-333; 2002, Nr. 39-1446.

⁵¹ Ūkio ministro 2001 m. balandžio 24 d. įsakymas Nr. 141. *Dėl norminio dokumento „Elektros įrenginių bandymo normos ir apimtys“ patvirtinimo*. Žin., 2001, Nr. 54-1930.

Daugiabučiuose namuose arba bendrabučio tipo daugiabučiuose gyvenamuose namuose elektros energijos apskaitos prietaisai, neatsižvelgiant į nustatytas nuosavybės ribas, turi būti įrengiami kiekvienam butui atskirai bendrojo naudojimo patalpose (laiptinėse, koridoriuose arba specialiai apskaitos prietaisams skirtose patalpose ir pan.). Jei minėtuose namuose elektros energijos apskaitos prietaisai įrengti butuose, taip pat atsiskaitymo pagal gyvenamajam namui įrengtą bendrąjį apskaitos prietaisą atveju atskirai butams jie neišrengti, tai rekonstruojant namą šiuos apskaitos prietaisus reikia įrengti įvadinėse elektros energijos apskaitos spintose (skydeliuose) bendrojo naudojimo patalpose (laiptinėse, koridoriuose arba specialiai apskaitos prietaisams skirtose patalpose ir pan.). Minėtuose namuose taip pat įrengiami apskaitos prietaisai atsiskaityti už elektros energiją, suvartotą bendroms namo reikmėms (laiptinėms ir rūšiams apšviesti, hidrauliniams siurbliams ir pan.) ir liftams. Šie apskaitos prietaisai įrengiami namo įvadinėje elektros energijos skirstomojoje spintoje (skydelyje) arba greta jos.

Buitinio vartotojo elektros įrenginiai gali būti tikrinami nuo 8 iki 22 valandos.

- Vandentiekio ir nuotekų (kanalizacijos) tinklai, priežiūra (žr. 11 priedą).

Vandentiekio tinklų priežiūros riba- nuo apskaitos prietaiso namo įvade iki įvadinio ventilio bute arba įvadinio ventilio bendrojo naudojimo virtuvėse, prausyklose, san. mazguose.

Fekalinės kanalizacijos tinklų priežiūros riba- nuo buto kanalizacijos tinklų išjungimo į stovo trišakį iki pirmo kanalizacijos šulinio už pastato sienos.

Lietaus kanalizacijos tinklų riba- nuo pastato stogo iki pirmo šulinio už pastato sienos.

Vanduo- svarbus energetinis resursas, kuris yra reikalingas ištisus metus. Vanduo vartojamas gėrimui, buities reikmėms, maisto produktams gaminti, neturi kelti grėsmės žmonių sveikatai⁵². Vamzdynai ir kitokie komponentai, sąveikaudami su vandeniu neturi pakeisti vandens kokybės, vanduo turi atitikti higienos normų reikalavimus⁵³. Vandentiekio tinklų įrengimai turi užtikrinti vandens judėjimą vandens priėmimo įtaisuose ir vandens laikino pakeitimo galimybę visuose įrenginiuose⁵⁴. Nuotakynų priežiūra turi būti organizuojama taip, kad sistemos pastoviai veiktų be sutrikimų. Būtina turėti techninę dokumentaciją su visais pakeitimais, kurie buvo atlikti (ar atliekami) rekonstrukcijos ar remonto metu. Vandentiekio tinklų įrengimai turi atitikti priešgaisrinio aprūpinimo vandeniu reikalavimus⁵⁵.

- Liftai, priežiūra.

Kai kuriuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose yra įrengta speciali inžinerinė įranga liftai. Liftų priežiūrą vykdo juridiniai arba fiziniai asmenys, turintys leidimus šios veiklos priežiūrai.

⁵² Higienos norma HN 24:2003. *Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai*. Žin., 2003, Nr. 79-3606.

⁵³ STR 2.01.01(2):1999. *Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga*. Žin., 2000, Nr. 8-215; 2002, Nr. 106-4776.

⁵⁴ STR 2.07.01:2003. *Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai*. Žin., 2003, Nr. 83-3804.

⁵⁵ STR 2.01.01(2):1999. *Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga*. Žin., 2000, Nr. 17-424; 2002, Nr. 96-4233.

Liftų priežiūra privalo atitikti liftų įrengimo bei saugaus naudojimo reikalavimus. Vykdamas lifto priežiūrą būtina laikytis pagrindinių reikalavimų, kad: 1) naudotojai būtų apsaugoti nuo visų mechaninės rizikos rūšių, tarp jų lifto kabinos kritimo; 2) galia būtų pakankama perkelti reikalingą keleivių skaičių per jiems priimtina laiką, sugaištamą laukiant ir keliantis (leidžiantis) liftu; 3) holo bei laiptinės durys turi būti priešgaisrinės, ne mažesnės kaip EI 30⁵⁶ atsparumo ugniai.

Liftų įrengimo bei saugaus naudojimo reikalavimai pateikiami techniniame reglamente „Liftai“⁵⁷. Namų pirmame ir antrame aukštuose esančių patalpų naudotojams lifto paslauga neteikiama ir mokesčiai už liftą neskaičiuojami.

- Buitinių atliekų šalinimo inžinerinė sistema, priežiūra.

Buitinės atliekos šalinamos dviem pagrindiniais būdais: 1) buitinių atliekų šalinimo inžinerinė sistema, kai buitinės atliekos šalinamos specialiai įrengtu vamzdžiu. Vamzdis turi būti vertikalus, nelaidus orui, atskirtas garsą izoliuojančiais statybos produktais nuo pastato konstrukcijų. Vamzdis baigiasi užsklanda. Vamzdžio vidus turi būti lengvai valomas (plaunamas). Vamzdis turi būti valomas ir dezinfekuojamas atitinkama įranga. Buitinių atliekų išpylimo angose turi būti sandarūs, užsidarantys liukai ir apsauga, neleidžianti įmesti stambius daiktus. Buitinės atliekos laikomos konteineriuose su uždaromais liukais; 2) buitinės atliekos (rūšiuotos ar nerūšiuotos) bute sudedamos į maišus ir nunešamos į pastate esančias patalpas arba sklype įrengtas aikšteles buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti. Buitinės atliekos laikinai saugomos konteineriuose su uždaromais liukais.

Mokesčiai už namui priskirtos teritorijos priežiūrą, komunalinių atliekų išvežimą apskaičiuojami ir patalpų savininkams paskirstomi vadovaujantis savivaldybės tarybos patvirtintomis miestų, kitų gyvenamųjų vietovių teritorijos priežiūros ir komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, nustatytais tarifais ir su šių paslaugų teikėjais sudarytomis sutartimis.

- Dujų sistemos ir įrenginiai, priežiūra.

Daugiabučiuose namuose vartojamos gamtinės arba suskystintos dujos. Tiekiant gamtines dujas, leidžiama įrengti dujines virykles ir dujinius vandens šildytuvus gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatų rūšių virtuvėse, kuriose yra vėdinimo kanalas, varstomas langas arba langas su orlaide ar viršulangiū.

Suskystintas dujas deginantiems dujiniais įrenginiais ir prietaisams dujos gali būti tiekiamos iš: individualių balioninių įrenginių; grupinių balioninių įrenginių; rezervuarinių įrenginių.

Gyvenamosios paskirties daugiabučių ir visuomeninės paskirties pastatų, kuriuose įrengiami individualūs balioniniai įrenginiai, aukštingumas gali būti iki 2 aukštų imtinai. Gyvenamosios

⁵⁶ EI30- priešgaisrinės durys yra atsparios ugniai 30 minučių. [žiūrėta 2010-04-15]. Prieiga per internetą: <http://www.dorvila.lt/index.php?cid=1200>.

⁵⁷ *Techninis reglamentas. Liftai*. Žin., 2000, Nr. 28-785, Nr. 58-2102.

paskirties ir visuomeninės paskirties pastatų patalpose įrengiamą individualų balioninį įrenginį gali sudaryti ne didesnės kaip 50 l talpos vienas balionas arba ne didesnės kaip 30 l talpos du balionai.

Individualūs balioniniai įrenginiai turi būti ne arčiau kaip 0,5 m nuo dujinės viryklės ir ne arčiau kaip 1 m nuo šildymo prietaisų. Jeigu yra ekranas, saugantis individualų balioninį įrenginį nuo įkaitimo, atstumas tarp to įrenginio ir šildymo prietaiso gali būti sumažintas iki 0,5 m. Atstumas tarp individualaus balioninio įrenginio ir ekrano turi būti ne mažesnis kaip 0,1 m.

Jeigu balioninis įrenginys statomas prieš krosnių kūryklos dureles, atstumas tarp jo ir kūryklos turi būti ne mažesnis kaip du metrai.

Dujų sistemos ir įrenginiai prižiūrimi vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.08.01:2004 „Dujų sistemos pastatuose“ patvirtinimo reikalavimais⁵⁸.

▪ Kitos sistemos ir įranga.

Be minėtų sistemų ir įrangos gyvenamajame name gali būti įrengtos ir kitos sistemos bei įranga: 1) telekomunikacijų antenos ir jų instaliacija; 2) telefono ryšys ir kabelinė televizija; 3) butų ir namo saugos sistemos ir kt.

Minėtų sistemų ar įrangos priežiūrą vykdo specializuotos įmonės, kurios tiekia šias paslaugas, pagal sudarytas sutartis su butų savininkais⁵⁹.

1.3.1. Apsauga nuo pirmalaikio fizinio ir moralinio nusidėvėjimo

Statinių nusidėvėjimas yra:

- *Fizinis*, kurio priežastys: natūralus medžiagų senėjimas, veikiant apkrovoms ir kitiems veiksniams.
- *Moralinis*, kurio priežastys: techninė pažanga ir įvairių visuomenės poreikių augimas.

Statinio priežiūra- prevencinių ir kitokių priemonių kompleksas, kuriuo siekiama, kad statinys ar jo dalys per ekonomiškai ar kitaip nustatytą naudojimo laikotarpį atitiktų numatytą paskirtį ir tenkintų reikalavimus būklei.

Statinio priežiūros tikslas- garantuoti: 1) statinio ir jo elementų naudojimą pagal paskirtį; 2) statinio konstrukcijų mechaninį atsparumą ir stabilumą; 3) statinio gaisrinę saugą, saugias naudojimo sąlygas bei aplinkos apsaugą, taupų energijos vartojimą ir šilumos išsaugojimą; 4) estetišką interjerą, eksterjerą, aplinką bei kultūros paveldo vertybių išsaugojimą, trečiųjų asmenų objektyvių interesų nepažeidžiamumą.

Statinių fizinio nusidėvėjimo eigos trys periodai:

⁵⁸ STR 2.08.01:2004. Dujų sistemos pastatuose.

⁵⁹ *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

I – prisitaikymo, deformacijų, padidėjusio nusidėvėjimo periodas- laikančiosios konstrukcijos apkraunamos eksploatacinėmis apkrovomis, patiria tam tikrą įtempimų būvį.

II - normalaus naudojimo, lėto nusidėvėjimo periodas- anksčiau atsiradę įtempimai tam tikra dalimi pasiskirsto arba tam tikra dalimi dingsta. Sumažėja pastato nusidėvėjimas, susitraukimo ir kitos deformacijos. Laikui bėgant kaupiasi negrįžtamos deformacijos, sąlygojančios medžiagų struktūros pokyčius, jų lėtą irimą. Tuo pačiu blogėja pastato techninė būklė, prarandama eksploatacinė kokybė. Tai ilgiausias laikotarpis ir jo trukmė labai priklauso nuo pastato priežiūros kokybės.

III - pagreitinto nusidėvėjimo periodas- šiame periode sutrinka jungtys ir ryšiai, atsiranda įvairių pažeidimų, blogėja viso statinio eksploatacinės savybės. Šioje stadijoje keliamas klausimas- „remontuoti ar griauti?“ (žr. 12 priedą).

Avarinės statinio arba inžinerinių sistemų būklės priežastys: 1) tiriamo arba gretimų statinio projektavimo, statybos ir naudojimo klaidos; 2) laiku nelikviduoti naudojimo metu atsiradę pažeidimai; 3) technologijos proceso sutrikimai ir avarijos; 4) stichinės nelaimės ir kitos ekstremalios situacijos; 5) fizinis nusidėvėjimas.

Galima teigti, kad *statinių ir jų konstrukcijų apžiūros tikslas*- laiku pastebėti ir teisingai įvertinti objektų konstrukcijų elementų ir inžinerinių sistemų defektus ir imtis neatidėliotinų priemonių jų plitimui pašalinti.

Statinių apžiūros apima: nuolatinis stebėjimus; sezonines bendrąsias apžiūras; periodines bendrąsias arba dalines apžiūras bei inspekcinės ir specialiąsias apžiūras⁶⁰.

1.3.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūros darbų finansavimas

Visas išlaidas, susijusias su gyvenamojo namo ir jam priskirtos teritorijos priežiūra, apmoka statinių savininkai (naudotojai). Jeigu namas nuosavybės teise priklauso ar perduotas naudoti keliems fiziniams ar juridiniams asmenims, namo bendrojo naudojimo objektų (konstrukcijų, dalių, patalpų, inžinerinių sistemų, priskirto žemės sklypo ir kt.) priežiūros išlaidos dalijamos savininkams (naudotojams) proporcingai jiems priklausančių patalpų naudingajam plotui, jeigu kitaip nenumatyta tarpusavio sutartimis.

Priežiūros darbų išlaidos ir atsiskaitymas už jas skaičiuojami Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta gyvenamųjų patalpų savininkų atsiskaitymo už pastato priežiūrą bei paslaugas tvarka. Jeigu name sukurta daugiabučio namo bendrija, ji gali nustatyti savo atsiskaitymo

⁶⁰ Kutut, V. (2008). Būtinoji statinio inžinerinių sistemų ir konstrukcijų priežiūra- apsauga nuo pirmalaikio fizinio ir moralinio nusidėvėjimo. *Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminario pranešimo medžiaga*. Vilnius. Infoklodai.

už namo priežiūrą ir būsto paslaugas tvarką, tačiau ji negali pažeisti sutartinių santykių, bendrijos patvirtintų taisyklių bei kitų bendrasavininkų ir trečiųjų asmenų interesų⁶¹.

1.3.3. Privalomi namo priežiūros proceso dokumentai

Statinio techninės priežiūros dokumentai yra:

- *Gyvenamojo namo pasas.*

Pagrindinis gyvenamojo namo priežiūros ir naudojimo privalomasis dokumentas yra statinio pasas (žr. 13 priedą), kurį naujai pastatytiems namams parengia statybos rangovas kartu su statytoju, o naudojamiems- savininkas. Jeigu name nesukurta bendrija, pasą parengia namą eksploatuojanti įmonė- administratorius.

Pase turi būti surašytos pastato techninės, ekonominės ir konstruktyvinės charakteristikos, įvertinami pagrindiniai pokyčiai jo naudojimo metu, o taip pat duomenys apie atitvarinių konstrukcijų šiluminį laidumą, kiti energetiniai duomenys.

Būtinai pasą priedai yra: 1) projektinė dokumentacija (techninis projektas arba darbo brėžiniai) su pažymėtais nukrypimais nuo projekto ir sprendimų pakeitimais, įvykdyti statybos, rekonstrukcijos ar remonto metu; 2) konstrukcijų ir komunikacijų inžinerinės nuotraukos ir nurodymai techniškai teisingam ir saugiam statinio bei jo pagrindinių konstrukcijų, inžinerinių sistemų bei teritorijos naudojimui.

Pasas turi būti surašomas ir pateikiamas baigtos statybos priėmimo komisijai kartu su kitais statinių priėmimo naudoti techniniu reglamentu nurodytais dokumentais. Pasas surašomas viename egzemplioriuje ir saugomas statinio priežiūros ir naudojimo tarnyboje (pas priežiūros vadovą).

Gyvenamojo namo pasą II dalį (energetiniai duomenys) rekomenduotina sudaryti ir naudoti tik atnaujinamiems namams prieš vykdant jų apšiltinimo ir šildymo sistemų pertvarkymo darbus, įvertinant jų atitikimą šiluminės technikos norminiams reikalavimams.

- *Gyvenamojo namo priežiūros ir naudojimo žurnalas.*

Pastato, jo dalių, konstrukcijų ir inžinerinių sistemų nuolatinių stebėjimų bei sezoninių ir inspekcinių apžiūrų rezultatai, būklės įvertinimo išvados ir pasiūlymai surašomos gyvenamojo namo priežiūros ir naudojimo žurnale (žr. 4 priedą). Namų priežiūros ir naudojimo žurnale įrašomi atsakingų už statinio priežiūrą asmenų ir jų kaitos duomenys.

Šiame žurnale taip pat registruojami atitinkamų pareigūnų nurodymai už statinio ar jo dalių priežiūrą atsakingiems asmenims, o taip pat įrašai (išvados) apie nurodymų ir reikalavimų

⁶¹ L R Vyriausybės nutarimas 2001 m. balandžio 25 d. Nr. 472// *Dėl Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos patvirtinimo*. Valstybės žinios, 2001-05-02, Nr. 37-1248.

įvykdymą. Priežiūros ir naudojimo žurnale nebūtina įrašyti smulkius defektus ir trūkumus, kurie pašalinami iš karto vykdant profilaktinę priežiūrą ir negalintys sukelti vėlesnių neigiamų pasekmių.

Atiduodant saugoti pasus ir žurnalus, arba kai keičiasi namo savininkas ar atsakingi už statinio priežiūrą asmenys (tarnybos), surašomas šių dokumentų perdavimo aktas⁶².

1.3.3.1. Techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymo problemos

Techninės priežiūros dokumentacijos formas ir tvarkymas reglamentuoja STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimai ir jų įgyvendinimo tvarka“⁶³ ir 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“⁶⁴. Techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymo problemos yra:

- Nuolatinius stebėjimus vykdo asmenys, administruojančios įmonės direktoriaus įsakymu, bendrijos valdybos sprendimu nepaskirti vykdyti šių funkcijų.
- Kasmetinių ir neeilinių apžiūrų atlikimui nesudaromos komisijos.
- Kasmetinių ir neeilinių apžiūrų komisijos vadovas neatitinka nurodytus kvalifikacinius reikalavimus- STR 1.12.05:2002 VI skyrius 17.2 punktas⁶⁵.
- Statinio techninės priežiūros žurnale neįrašoma apžiūrų komisijos sudėtis, vadovo atestato numeris.
- Nuolatinių stebėjimų metu, nepastebėjus deformacijų, įrašais nefiksuojama, kad defektų ar deformacijų nerasta.
- Nuolatinių stebėjimų metu ir kasmetinių apžiūrų aktuose pastebėti pastato defektai neaprašomi, neišsamiai aprašomi Statinio techninės priežiūros žurnale. Neįrašomos rekomendacijos defektams šalinti. Įrašais žurnale nepažymima, kad defektai pašalinti.
- Stebėjimų ir apžiūrų įrašai Statinio techninės priežiūros žurnale neatitinka realių pastato techninės būklės pokyčių.

⁶² 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*// Valstybės žinios. 2004, Nr. 98-3658.

⁶³ STR 1.12.05:2002. *Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka*. Žin., 2002, Nr. 81-3504.

⁶⁴ 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*// Valstybės žinios. 2004, Nr. 98-3658.

⁶⁵ STR 1.12.05:2002. *Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka*. Žin., 2002, Nr. 81-3504.

- Daugiabučių namų savininkų bendrijos (daugumoje patikrintų) techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymo.
- Pastato techniniame- energetiniame pase įrašomi tik bendri duomenys apie pastatą⁶⁶.

⁶⁶ Kvederienė, S. (2008). Daugiabučių namų priežiūros administravimas. Namų valdymas per daugiabučių namų bendrijas. Techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymo problemos. *Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminario pranešimo medžiaga*. Vilnius. Infoklodai.

2. BŪSTO PRIEŽIŪROS ADMINISTRAVIMO PLĖTRA ES VALSTYBĖSE

Strateginis valdymas yra nuolatinis, dinaminis ir nuoseklus procesas, kuriuo remiantis organizacija savalaikiai adaptuojasi prie išorinės aplinkos pokyčių ir efektyviau išnaudoja savo resursinį potencialą⁶⁷.

Tinkamai neįvertinus strateginių sprendimų, įmonė susiduria su didelėmis sąnaudomis: reikia padengti neproduktyvios strategijos įgyvendinimo išlaidas; prarandamas laikas, klientai bei galimybės; konkurentai užima didesnę rinkos dalį kartu sutrikdoma įmonės veikla; konkurentai įgyja pranašumą⁶⁸.

Suderinto veiklos vertinimo sistema akcentuojanti ne tiek kokybę ar procesus, kiek apibendrintą organizacijos veiklos įvertinimą, buvo sukurta 1992 m. Jungtinėse Valstijose R. Kaplan ir D. Norton. Sistemos esmė – subalansuotas, tolygus organizacijos vystimasis, gerinant keturias esmines sritis: 1) žmonių žinias; 2) vidinius įmonės procesus; 3) orientaciją į klientų poreikius; 4) įmonės lėšų valdymą. Vadovaudamasi šia sistema, efektyviausiai įmonė auga tada, kai visos šios sritys plėtojamos proporcingai, vienodais tempais. Tuo tarpu perteklinis vienos iš šių sričių plėtojimas sukelia nereikalingų išlaidų, bet įmonės efektyvumą didina ribotai. Analogiškai įmonė vystosi silpnai ir tuo atveju, jei viena iš šių esminių sričių pamirštama ir netobulinama. Sistemos autoriai šias keturias sritis vadina perspektyvomis. Numatomi visų keturių perspektyvų vertinimo rodikliai, kuriais remiantis vėliau gerinama organizacijos veikla. Suderintai gerinant visas keturias perspektyvas, organizacija vystoma pačiomis mažiausiomis išlaidomis bei pačiu didžiausiu greičiu. Visi strateginiai (ilgalaikiai) organizacijos planai turėtų atsižvelgti į šias keturias perspektyvas⁶⁹.

Gerai paruošta strategija būtina sėkmei užtikrinti, bet jos neužtenka, kad įmonė išgyventų. Strategiją būtina įgyvendinti⁷⁰.

Įgyvendinant projektą „Baltijos būsto priežiūros profesionalizacija“, buvo siekta išstudijuoti efektyviausius gyvenamųjų namų priežiūros metodus bei praktinius aspektus, o tinkamiausius iš jų perkelti į nacionalines būsto rinkas, parengiant pamatinius Baltijos būsto priežiūros standartų principus bei pradėdant juos įgyvendinti kasdieninėje veikloje.

Projekto partneriai pastebėjo, kad dauguma su gyvenamaisiais namais susijusių studijų buvo atlikta, siekiant išstudijuoti būsto fondą Baltijos regione, akcentuojant problemas, susijusias su

⁶⁷ Vasiliauskas, A. (2001). *Firmų strateginis valdymas*. Studentams ir verslininkams. Mokomoji knyga. Ekonomikos, verslo ir vadybos studijos. Vilnius: VVK leidykla.

⁶⁸ Bivainis, J., Zinkevičiūtė, V. (2004). *Verslo strateginių sprendimų pasirinkimo pagrindimas / Juozas Bivainis, Virgilija Zinkevičiūtė // Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas*. Vilnius : Technika. ISSN 1392-8619. T. 12, nr. 2 (2006), p. 99-107.

⁶⁹ Arveson, P. (1998). *What is the Balanced Scorecard?*

⁷⁰ Kaplan, R. S., Norton, D. P. *The Balanced Scorecard – Measures then drive Performance // Harvard Business Review*. – 1992.

nepakankama namų priežiūra. Įvairiose su gyvenamųjų namų fondu susijusiose ataskaitose lyginami pagrindiniai aprūpinimo būstu statistiniai duomenys vienam asmeniui tenkantis kvadratinį metrų skaičius, 1 tūkst. namų ūkių tenkantis butų skaičius ar įvairių patogumų santykis gyvenamuosiuose namuose. Vidutiniai Pabaltijo valstybių rodikliai buvo lyginami su įvairių Europos šalių rodikliais. Didžiausias Baltijos šalių aprūpinimo būstu skirtumas yra aukštas privačios nuosavybės koeficientas, ypač gyvenančiųjų nuosavame būste santykis sektoriuje.

Kai kurios studijos nagrinėjo būsto amžių. Rezultatai rodo, jog dauguma gyvenamųjų būstų fondo namų buvo pastatyti sovietmečiu (nuo septintojo dešimtmečio pradžios iki devintojo vidurio), o šiuo metu naujų statybų smarkiai sumažėjo. Tačiau didžiausias trūkumas, kurį pastebi visų ataskaitas sudarinėjančių komandų akis, - prasta daugumos būstų techninė būklė. Pasirodo, kad nors namų ūkiams gyvenamojo ploto ir pagrindinių patogumų netrūksta, pastatai tebeatrodo prastai, jiems reikia remonto ir tinkamos priežiūros.

Gyvenamųjų namų priežiūros nebuvimas paveldėtas iš ankstesnių laikų, kuomet profesionalioje terminologijoje netgi neegzistavo priežiūros sąvoka. Dabar vartojamas terminas „einamasis remontas“ tiksliai perteikia to laikotarpio požiūrį: pirma turi atsirasti defektas, o tik tada atvyks meistras ir jį pataisys. Todėl ištikus dešimtmečius gyvenamųjų namų priežiūra neegzistavo, o situacija ir šiandien nepagerėjo.

Kad ir kokie būtų ES valstybėse skelbiamos nacionalinės būsto politikos kertiniai akmenys, viena iš pagrindinių šiandienos užduočių- sukurti tinkamas sąlygas būstų savininkams pagerinti savo būsto sąlygas, pirmiausia parodant savo iniciatyvą. Tačiau kyla klausimų dėl tam skirtų projektų, taip pat abejojama, ar būsto sąlygų pagerinimas išliks ir bus užtikrintas ilgesnį laiką. Tinkamos nacionalinės būsto politikos sukurtos sąlygos turėtų apimti ir tinkamus teisės aktus, galimybę gauti kreditus būsto gerinimui bei tinkamą institucinę paramą, kuri galėtų paremti namų ūkius, jiems atliekant gerinimo darbus.

Nekilnojamasis turtas tapo įprasta sąvoka, net ir kalbant apie gyvenamąjį būstą. Daugeliui namų ūkių, būsto savininkams, namais tapo (nekilnojamas) turtu, turinčiu savo vertę. Namus galima parduoti ir nupirkti arba, prireikus kredito, panaudoti kaip užstatą. Tačiau svarbu atsiminti, kad nekilnojamojo turto nuosavybė yra ypač susijusi su gausiomis teisės aktuose išvardintomis prievolėmis.

Atsakomybė, kuri atsiranda, aiškinant nacionalinę teisę bei ES direktyvas, yra susijusi su pastato išlaikymu arba tiesiog su geros gyvenamojo namo būklės palaikymu. Problema tampa sudėtingesnė, kalbant apie bendrąją dalinę nuosavybę. Gana dažnai kiekvienas iš bendrasavininkų savo atsakomybę sieja tik su savo butu, t.y., savo būstu, kurį privatizavo, o ne su visu namu. Pats pastatas yra nelaikomas namų dalimi. Dėl tokio prieštaringo mąstymo prastai prižiūrimuose

daugiabučiuose namuose galime aptikti ir prabangiai įrengtų butų, kurių savininkai ne visada išreiškia interesą ar norą dalyvauti prižiūrint bendrus plotus ir konstrukcijas.

Nors didžioji dalis būstų fondo buvo privatizuota, jis išlieka nacionaliniu turtu. Gyvenamųjų namų fondas turi didelę piniginę vertę, o būstais reikia aprūpinti ir žmones. Todėl gyvenamųjų namų priežiūra tampa svarbia ir visuomenei, ir atskiriems namų ūkiams. Pagrindinės problemos, organizuojant namų remontą ir priežiūrą yra susijusios su finansiniais ir administraciniais aspektais. Defektai ir remonto reikalingumas yra akivaizdūs, tačiau ne visi Baltijos šalių namų ūkiai imasi veiklos, kad pagerintų situaciją bei savas gyvenimo sąlygas daugiabučiuose namuose.

Didžioji dauguma žmonių nepajėgia padengti atitinkamų būsto išlaidų, tarp jų ir priežiūros. Siekdami sumažinti išlaidas būstui, namų ūkiai stengiasi viską pasidaryti patys ir net pigiau. Tokie sprendimai dažni, kalbant apie priežiūros darbus, kurie gali būti atliekami skirtingais metodais, skirtinga kokybe ir skirtingomis laiko sąnaudomis.

Kad sumažintų būsto išlaidas ir išvengtų mokesčių ar juos sumažintų, savininkai renkasi neprofesionalias paslaugas ar nusprendžia atlikti mažiau, nei yra reikalinga, darbų. Namų ūkių vaidmuo Pabaltijo valstybėse yra dvigubas ir gana prieštaringas. Dėl itin aukštų būsto išlaikymo kainų, savininkai ir kiti gyventojai atsiduria situacijoje, kai yra labai sudėtinga tinkamai nustatyti prioritetus: išlaikyti savo dabartinę finansinę padėtį ar atsižvelgti į pagrindinius ilgalaikius turto išsaugojimo tikslus. Turto savininkai turi *a priori*⁷¹ vykdyti teisės aktais nustatytas pareigas, o gyventojai ir kiti asmenys, kurie turi padengti išlaidas, atsižvelgia į savo šeimos biudžetą. Tačiau pastarasis aspektas bet kuriuo atveju lieka savininkų, gyvenančių savo būstuose, prioritetu.

Pagal pagrindinius teisės principus, (turto) savininkai gali laisvai spręsti su savo turtu susijusius klausimus, tačiau jie neturi pažeisti kitų visuomenės narių interesų ir lieka visiškai atsakingi už savo priimtus sprendimus. Kad visuomenėje galėtų atlikti šį vaidmenį, turto savininkai turi veikti kaip informuoti ar sumanūs klientai, siekiantys už (savo!) pinigus gauti didžiausią naudą.

Visos šeimos, tapusios savo būsto savininkėmis, turėtų atsiminti vieną svarbų tikslą- išlaikyti joms priklausantį turtą. Tai yra jų pastogė ir namai. Todėl namų ūkiai turėtų rūpintis jų būkle ne tik artimiausiu metu, bet ir tolimesnėje ateityje. Savininkai turi suprasti savo pagrindinį vaidmenį rinkoje dėl jiems priklausančio turto, priimti protingus ir profesionalius sprendimus. Niekas kitas be paties savininko neturi nuspręsti, kokių dabartinių ar būsimų veiksmų dėl turto reikia imtis.

Būtent dėl to, o ne dėl nacionaliniuose teisės aktuose įtvirtintų griežtų sąlygų, savininko pareigų vykdymas gali būti trigubu veiksmų sąrašu. Savininkas turi apsvarstyti, kaip praktiškai įvykdyti

⁷¹ *a priori* - [lot. iš pat pradžių]: 1. iš anksto, nepažinus faktų; 2. filos. žinios iki patyrimo ir nepriklausančios nuo jo. Šaltinis: Tarptautinių žodžių žodynas, © Vyriausioji enciklopedijų redakcija, 1985 [žiūrėta 2009-11-09]. Prieiga per internetą: <http://www.zodziai.lt/reiksme&word=a%20priori&wid=1482>.

ilgalaikius, operatyvius bei administracinius veiksmus, kad geriausiai būtų patenkinami jo interesai (žr. 14 priedą).

Baltijos šalyse tarp turto savininkų yra plačiai paplitęs supratimas, kad tapimas ir buvimas turto savininku neišvengiamai reiškia, jog visas savininko pareigas turi atlikti patys savininkai. Laikams pasikeitus, pareigos ir atsakomybės nebūtinai reiškia, kad visus darbus turi atlikti tas pats asmuo. Būsto priežiūros sektorius yra nekilnojamojo turto rinkos dalis ir kuo aktyviau prekiaujama priežiūros paslaugomis, tuo labiau šis rinkos sektorius bus išplėtotas.

Nors profesionalūs vadybininkai (administratoriai) gali patarti turto savininkams, vis dėlto sprendimą turi priimti pats savininkas. Kuo labiau turto (ypač būsto) priežiūros sektoriuje plėtojami rinkos santykiai, tuo daugiau reikės aiškiai suprantamos priežiūros administravimo terminologijos.

Tik nedaugelis daugiabučių namų savininkų yra pasirengę pašvęsti savo laiką administravimui ir priežiūrai. Atitinkamai tokie asmenys yra skiriami ar išrenkami butų savininkų pirmininkais.

Šiandien daugiabučių namų savininkai iki galo nesuvokia bendrijų kūrimo bei įstatymų jiems suteikiamų teisių parengti savo turto valdymo strategiją bei priimti sprendimus jam išsaugoti naudos ir reikalingumo. Paprastai gyventojų solidarumas yra atsakas į išorines grėsmes. Pavojus atsiranda tuomet, kad jei nebus imamasi veiksmų, nieko ir neįvyks.

Siekis greitai pereiti prie privačios nuosavybės bei rinka grįsto būsto sektoriaus, turint silpną valdymo infrastruktūrą rinkoje, privertė sukurti „pakaitalą“ iš ne rinkos mechanizmų. Šios priemonės apima privataus būsto subsidijavimą, pernelyg viešai kontroliuojamas bei reglamentuojamas licencijavimo sistemas, administravimo sertifikavimą ir priežiūrą, savivaldybių atliekamą privačių būstų priežiūrą bei administracines procedūras, skirtas sprendimams dėl būsto priežiūros paslaugų ir mokesčių už jas priimti. Pradžioje daugelis šių priemonių buvo skirtos apginti piliečių teises į būstą, tačiau vystantis visuomenei šios schemos pavirto biurokratinės kontrolės ir korupcijos instrumentais.

Faktiškai nėra patikimų ir palyginamų statistinių duomenų, kurie leistų daryti sprendimus, išvadas ir teiginius dėl skirtingų būsto administravimo ir priežiūros struktūrų rentabilumo. Atrodo, kad niekas nėra suinteresuotas priimti rimtais skaičiais pagrįstus sprendimus, skirtingų daugiabučių namų išlaidų sąmatos nėra tiesiogiai palygintinos, o skirtingos bendrijos naudoja skirtingus principus išlaidoms klasifikuoti. Dėl to dauguma namų savininkų nežino, už ką jie moka, ir per dažnai tai vadina tiesiog „mokesčiu“. Turto savininkas, kuris moka „mokestį“, dar nėra tikras turto savininkas⁷².

Neskaidrios *administratorių* sistemos išlaikymas žymiai išaugusių šildymo, maisto kainų akivaizdoje tampa dar vienu įtampos tarp paslaugų teikėjų bei gyventojų šaltiniu, todėl pastarieji

⁷² *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

atsisako mokėti už paslaugas, kurių, jų nuomone, administruojančios įmonės nesuteikia. Lietuvos nacionalinė vartotojų federacija (LNVF) susirūpinusi dėl kylančio gyventojų nepasitenkinimo administratorių darbo kokybe bei sąskaitomis. Pagal galiojančius teisės aktus, savivaldybė turi per mažai teisinių priemonių priversti administratorius dirbti kokybiškai ir skaidriai, administratoriai neatsiskaito gyventojams, gyventojai yra priversti mokėti pinigų už nežinia kokias paslaugas, daugiabučių gyventojų teisių negina jokia valstybinė institucija. Galima konstatuoti, kad namo gyventojai nesijaučia namo šeimininkais, nepažįsta kaimynų, nesiformuoja namo bendruomenė bei bendrasavininkiškumo, atsakomybės jausmas, nes nesant galimybių įkurti name bendrijos, namo gyventojai yra nustumiami nuo jo valdymo.

Šiuo metu LNVF ne tik gauna vartotojų skundų, bet ir stebi, kaip gyventojai kiekvienas atskirai sprendžia problemas su administratoriais. Informacinės technologijos tampa vis efektyvesnė priemonė keistis gerąja patirtimi, tačiau gaila, kad Lietuvoje tokioje svarbioje srityje, kaip namų administravimas, neturime jokios valstybinės priežiūros institucijos, kuri specializuotųsi šiame sektoriuje bei gintų vartotojų teises. Gyventojai dažnai paliekami vieni su jų problemomis, nes savivaldybės labai nenori spręsti ginčų tarp administratorių ir vartotojų. To priežastis- savivaldybės yra administruojančių įmonių akcininkės⁷³.

Baltijos būsto priežiūros projekto partnerių asociacija įsitikinusi, kad, norint sumažinti neigiamą problemų poveikį, reikalingi šie veiksmai:

- Tinkamam priežiūros administravimui reikia tikslios dokumentų ir žinių bazės bei reguliariai sekti kainas. Kad šios profesionalios priemonės būtų suprastos ir naudojamos, reikia sukurti bendrą švietimo- mokymo sistemą bei metodą einamajai būsto priežiūrai suplanuoti ir atlikti.
- Patartina įdiegti profesionalią daugiabučių namų administratorių sertifikavimo sistemą bei peržiūrėti įmonių, teikiančių būsto sektoriuje paslaugas, sertifikavimo principus.
- Remiantis kasdieniniais daugiabučių namų priežiūros darbais, reikia tiksliau apibrėžti bendrasavininkų teises ir pareigas bei priežiūrą atliekančių asmenų, kurie yra atsakingi už bendrojo naudojimo plotus ir struktūras, kvalifikacinius ir techninius reikalavimus.
- Taikus būsto sektoriaus administravimas, siekiant užtikrinti normalius visuomeninius santykius ir profesionalų visų būsto sektoriaus dalyvių parengimą, turi apimti pagrįstas valstybės, savivaldybių ir iniciatyvių visuomeninių judėjimų pastangas.

Svarbu, kad privatus būstų fondas būtų ne stebimas ir griežtai kontroliuojamas, o būtų užtikrinamas platesnis visuomeninis šių procesų suvokimas. Todėl profesionalų asociacijos

⁷³ Armanavičienė, A., Valentaitė, D. (2008). Lietuvos nacionalinės vartotojų federacijos veikla atstovaujant daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų interesus. *Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra: aktualūs klausimai: konferencijos pranešimo medžiaga*. Vilnius.

nevyriausybines organizacijas, kurios turi veikti kaip socialines visuomeniniu sektoriniu organizaciju partneres su savivaldybiu pagalba turētu plétoti ir vykdyti turto savininku informavimo kampanijas, liečiančias būsto administravimą ir priežiūrą bei profesionaliai savininku vadovaujamos bendros nuosavybės administravimo ir priežiūros reikalingumą.

Taip pat reikalinga institucionalizuoti mechanizmus, kurie užtikrintų nuolatinį ilgalaikį turto valdymą, manant, kad dauguma žmonių paprasčiausiai nori saugių geros būklės namų už priimtina kainą⁷⁴.

2.1. Pagrindiniai aprūpinimo būstu statistiniai duomenys

Kuo didesnis miestas, tuo brangesnė tampa sistema, reikalinga normalioms gyvybinėms miesto funkcijoms užtikrinti. Tam kiekvienais metais reikalingos ir atitinkamai papildomos sąnaudos naujai iškilusioms problemoms spręsti, antraip vis blogėjanti aplinka būtina negatyviai veiks miestų gyventojų sveikatingumą, sunkins jų gyvenimo sąlygas. Be ekologinių problemų miestuose egzistuoja daug socialinių-ekonominių problemų. Visų pirma tai gyvenamojo būsto problema, nedarbo, nusikalstamumo, alkoholizmo, asocialių žmonių skaičiaus didėjimo problemos. Optimalus miesto dydis, nustatytas empirinių vertinimų pagalba, yra nuo 50 tūkst. iki 10 mln. gyventojų.

Lietuvoje, mažoje valstybėje, tokių urbanizacijos laipsnį vargu ar kada įmanoma bus pasiekti, tačiau urbanizacija ir Lietuvoje ne tik skatina aplink miestus besitęsiančių sričių ekonominę plėtrą, bet ir sąlygoja dideles aplinkosaugines problemas. Didžiausias gyventojų skaičius yra be abejonės Vilniuje. Nuo 1991 m. gyventojų skaičius Vilniuje mažėjo ir šiuo metu sudaro apie 580 tūkstančių. Kaune 1997 m. vidutinis metinis gyventojų skaičius buvo 418 tūkstančių. Nuo 1992 m. gyventojų skaičius Kaune mažėja. Klaipėdoje, trečiame pagal dydį Lietuvos mieste, gyvena apie 203 tūkstančių gyventojų. Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje ir Marijampolėje gyvena atitinkamai 147/133/77.4 ir 52 tūkstančiai gyventojų (Statistikos Departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998)⁷⁵.

Namų ūkių formavimąsi tiesiogiai veikia šalies gyventojų ir namų ūkių skaičiaus kitimas. Pastaraisiais metais gyventojų Lietuvoje mažėja. Daugėja senyvo amžiaus žmonių (25 proc. namų ūkių gyventojų yra sulaukę 60 metų). Vaikų iki 14 metų mažėja. 18 proc. gyventojų jaunesni negu 30 metų. Dauguma (57 proc.) gyventojų vyresni negu 30 metų. Gyventojų skaičiaus mažėjimas ir

⁷⁴ *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

⁷⁵ Štreimikienė, D. (2000). *Teoriniai regionų plėtros aspektai*. Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai. Kaunas: VDU.

senėjimas mažina būsto poreikį, tačiau namų ūkių skaičiaus didėjimas (mažėjant jų dydžiui) išlaiko stabilią būsto paklausą⁷⁶. Pagrindiniai aprūpinimo būstu statistiniai duomenys pateikti 15 priede.

Lietuvoje 2006 metų pabaigoje buvo 3,4 milijonai gyventojų. Gyvenamojo būsto fondą sudaro 1299 tūkst. butų, iš jų Vilniaus apskrityje buvo 340 631, Kauno- 255 700, Klaipėdos- 132 191, Šiaulių- 131 924 ir Panevėžio apskrityje- 118 503 butai.

1000 gyventojų 2006 metų pabaigoje teko 382 butai (2001 m. buvo 372). Bendrasis Lietuvos būsto naudingasis plotas 2006 metų pabaigoje buvo 81,4 mln. kv. metrų (2001 m. – 79,4 mln. kv. m). Iš jų mieste- 51,8 mln. kv. metrų, kaime- 29,6 mln. kv. metrų (žr. 16 priedą).

Vienam gyventojui vidutiniškai tenka 24 kv. m (2001 m. 22,8 kv. m) naudingojo ploto, iš jų mieste- 22,9 kv. m ir kaime- 26,3 kv. m, Vilniaus mieste- 24,2 kv. m. (žr. 17 priedą).

97 proc. Lietuvos būstų yra privatūs. Likusi dalis yra savivaldybių ar valstybės nuosavybė. Pagal 2001 m. gyventojų surašymo duomenis, dauguma (90 proc.) nuosavų būstų naudojama savo reikmėms, 7 proc.- nuomojami kitiems asmenims, dar apie 3 proc. būstų priklauso savivaldybėms ir jie nuomojami kaip socialiniai būstai. Iš viso nuomojama apie 10 proc. šalies būsto fondo.

Lyginant Lietuvos ir ES šalių socialinius, demografinius ir būsto rodiklius galima teigti, kad būstų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, parodo, kad apsirūpinimo būstu lygis Lietuvoje yra apie 1,3 karto žemesnis palyginus su Danija, Suomija ir Švedija, tačiau neatsilieka nuo Airijos ir Lenkijos (žr. 18 priedą).

Vidutinis naudojamo būsto dydis Lietuvoje yra mažesnis palyginus su nagrinėjamomis ES šalimis, išskyrus Latviją ir Lenkiją. Lyginant su Suomija ir Švedija, šis rodiklis Lietuvoje mažesnis 1,25- 1,4 karto, o su Airija ir Danija- 1,6-1,8 karto (žr. 19 priedą).

Šis rodiklis susijęs su nagrinėjamų šalių ekonominės padėties rodikliu- BVP, tenkančiu vienam gyventojui. Išsiskiria Airija, kurios BVP rodiklis yra žemesnis nei Suomijos ir Švedijos, tačiau naudojamo būsto vidutinis dydis yra daug didesnis. Ši Airijos išskirtinumą sąlygoja jos tradicinė orientacija į individualų namą.

Individualių namų lyginamoji dalis Lietuvoje panaši į Suomijos ir Švedijos ir lenkia Latviją (žr. 20 priedą)⁷⁷.

Būsto statyba Lietuvoje labai sumažėjo nuo pereinamojo laikotarpio pradžios. 1990 metais pastatyta 22100, o 2002 metais – 4562 nauji būstai. Per metus pastatyti nauji būstai sudaro 0,3 proc. viso būsto fondo, o metinė apyvarta rinkoje – 2,7 proc. esamo gyvenamojo būsto fondo, o ES šių rodiklių vidurkis – atitinkamai 1,5 ir 3,5 procento. Statybos mažėjimą per minėtą laikotarpį lėmė sumažėjęs tiesioginis valstybės finansavimas, o privatus sektorius šio mažėjimo nekompensavo.

⁷⁶ Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija .*Lietuvos būsto strategija*. Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60.

⁷⁷ *Lietuvos būstas šiandien* (2007). LR Aplinkos ministerija.

Tam įtakos turėjo sumažėjusios gyventojų pajamos, didelės naujos infrastruktūros įrengimo išlaidos, ribota statyboms skirtų sklypų pasiūla, neišspręsti žemės nuosavybės teisių atkūrimo klausimai. Atliktose studijose nauja būsto statyba įvertinta nepatenkinamai dėl didelių kainų ir menkos įvairovės⁷⁸. Pagal naujai pastatytų būstų vidutinį dydį Lietuva neatsilieka nuo nagrinėjamų ES šalių ir net lenkia Suomiją ir Švediją (žr. 21 priedą).

Aukštą naujai pastatyto būsto dydžio rodiklį Lietuvoje lemia tai, kad naujus būstus stato labiau pasiturintys gyventojai, o socialinių būstų statoma per mažai (žr. 22 priedą).

Tikėtina, kad naudojamo būsto erdviniai parametrai Lietuvoje laipsniškai didės ir per 12- 15 metų vidutinis naudojamo būsto dydis priartės prie dabartinio Suomijos rodiklio.

Palyginus būsto aprūpinimo komunaliniais patogumais rodiklius, Lietuva labiau atsilieka pagal būsto aprūpinimą vonia (dušu), vandentiekiu ir kanalizacija, mažiau- pagal būsto aprūpinimą centriniu šildymu (įskaitant vietinį centrinį šildymą) (žr. 23 priedą).

Šiuos skirtumus lemia neišvystyta Lietuvos kaimų ir miestelių inžinerinė infrastruktūra ir komunalinių patogumų trūkumas. Kaimuose ir miesteliuose virš 50 proc. būstų šildoma krosnimis, juose nėra vandentiekio ir kanalizacijos.

Šie duomenys parodo, kad Lietuvoje dar ryškus skirtumas tarp miesto ir kaimo būsto kokybės. Šio skirtumo įveikimas yra vienas iš svarbiausių eurointegracijos uždavinių.

Pagal būsto naudojimo pobūdį Lietuvoje neišvystyta būsto nuomos rinka. Lietuvoje nuomos pagrindais nuomojama tik 10 proc. būsto fondo, kai nagrinėjamose šalyse šis rodiklis siekia 40 proc.

Siekdama kryptingos ir motyvuotos būsto politikos, Vyriausybė parengė ir 2004 m. patvirtino Lietuvos būsto strategiją iki 2020 metų. Joje numatyti esminiai būsto politikos tikslai ir uždaviniai⁷⁹.

2.2. Energijos vartojimo efektyvumo didinimas įvairios paskirties pastatuose

Žmogui kaip duonos reikia pastogės, todėl būsto įsigijimo, jo priežiūros klausimai kiekvienam yra labai svarbūs. Dar ne visi daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojai suvokia, jog jiems privalu rūpintis ne tik savo butu, bet ir visu namu, kuriame gyvena. Dėl to būtina teisinėmis bei visuomenės informavimo priemonėmis formuoti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų savimonę bei gebėjimus tinkamai prižiūrėti turimą nekilnojamąjį turtą⁸⁰.

⁷⁸ Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. *Lietuvos būsto strategija*. Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60.

⁷⁹ *Lietuvos būstas šiandien* (2007). LR Aplinkos ministerija.

⁸⁰ *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

Kylant kainoms, Lietuvoje ypatingas dėmesys skiriamas pastatuose suvartojamos energijos sąnaudų mažinimui, pastatų gyvavimo laikotarpio prailginimui, atskirų atitvarų energetinių (šiluminių) charakteristikų gerinimui, išlaidų pastatų eksploatacijai ir priežiūrai mažinimui, racionaliam atsinaujinančių išteklių panaudojimui, tuo pačiu ir energijos konsultantų veiklai bei teikiamų paslaugų kokybei.

Lietuvoje yra įsikūrusi energijos konsultantų asociacija, kurios narės yra: UAB „Ekostrategija“; UAB „Eksergija“; Lietuvos energijos konsultantų asociacija (LEKA); UAB „Pastatų konstrukcijos“; UAB „Šiltas namas“; UAB „Ramboll Lietuva“; UAB „Sertis“; UAB „Cowi Baltic“; UAB „Statybos strategija“; UAB „Termosistemų projektai“; UAB „Af – Terma“; UAB „Carl Bro“; UAB „ETIMA“⁸¹.

Lietuvos energijos konsultantų asociacijos narė, konsultacinė įmonė UAB „Eksergija“⁸² teikia įvairias paslaugas energijos gamybos ir vartojimo efektyvumo didinimo srityje (žr. 24 priedą); yra viena svarbiausių ir pirmoji grandis pastatų renovacijos procese.

Prieš 25- 40 metų projektuoti ir statyti pagal tuo metu galiojusias statybos normas pastatai iki šių dienų neturėję kapitalinio remonto (o tik kiekvienais metais juose buvo atliekami kasmetiniai remontai ir avarijų atveju šalinami gedimai) sukaupe eilę problemų. Tokių pastatų išorės atitvarų (vandeniui pralaidūs stogai, pažeisti išorės sienų paviršiai, nesandarios ir nesaugios konstrukcijos seni langai ir senos lauko įėjimo durys) šiluminės savybės netenkina tokios paskirties pastatams šiandieną keliamų statybos techninių reglamentų (STR) reikalavimų, inžinerinių vamzdynų fizinė būklė (kai nevienoda šildymo prietaisų paviršiaus temperatūra, nepatenkinama šildymo sistemos, vandentiekio, nuotekų magistralinių vamzdynų būklė, neatitinkanti techninių reikalavimų elektros tiekimo tinklų, ypač rūsiuose) netenkina STR bei higienos normų (HN) reikalavimų. Kiekvienais metais senam pastatui apšildyti sunaudojama daug energijos (kuri šiuo metu sparčiai brangsta), tačiau pastato patalpose neužtikrinamos reikiamos gyvenimo, darbo, mokymosi ir komforto sąlygos. Visa tai iššaukia nepasitenkinimą ir sužadina norą veikti (t.y. renovuotis).

Daugiau nei vienuolika metų Lietuvoje tęsiasi daugiabučių gyvenamųjų namų renovacijos procesas. Pirmuoju renovacijos etapu gyventojai buvo įkalbinėjami modernizuoti senus šilumos punktus, vėliau patys gyventojai sutiko, kad būtų sandarinami langai, senos konstrukcijos vandeniui pralaidžiam stogui klojama nauja hidroizoliacinė danga. Ten, kur susikūrę bendrijos buvo labai aktyvios, apie 2002- 2004 m. pastatuose pakeitė langus, balkonų ir lauko įėjimo duris, senų šildymo sistemų stovams sumontavo balansinius ventilius, pakeitė inžinerinių vamzdynų uždarymo armatūras, kai kurios bendrijos, konsultantams patarus, tam nepritaikytose senose šildymo

⁸¹ *Tinklapis: Lietuvos energijos konsultantų asociacija (LEKA)*. [žiūrėta 2009-06-01]. Prieiga per internetą: http://www.leka.lt/index.php?lng=lt&content=pages&page_id=14.

⁸² *Konsultacinė įmonė UAB „Eksergija“*.

sistemose įsirengė šilumos vartojimo apskaitą butuose. Kai kurios išvardintos renovacijos priemonės (langų ir balkonų durų keitimas, lauko įėjimo durų keitimas) ženkliai sumažino energijos vartojimą pastatuose, kitos renovacijos priemonės (senos šildymo sistemos uždarymo armatūros pakeitimas, balansinių ventilių sumontavimas ar šilumos vartojimo apskaitos butuose įrengimas) seną šildymo sistemą kiek patobulino, tačiau esminių permainų šildymo sistemos darbe, patalpų komforte ir gyventojų biudžete nepadarė.

Daugiabučių namų renovacija suaktyvėjo, kai 2005 m. rugpjūčio 12 d. LR Finansų ministras ir Aplinkos ministras bendru įsakymu Nr. 1K-237/D1-394 patvirtino Valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisykles, kuriomis valstybės parama teikiama modernizuoti daugiabučius namus, pastatytus pagal statybos leidimus, išduotus iki 1993 metų.

Nuo 2007 metų vasario mėnesio, kai buvo patvirtintas Taisyklių papildymas, kuriuo Valstybės parama buvo padidinta iki 50 proc., žymiai paspartėjo patvirtintų investicijų projektų augimas. Valstybės parama padarė didelę įtaką žmonių apsisprendimui pradėti būsto modernizavimą.

Įvertinę valstybės suteikiamos negražinamos finansinės paramos svarbą asmeniniam biudžetui ir pastato renovacijos apimtims, šiuo metu daugiabučių namų modernizavimo programoje dalyvauja pačios aktyviausios arba pavėlavę, bet greitai susiorientavę, daugiabučių namų butų savininkų bendrijos. Šiuo metu renovacijos apimtys ir investicijos ženkliai auga priklausomai nuo valstybės remiamų modernizavimo priemonių kiekio, stengiantis surinkti ne mažiau nei 30 energinio efektyvumo balų (žr. 25 priedą), užtikrinant didžiausią galimybę Valstybės ir Vilniaus miesto savivaldybės negražinamą finansinę paramą.

Šiuo metu ypač populiariomis renovacijos priemonėmis tampa:

- Išorės sienų apšiltinimas (146 balų).
- Langų ir balkonų durų keitimas (8- 15 balų).
- Balkonų (lodžijų) įstiklinimas (3 balai).
- Stogų rekonstravimas su apšiltinimu, įskaitant naujų šlaitinių stogų įrengimas (5 balai).

Daugiabučių namų modernizavimo programa įgyvendina pagrindinį Lietuvos būsto strategijos tikslą- užtikrinti efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą ir modernizavimą, racionalų energijos išteklių naudojimą.

Puiki galimybė įvertinti pasiūlytų, pasirinktų ir įgyvendintų sprendimų rezultatus yra renovuoto pastato energijos sąnaudų monitoringas. Renovuoto pastato monitoringą tikslinga pradėti vykdyti praėjus vienam šildymo sezonui, kai monitoringas ypač įdomus sužinant rezultatus. Neskiriant pakankamai dėmesio energijos sąnaudų analizei po renovacijos, vėliau šis susidomėjimas atslūgsta. Monitoringo metu išryškėja proceso dalyvių, o ypač energijos konsultantų, atliktų prielaidų, skaičiavimų ir sprendimų pagrįstumas. Tai labai svarbi medžiaga pastatų modernizavimo procesui,

gerinimui. Kas yra monitoringas? Tai įgyvendinto renovacijos projekto raidos ir išteklių vartojimo stebėjimo procesas, nustatant nukrypimus nuo numatyto plano. Monitoringas atlieka ir informacijos skleidimo bei švietėjišką vaidmenį (žr. 26 priedą).

Apibendrinus 26 priede esančios lentelės pateiktus duomenis apie renovuotus pastatus matyti, kad vidutiniškai tiriamieji namai turėjo investuoti į pastato modernizavimą 24 proc. nuosavų lėšų, 44 proc. sudarė Valstybės ir savivaldybių parama, o likusiai daliai padengti buvo paimta paskola.

Atliekant daugiabučių namų monitoringą, daugiabučiuose įgyvendintos renovacijos priemonės buvo suskirstytos į grupes:

- Energijos taupymo priemonės, kurių tikslingumas tiesiogiai susijęs su energijos taupymu ir kurių įgyvendinimas lemia didžiausius energijos išlaidų sutaupymus (šilumos punktų ir šildymo sistemų modernizavimas, langų, balkonų durų ir lauko įėjimo durų keitimas, išorės sienų šiltinimas, stogų rekonstravimas su apšiltinimu).
- Energijos taupymo priemonės, kurių įgyvendinimas lemia dvigubą naudą- tiek energijos taupymą, tiek pastato konstrukcijų būklės atstatymą (langų, balkonų durų ir lauko įėjimo durų keitimas, išorės sienų šiltinimas, stogų rekonstravimas su apšiltinimu, balkonų stiklinimas, karšto ir šalto vandens sistemų vamzdinių keitimas).
- Kitos renovacijos priemonės energijos netaupo, tačiau tiesiogiai susijusios su pastato būklės ir gerbūvio atstatymu (stogelių remontas, balkonų remontas, laiptinių renovacija, įėjimo laiptų ir įėjimo aikštelių renovacija).

Monitoringo metu buvo atlikta gyventojų apklausa, siekiant išsiaiškinti, ar gyventojai pasiryžę tęsti renovacijos darbus ateityje. Tik 16 proc. gyventojų nurodė, kad neplanuoja toliau tęsti renovacijos darbus. Likę gyventojai daugiausiai akcentavo norą dar labiau pagerinti gyvenimo sąlygas pastate, mažinti energijos sąnaudas ir didinti butų vertę. Kompleksinės renovacijos įgyvendinimui, kai tvarkomos ne tik pastato atitvaros, bet ir modernizuojamos pastate esančios inžinerinės sistemos, pritarė 38 proc. renovacijos procese dalyvavusių butų savininkų.

Taip pat buvo nustatyta, kaip aktyviai gyventojai dalyvauja bendrijos reikaluose. Paaiškėjo, kad 40 proc. gyventojų pritaria bendrijos pirmininko veiksniams ir priimamiems sprendimams. 35 proc. gyventojų mano, kad name yra daug aktyvių butų savininkų, padedančių bendrijos pirmininkui ar valdybai spręsti bendras problemas, todėl patys išlieka gana pasyvūs. Tik 25 proc. apklaustųjų mano, kad name visi butų savininkai turi aktyviai dalyvauti bendrų problemų sprendime.

Gyventojų apklausos analizė parodė, kad gyventojai patenkinti dalyvavimu daugiabučio namo modernizavime, dauguma jų pritarė tolimesniam jų namo modernizavimui. Pagrindiniais renovacijos privalumais jie laiko komforto sąlygų pagerėjimą ir išlaidų šildymui sumažėjimą. Be to, visi renovuotų namų gyventojai patenkinti savo gyvenamojo namo nauja kokybe ir 96 proc.

apklaustųjų sau ir kitoms DNSB (daugiabučių namų savininkų bendrijoms) patartų atlikti ne dalinę, o pilną pastato renovaciją.

Atlikus renovuotų namų monitoringą galima teigti, kad naujos kokybės renovuoti daugiabučiai gyvenamieji pastatai prisidės prie socialinės aplinkos gerėjimo, turės teigiamą poveikį ne tik atskiriems rajonams ar miestams, bet ir ženkliai pagerins gyvenimo komforto sąlygas renovuotų namų gyventojams. Efektyvus energijos vartojimas ir energijos vartojimo mažinimas gyvenamajame sektoriuje teigiamai paveiks tiek gyventojų, tiek Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto, tiek Lietuvos Respublikos savivaldybių biudžeto lėšų panaudojimą. O tai svarbu visiems ir kiekvienam iš mūsų⁸³.

2.3. Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo perspektyvos Lietuvoje

Dauguma Lietuvos gyventojų (66 proc.) vis dar gyvena daugiabučiuose namuose, kurie yra fiziškai susidėvėję: jų termoizoliacinės savybės neatitinka šiandienos reikalavimų, neefektyvios pastatų šildymo sistemos, sunaudojančios daug šiluminės energijos. Dėl paminėtų veiksnių auga ne tik šių namų atnaujinimo poreikis, tačiau kylant energijos kainoms, daugeliui namų ūkių tampa probleminis ir būsto išlaikymas. Prie ypač probleminių priskirtini bendrabučio tipo daugiabučiai namai. Pagal savivaldybių duomenis Lietuvoje yra 750 bendrabučio tipo daugiabučių namų, kuriuose gyvena apie 45 tūkst. šeimų (namų ūkių).

Šalyje pasikeitus bendrabučio tipo daugiabučių namų naudojimo pobūdžiui ir didelę dalį jų privatizavus (Lietuvoje apie 97 proc. viso būsto fondo priklauso gyventojams privačios nuosavybės teise), būsto išlaikymo ir atnaujinimo našta tenka jų savininkams. Socialiniai, ekonominiai ir teritoriniai šalies regionų skirtumai sąlygoja nevienodas namų ūkių galimybes išlaikyti ir tinkamai prižiūrėti bei atnaujinti turimą būstą. Pastebima atskirų, probleminių teritorijų gyvenamųjų pastatų fizinė degradacija. Ši tendencija ypač pastebima miestuose, kuriuose aukštas skurdo ir nedarbo lygis, rizikingos demografinės tendencijos, žemas ekonominio išsivystymo lygis. Žemos kokybės pastatuose susitelkė mažas pajamas gaunantys bei socialiai atskirti gyventojai, nepajėgūs ne tik atnaujinti ir tinkamai prižiūrėti savo būstus, tačiau ir juos išlaikyti.

Dalis gyvenamųjų patalpų bendrabučio tipo daugiabučiuose namuose priklauso savivaldybėms ir yra naudojamos kaip socialinis būstas. Tačiau, savivaldybės nėra finansiškai pajėgios atnaujinti, prižiūrėti esamų ir įsigyti naujų patalpų socialiniam būstui plėtoti. Dalis Lietuvos gyventojų (apie 7 proc. visų namų ūkių) neturi tinkamo būsto. Pigaus nuolatinio arba nuomojamo socialinio būsto ypač stokojama probleminėse šalies teritorijose. Socialinio būsto lyginamoji dalis tesudaro 3 proc.

⁸³ Konsultacinė įmonė UAB „Eksergija“.

šalies būsto fondo, kai tuo tarpu ES šalyse ji vidutiniškai penkis kartus didesnė. 2006 metų pradžioje į socialinį būstą pretendavo apie 13 tūkst. namų ūkių.

Igyvendinant Lietuvos būsto strategijos tikslus Vyriausybė 2004 metais patvirtino Daugiabučių namų modernizavimo bei Socialinio būsto fondo plėtros programas. Tačiau šių programų finansavimas nėra adekvatus poreikiams ir kelia grėsmę būsto strategijos tikslams pasiekti. Todėl dėl ribotų namų ūkių bei valstybės finansavimo galimybių nepavyksta pagal naujus poreikius pertvarkyti bendrabučio tipo namų sukuriant juose minimalaus standarto būstus, o taip pat užtikrinti socialinio būsto pasiūlą jo stokojantiems namų ūkiams (žr. 27 priedą)⁸⁴.

Nuosavybės santykių pokyčiai išskėlė naujus uždavinius daugiabučių namų valdymo ir priežiūros srityse. 1995 metais priimtas Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas įteisino bendrosios dalinės nuosavybės valdymo ir priežiūros savivaldą. Tačiau bendrijos kuriasi vangiai ir daugiabučių namų priežiūrą tęsia savivaldybių paskirtos butų ūkio įmonės.

Išsamesnio valdymo ir priežiūros bendrosios nuosavybės daugiabučiuose namuose teisiniai pagrindai buvo padėti 2000 metais, kai Seimas priėmė naująjį Civilinį kodeksą. Tokiu būdu išsprendžiami bendrojo naudojimo objektų valdytojo (šeimininko), šių objektų priežiūros ir atnaujinimo klausimai.

Su Civiliniu kodeksu buvo suderintas Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas, priimti teisės aktai, susiję su daugiabučių namų administravimu, kai butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia bendrijos ir nesudaro jungtinės veiklos sutarties dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros.

Šiuo metu yra įregistruota virš 7000 bendrijų. Joms tenka apie 24 proc. daugiabučių namų. Likusius namus valdo Civilinio kodekso nustatyta tvarka savivaldybių paskirti administratoriai-savivaldybių įsteigtos arba privačios įmonės.

Nuo 2005 metų įsigaliojo gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros viešoji kontrolė, kuri pavesta savivaldybėms. Savivaldybės kontroliuoja, kaip daugiabučių namų valdytojai (bendrijos ir administratoriai) vykdo pastatų techninės priežiūros reikalavimus.

Susiformavus teisei gyvenamųjų namų valdymo ir priežiūros sistemai, jau pastebimi teigiami postūmiai gerinant pastatų būklę. Gyventojų, namų administratorių ir ūkio subjektų pastangomis vis daugiau investuojama į namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą: modernizuojami šilumos punktai ir šildymo sistemos, remontuojami ir pašiltinami stogai, keičiami langai ir lauko durys. Į daugiabučių namų atnaujinimą kiekvienais metais gyventojai investuoja apie 200 – 300 mln. litų. Tam turi įtakos gyventojų gerbūvio kilimas ir energijos kainų augimas. Tačiau svarbiausias

⁸⁴ [DOC] *SANGLAUDOS SKATINIMO VEIKSMŲ PROGRAMA*. [žiūrėta 2009-11-09]. Prieiga per internetą: http://209.85.129.132/search?q=cache:INT2QOjD5EwJ:www.vrm.lt/fileadmin/Padaliniu_failai/RPD/Vietine_pletra__Situacijos_analize_ir_tendencijos__SSGG_analize.doc+dabartines+socialine+ir+ekonomine+bukle+lietuvoje&cd=19&hl=lt&ct=clnk&gl=lt.

veiksnyš šiame procese- gyventojų iniciatyva, noras rūpintis savo turtu ir darni visų institucijų veikla. Akivaizdu, kad efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą, modernizavimą ir racionalų energijos išteklių būstui naudojimą gali užtikrinti tinkamas šių namų valdymas, kuris būtų grindžiamas gyventojų iniciatyva.

Vyriausybė didelę dėmesį skiria daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimui ir energijos taupymui. 2004 metais patvirtinta Daugiabučių namų modernizavimo programa, kurios pagrindinis tikslas- užtikrinti efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą ir modernizavimą, racionalų energijos išteklių naudojimą. Šios programos įgyvendinimo laikotarpis- iki 2020 metų.

Programa pradėta įgyvendinti 2005 metų pabaigoje. Įgyvendinant šią programą: 1) sukurta kreditų teikimo daugiabučiams namams modernizuoti sistema, neįkeičiant turto; 2) sukurta valstybės paramos teikimo tvarka, numatanti paramą energiniu požiūriu efektyviems investicijų projektams ir papildomą paramą nepasiturinčioms šeimoms, apmokant pradinį įnašą, kredito draudimo įmoką ir kredito palūkanas bei kreditą ar jų dalį; 3) įsteigta Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra (toliau- agentūra) su teritoriniais padaliniais visuose apskričių centruose, vykdoma programos įgyvendinimo stebėseną, nuolatinis gyventojų informavimas ir švietimas.

Agentūros tikslas – padėti tokių namų savininkams juos modernizuoti siekiant, kad kuo mažiau energijos reikėtų sunaudoti patalpoms šildyti. Valstybės skiriamos paramos dydis priklauso nuo projekto energinio efektyvumo, t. y. nuo to, kiek bus sutaupoma energijos ar kuro atlikus modernizavimo darbus – apšiltinus namo sienas, stogą, pakeitus langus, įstiklinus balkonus, pakeitus šildymo sistemas ir pan. Minėtoji programa numato iki 2020 m. modernizuoti 70 proc. daugiabučių namų, pastatytų pagal iki 1993 m. išduotus leidimus, t. y. apie 24 tūkst. tokių pastatų.

Siekdama skatinti butų savininkus atnaujinti savo daugiabučius ir jiems kuo plačiau teikti konsultacinę pagalbą, Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra 2005 m. įsteigė savo teritorinius padalinius keturiuose apskričių centruose – Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje. 2007 m. ji išplėtė savo tinklą ir juos atidarė dar penkiuose apskričių centruose – Šiauliuose, Alytuje, Marijampolėje, Telšiuose ir Utenoje.

Nuo Daugiabučių namų modernizavimo programos įgyvendinimo pradžios šalyje, Būsto ir urbanistinės plėtros agentūros 2008 m. sausio 11 d. duomenimis, realizuota 230 investicijų projektų. Į juos investuota daugiau kaip 72 mln. litų⁸⁵.

Naudinga modernizuoti būstą, nes: 1) sumažėja mokesčiai už šildymą (vidutiniam butui apie 500- 600 litų per šildymo sezoną, o išaugus energijos kainoms 1,5- 2 kartus, iki 800- 1200 litų); 2) paprastesnė namo eksploatacija; 3) pagerėja gyvenamosios aplinkos sąlygos- namuose tampa šilta, išlaikoma tinkama drėgmė; 4) pagerėja namo estetinis vaizdas, pakyla būsto vertė lyginant su

⁸⁵ *Tinklapis: Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra.* [žiūrėta 2010-01-03]. Prieiga per internetą: [www. bkagentura.lt](http://www.bkagentura.lt)

nemodernizuotų būstų kainomis (10-15 proc.); 5) modernizuoti daugiabutį pigiau, negu jį nugriovus pastatyti naują namą (kompleksinio modernizavimo kaina apie 600- 800 Lt/kv. m, naujos statybos su seno namo nugriovimu- apie 4- 4,5 tūkst. Lt/kv. m); 6) didėja gyventojų aktyvumas ir tarpusavio pasitikėjimas (kartu priimami sprendimai, sklandžiau vyksta namo administravimas ir eksploatavimas); 7) viešasis interesas- sumažėja energijos ir kuro sąnaudos, kurios teigiamai veikia nacionalinės sąskaitos balansą, mažinamas į orą išmetamų kenksmingų medžiagų kiekis.

Periodiškai atliekami namų ūkių tyrimai leidžia įvertinti gyventojų požiūrį į esamą būsto situaciją ir jos pokyčius. Pastarieji tyrimai parodė, kad:

- 42,8 proc. namų ūkių savo būsto sąlygas laiko geromis arba labai geromis, 47 proc.- patenkinamomis ir 10,2 proc.- blogomis.
- Mažiausiai būsto sąlygomis patenkinti vyresnio amžiaus, kaimo vietovėse gyvenantys ir mažas pajamas gaunantys namų ūkiai. Daugiau nepatenkintų tarp gyvenančių butuose su bendra virtuve, bendrabučio tipo gyvenamuosiuose namuose.
- Apklausa parodė, kad apie 20 proc. namų ūkių būstų sąlygos pablogėjo. Labiausiai jos pablogėjo vyresnio nei 50 metų amžiaus, pensininkų, neįgaliųjų, bedarbių ir kitų mažas pajamas gaunančių asmenų tarpe. Šie duomenys parodo tam tikrą socialinės atskirties grėsmę paminėtoms socialinėms grupėms.
- Į klausimą „Kam teikiate prioritetą įsigydami būstą?“, dauguma respondentų atsakė, kad reikšmingiausiu veiksniu laiko kokybę (36,5 proc.), gyvenamo būsto aplinka (29 proc.) yra svarbesnė negu būsto kaina (27,1 proc.). Labiausiai aplinką vertina verslininkai ir ūkininkai. Vertinant kelis komponentus kartu, vis tik svarbiausias parametras yra būsto kokybė- taip mano kas trečias respondentas. Aplinkos ir kainos skirtumas kiek sumažėja, nes dauguma vertinančių aplinką kartu mini ir kainą ar kokybę, o daug akcentuojančių kainą mini ir kokybę ar aplinką.
- Jeigu turėtų galimybę rinktis, kokiam būste norėtų gyventi, absoliuti Lietuvos gyventojų dauguma gyventų nuosavuose būstuose (82,6 proc.). Įskaitant norinčius gyventi kotedžuose (8,8 proc.), atskiro gyvenimo šalininkų yra net 91 proc. tarp apklaustųjų. Daugiabučio bute norėtų gyventi 8,3 proc., ekonominės klasės bendrabutyje- 0,2 proc. ir nežino- 0,2 proc. respondentų.

Lietuvos Būsto artimiausi siekiai: 1) būsto plėtra, esamo būsto modernizavimas ir energinių išteklių racionalus vartojimas turi tapti prioritetine darnos urbanistinės plėtros politikos kryptimi; 2) skirti išteklius šios srities mokslo tyrimo darbams, esamos situacijos stebėjimui ir prognozavimui, visuomenės švietimui; 3) sudaryti sąlygas sukurti nuomojamo nepelno (nekomercinio) būsto sektorių, taikyti atvirkštinę rentą siekiant pagerinti apsirūpinimą būstu visoms socialinėms gyventojų grupėms; 4) sudaryti gyventojams palankias sąlygas modernizuoti daugiabučius namus;

5) sustiprinti valstybės ir savivaldybių institucines struktūras ir jų gebėjimus statybos, būsto ir urbanistikos politikos formavimo bei įgyvendinimo srityse⁸⁶.

⁸⁶ *Lietuvos būstas šiandien* (2007). LR Aplinkos ministerija.

3. MAŽEIKIŲ MIESTO BŪSTO SEKTORIAUS SITUACIJOS TYRIMAS

3.1. Tyrimo metodologija

Socialinis tyrimas – tai mokslinės informacijos rinkimo, apdorojimo ir apibendrinimo procesas, kuris yra: atliekamas, remiantis socialinių mokslų teoriniais vaizdiniais, metodologinėmis sampratomis bei metodiniais būdais; nukreiptas socialiniams reiškiniams pažinti. Socialinis tyrimas nagrinėja: žmogų kaip socialinę būtybę; socialines grupes; socialines institucijas ir socialines instancijas; socialinę sąveiką ir socialinę komunikaciją; socialinę elgseną; socialines būsenas ir socialinius pokyčius; kita⁸⁷.

Tyrimas – tai sistemingas, kritiškas, praktika paremtas, iškeltos hipotezės apie spėjamus ryšius tarp reiškinių vertinimas⁸⁸.

3.1.1. Tyrimo proceso eiga

Tyrimas atliktas keturiais etapais:

- *Pasiruošimas tyrimui*: tyrimo tikslo ir uždavinių nusakymas; hipotezės formulavimas; tyrimo problemos aptarimas su darbo vadovu; temos formulavimas; literatūros studijavimas.
- *Tyrimo proceso organizavimas*: tiriamųjų imties nustatymas; tyrimo metodų parinkimas; anketos klausimyno sudarymas.
- *Empirinis duomenų rinkimas*: anketų pateikimas respondentams.
- *Tyrimo duomenų apdorojimas*: statistinis duomenų apdorojimas naudojant SPSS programinę įrangą.
- *Duomenų analizė*.

3.1.2. Tyrimo metodai

Tyrimo svarbus ir aktualus klausimas – tyrimo metodų parinkimas. Siekiant gauti kuo objektyvesnę ir tinkamą informaciją buvo pasirinkta keletas *tyrimo metodų*:

- *Mokslinės literatūros analizės metodas*.

⁸⁷ Merkys, G. (2005). Edukacinių tyrimų metodologija.

⁸⁸ Valackienė, A. (2004). *Sociologinis tyrimas*. Kaunas: Technologija.

Tai mokslinio tyrimo metodas, suskaidant daiktą, reiškinių į sudėtines dalis, požymius, savybes: kurios nors dalies, kuri vėliau nagrinėjama išskyrimas iš visumos. Analizės metodas teikia apibendrintų žinių apie daiktą, reiškinių procesą⁸⁹.

▪ *Anketinės apklausos metodas.*

Tai duomenų rinkimo metodas, kai respondentas pats savarankiškai pildo pateiktą klausimyną. Tai sudaro sąlygas respondentui pildyti klausimyną jam patogiu laiku, išsaugoti informacijos privatumą, išvengiama interviuotojo įtakos.

Apklausos būdu surinktus duomenis autoriai: M. Degutis⁹⁰, V. Čekanavičius, G. Murauskas⁹¹, K. Kardelis⁹² vertina kaip duomenis, pasižyminčius gana dideliu patikimumu. G. Merkio nuomone⁹³, metodo neblėstantį populiarumą lemia santykinis apklausos atlikimo paprastumas, pigumas, galimybė greitai ir lengvai surinkti daug duomenų.

Anketą sudaro dichotominiai, t. y. klausimai į kuriuos galima atsakyti tik “taip-ne” (kartais jie patikslinami papildomu klausimu: “jei taip, tai kodėl?” Į šį klausimą tikimasi savarankiško atsakymo) ir uždari, t. y. klausimai, kurie numato eilę paruoštų atsakymų. Išrenkamas tas, kuris atitinka apklausiamojo nuomonę (žr. 28 priedą).

Viso pateikta 22 klausimai, iš jų 2 – dichotominiai, 20 – uždari. Kaip matyti vyrauja uždari klausimai. Anot K. Kardelio, uždaro tipo klausimų pranašumas tas, kad respondentui lengviau pasirinkti atsakymą, o tyrėjui nereikia klasifikuoti atsakymų; lengviau juos apdoroti, lyginti ir gretinti; didesnis indikatorius patikimumas, o trūkumas – informacija, gauta iš respondento, atspindi realią padėtį pagal tai, kaip tą realybę priėmė kiekvienas individualiai⁹⁴.

Tyrimo anketoje: pateikta informacija apie siekiamą atlikti tyrimą, tyrimo autorių bei supažindinta, kaip reikia pildyti anketą; anketa skirta daugiabučių namų gyventojams.

Kad anketinė apklausa būtų kokybiška, G. Merkys nurodo svarbiausius apklausos kokybės rodiklius:

- Svarbus apklausos kokybinis rodiklis – anketų grįžtamumo kvota. Ji žymi po pildymo atgal sugrįžusių anketų procentą, kuris skaičiuojamas nuo bendro išplatintų anketų skaičiaus. Anketų grįžtamumo kvota turi būti didesnė nei 50 proc.
- Kitas svarbus apklausos kokybės rodiklis – anketų užpildymo baigtumo laipsnis. Jei daugelyje grįžusių anketų gausu visiškai neatsakytų arba fragmentiškai, paviršutiniškai atsakytų klausimų, tai reiktų susimąstyti, ar nepadarytos apklausos organizavimo klaidos: gal neatsižvelgta į respondentų socialines ir psichologines savybes, klausimynas per didelės

⁸⁹ Tidikis, R. (2003). *Socialinių mokslų tyrimų metodologija*. Vilnius: LTU.

⁹⁰ Degutis, M. (1999). *Socialinių tyrimų metodologija: paskaitų konspektai*. Kaunas: Naujasis lankas.

⁹¹ Čekanavičius, V., Murauskas, G., (2000). *Statistika ir jos taikymai*. I dalis – Vilnius: leidykla TEV.

⁹² Kardelis, K. (2007). *Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai*. Šiauliai.

⁹³ Merkys, G. (1995). *Pedagoginio tyrimo metodologijos pradmenys*. Šiauliai.

⁹⁴ Kardelis, K. (2007). *Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai*. Šiauliai.

apimties ir pan. Anketos, kuriose, pavyzdžiui 30 proc. ir daugiau klausimų liko be atsakymų, kurios užpildytos nekreopščiai, brokuojamos ir statistiškai neapdorojamos⁹⁵.

- *Matematinės statistikos metodas.*

Šiuolaikinių empirinių socialinių tyrimų duomenys paprastai apdorojami kompiuteriu. Yra sukurtos specialios bendros statistinės programos, skirtos empirinių socialinių (sociologinių, psichologinių ir pedagoginių) tyrimų duomenimis apdoroti: SAS, BMDP, SPSS. Labiausiai paplitusi yra SPSS („Statistical Package for the Social Sciences“).

Statistinei duomenų analizei (rezultatų apibendrinimui) buvo naudojamas statistinės analizės programinis paketas SPSS. Šis paketas leidžia operatyviai gauti analitinę informaciją, vaizdžiai pristatyti rezultatus aukštos kokybės lentelių ir diagramų pagalba.

Kompiuteriu apdoroti duomenys analizuojami tyrimo koncepcijos požiūriu, prasideda tyrimo duomenų interpretacijos fazė, sprendžiama apie tyrimo hipotezės patvirtinimą (atmetimą), formuluojamos išvados⁹⁶.

3.1.3. Tyrimo etika

Socialiniai tyrimai, tai – tyrimai su visuomene ir žmogumi. Neapgalvotai veikiant, socialiniai tyrimai gali būti žalingi, gali pažeisti tyrimo dalyvių teises, diskredituoti mokslo autoritetą ir pan.⁹⁷.

Tyrimo metu buvo laikomasi šių principų:

- *Savanoriškumas* – respondento buvo prašoma asmeniškai užpildyti anketą jam patogiu laiku, paaiškinant, kad tai savanoriškas apsisprendimas.
- *Privatumas* – buvo paaiškinta, kad informacija bus apdorojama bendrai, ir nebus atskleista respondento asmeninė informacija; kada, kaip ir kam bus naudojama jo suteikta informacija.
- *Anonimiškumas* – anketos nėra koduotos, sudarytos nereikalaujant respondento asmens vardų.
- *Konfidencialumas* – darbo autorius įsipareigojo, kad gauti duomenys bus panaudojami tik magistro darbo hipotezei pagrįsti. Šie duomenys nebus panaudoti ne pagal tikslą, kuris išaiškintas anketoje.
- *Geranoriškumas* – respondentams buvo paaiškinta tyrimo nauda ir svarba, siekiant motyvuoti, kad dalyvautų tyrime.

⁹⁵ Merkys, G. (2005). *Edukacinių tyrimų metodologija*.

⁹⁶ *Ten pat.*

⁹⁷ *Ten pat.*

3.1.4. Tyrimo imtis

Vienas svarbiausių imties sudarymo reikalavimų yra reprezentatyvumas, nes būtent ši charakteristika lemia, ar ištyrus imtį galima padaryti patikimas išvadas apie visą populiaciją. Tačiau didelės imtys naudojamos retai, kadangi panašaus patikimumo informaciją galima gauti ir iš vidutinio didumo imčių, nes reprezentatyvumas priklauso ne tik nuo imties didumo, bet ir nuo jos sudarymo metodo⁹⁸.

Imtis gali būti sudaroma pagal: neatsitiktinę (netikimybinę) schemą; atsitiktinę (tikimybinę) schemą bei „mišrios“ imties schemą⁹⁹.

Tyrimo imtis – paprastoji atsitiktinė imtis – tai vadinamasis urnos modelis, garantuojantis visiems populiacijos lygiai tikimybę patekti į imtį. Tokiai imčiai sudaryti reikalingi visi populiacijos elementai, todėl toks imties ėmimo būdas efektyvus tada, kai tiriama visuma nėra labai didelė ir kiekvienam elementui nesunku priskirti numerį¹⁰⁰.

Matematinėje statistikoje yra sukurta technologija, kuri imčių (atrankos) bei statistinių sprendimų teorijos metodų dėka su apibrėžta nedidele paklaida įgalina nustatyti populiacijoje galiojančius dėsningumus, remiantis dalies objektų tyrimu. Imties duomenų taikymo populiacijai pagrįstumą vadiname reprezentatyvumu. Statistiniuose tyrimuose pasirenkama leistinos (toleruojamos) statistinės paklaidos riba. Paprastai pasirenkama 5 % ($p < 0,05$) didžiausia leistinos statistinės paklaidos riba. Angliškai ji vadinama *Significance*.

Svarbu, kad imtis būtų sudaryta pagal griežtas taisykles. Svarbiausia iš jų – imtis turi būti atsitiktinė, t.y. – visi populiacijos elementai turi turėti vienodas galimybes patekti į imtį (žr. 3 lentelę), (žr. 29 priedą)¹⁰¹.

Tyrimo respondentai buvo Mažeikių miesto 235 daugiabučių namų 10 235 butų savininkai ar nuomininkai. Pagal pateiktą imties dydžių lentelėje esančią populiacijos grafą bei tarkime, kad mus tenkina 95 proc. patikimumas (paklaidos riba yra $\pm 5\%$), buvo išdalinta 390 anketų, iš kurių sugrįžo 320. 17 anketų- netinkamos statistiškai apdoroti dėl fragmentiškai, paviršutiniškai atsakytų klausimų. Viso tyrime dalyvavo 303 respondentai ($N = 303$).

Šiuo empiriniu tyrimu yra siekiama išsiaiškinti: Mažeikių miesto gyventojų būsto sąlygas; kaip daugiabučių namų gyventojai vertina administratoriaus darbą; sužinoti gyventojų požiūrį į gyvenamųjų namų modernizavimą (renovaciją).

⁹⁸ Čekanavičius, V., Murauskas, G. (2002). *Statistika ir jos taikymai. II dalis*. Vilnius: TEV.

⁹⁹ Merkys, G. (2006). *Socialinių tyrimų metodologija*. Vadybos ir ekonomikos universitetas.

¹⁰⁰ Imčių sudarymo būdai. [žiūrėta 2009-12-06]. Prieiga per internetą: http://209.85.129.132/search?q=cache:2UnsZnZbVTQJ:www.kuss.lt/n/uploads/metodine%2520medziaga/5_paskaita.doc+atsitiktin%C4%97+tikimybine+imtis&cd=1&hl=lt&ct=clnk&gl=lt

¹⁰¹ Merkys, G. (2006). *Socialinių tyrimų metodologija*. Vadybos ir ekonomikos universitetas.

IMTIES DYDŽIŲ LENTELĖ
(su 95 proc. pasikliautiniais intervalais)

POPULIACIJA	PAKLAIIDOS RIBA				
	± 1 %	± 2 %	± 3 %	± 4 %	± 5 %
500	*	*	*	*	222
1, 000	*	*	*	385	286
1, 500	*	*	638	441	316
2,000	*	*	714	476	333
2, 500	*	1, 250	769	500	345
3, 000	*	1, 364	811	517	353
3, 500	*	1, 485	843	530	359
4, 000	*	1, 538	870	541	364
4, 500	*	1, 607	891	549	367
5, 000	*	1, 667	909	556	370
6, 000	*	1, 765	938	566	375
7, 000	*	1, 842	989	574	378
8, 000	*	1, 905	976	580	381
9, 000	*	1, 957	989	584	383
10, 000	5, 000	2, 000	1, 000	588	385
15, 000	6, 000	2, 143	1, 034	600	390
20, 000	6, 667	2, 222	1, 053	606	392
25, 000	7, 143	2, 273	1, 064	610	394
50, 000	8, 333	2, 381	1, 087	617	397
100, 000	9, 091	2, 439	1, 099	621	398
100, 000+	10, 000	2, 500	1, 111	625	400

* *Imties dydis turi būti 50 proc. populiacijos dydžio.*

Šaltinis: Yamane, Taro¹⁰²

Sudaryta autoriaus Merkio, G. (2005) remiantis šaltiniu: *Edukacinių tyrimų metodologija.*

3.2. Empirinio tyrimo analizė

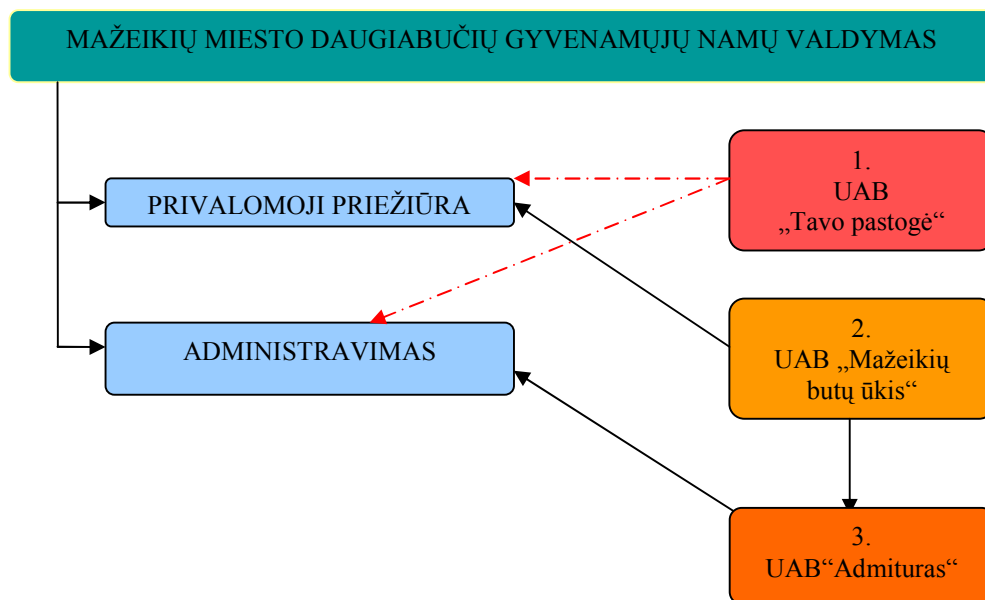
Mažeikių mieste yra 346 daugiabučiai gyvenamieji namai. 24 daugiabučius namus valdo įsteigtos daugiabučio namo savininkų bendrijos, 1- sudaryta jungtinė veiklos sutartis. Daugiabučiui namui, neįsteigus bendrijos ar nesudarius jungtinės veiklos sutarties, Administratorių paskiria teisiniu pagrindu, pagal LR CK 4.84 str. Administratorius veikia pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus nuostatus.

Mažeikių miesto daugiabučių gyvenamųjų namų valdymas pateiktas 1 paveiksle. Daugiabučių namų privalomą priežiūrą ir administravimą iki 2005 m. Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu vykdė UAB „Tavo pastogė“ ir UAB „Mažeikių butų ūkis“ . Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-12-20, Nr. A1-1482 įsakymu, atsižvelgiant į UAB „Mažeikių butų ūkis" 2004-11-16 raštą Nr. 1308 ir UAB „Admituras" 2004-10-

¹⁰² Yamane, Taro (1967). *Elementary Sampling Theory*. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.

28 prašymą Nr. 3 paskirtas daugiabučių gyvenamųjų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės objektų administratorius - UAB „Admituras“, kuriam pavesta pradėti daugiabučių gyvenamųjų patalpų administravimą nuo 2005-01-01.

Nuo 2005 m. daugiabučių namų privalomą priežiūrą vykdo UAB „Tavo pastogė“ ir UAB „Mažeikių butų ūkis“. Administravimą vykdo- UAB „Tavo pastogė“ (50 daugiabučių namų) ir UAB „Admituras“ (271 daugiabučių namų).



1 pav. Mažeikių miesto daugiabučių gyvenamųjų namų valdymas

Naudojantis Mažeikių rajono savivaldybės pateikiama informacija, Mažeikių rajono savivaldybėje 2006 metais gyveno 65,7 tūkst. gyventojų. Mažeikių mieste yra 14364 butai, iš jų: 13865 (arba 96,5 proc.) – privačių fizinių asmenų nuosavybė, 499 (arba 3,5 proc.) butus valdo savivaldybė. Vidutinis naudingasis buto plotas yra 49,4 m², tai yra 10 proc. mažesnis už šalies miestų vidutinį buto plotą (55 m²). Mažeikių r. savivaldybei nuosavybės teise priklausančių butų naudingasis plotas yra 21289 kv. m¹⁰³.

Periodiškai atliekami namų ūkių tyrimai leidžia įvertinti šalies gyventojų būsto sąlygas, gyventojų požiūrį į būsto programas, kreditavimo sistemą, išsiaiškinti esminius trūkumus pastatų priežiūros administratorių veikloje.

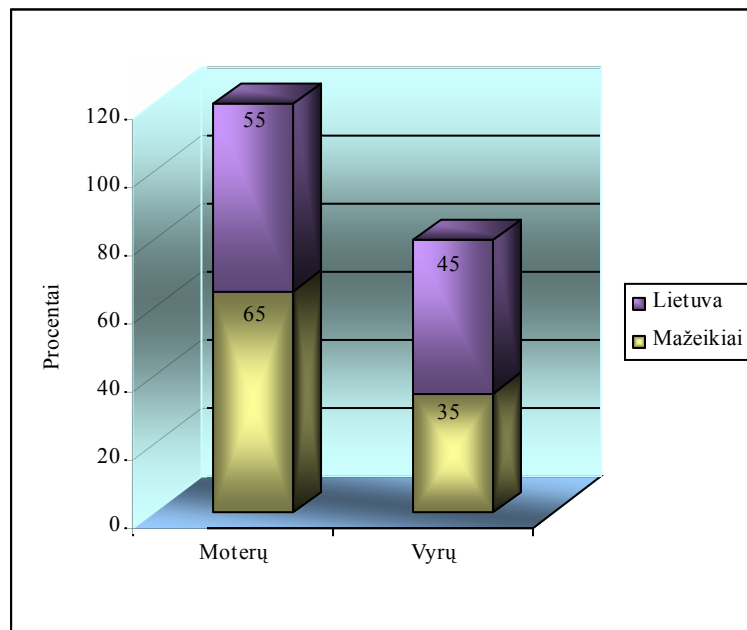
Norint išsiaiškinti situaciją Mažeikių miesto būsto sektoriuje, 2009 metų 02-04 mėnesiais autorės atliktas Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų sociologinis tyrimas. *Tyrimo tikslas:* išsiaiškinti Mažeikių miesto gyventojų būsto sąlygas; kaip daugiabučių namų gyventojai vertina

¹⁰³ [DOC] *Mažeikių regioninio centro kompleksinės plėtros 2008–2013 metų investicinė programa.* [žiūrėta 2010-02-17]. Prieiga per internetą: http://www.vrm.lt/fileadmin/Padaliniu_failai/RPD/Mazeikiu_miesto_investicine_programa1.doc.

administratoriaus darbą bei tyrimo rezultatus palyginti su Viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovės „Spinter tyrimai“ atlikto „Situacijos būsto sektoriuje sociologinio tyrimo“ užsakyto LR Aplinkos Ministerijos (2008) rezultatais¹⁰⁴; sužinoti gyventojų požiūrį į gyvenamųjų namų modernizavimą (renovaciją). *Tyrimo metodas*: apklausa raštu – anketavimas. *Tyrimo lokacija*: Mažeikių miestas. *Daugiabučių namų gyventojai*. *Tikslinė grupė*: Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojai nuo 18 iki 82 metų amžiaus. *Tyrimo apimtis*: tyrimo metu buvo apklausta 303 respondentai (N = 303). *Atranka*: tyrime naudotas paprastosios tikimybinės atrankos metodas. Tyrimo rezultatai reprezentuoja Mažeikių miesto gyventojų nuo 18 iki 82 metų nuomones ir vertinimus. *Duomenų analizė*: atliekama, naudojant SPSS programinę įrangą. Pristatyme pateikiami bendrieji atsakymų pasiskirstymai (proc.). Tyrimo anketa pridedama (žr. 28 priedą). Visų anketos klausimų atsakymai pateikti 30 priede (proc.).

Pagrindinės respondentų charakteristikos. Autorės atliktame Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų sociologiniame tyrime dalyvavo 303 respondentai (N = 303):

- 197 moterys (65 proc.) ir 106 vyrai (35 proc.) (žr. 2 pav.):



2 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (respondentų pasiskirstymas pagal lytį)

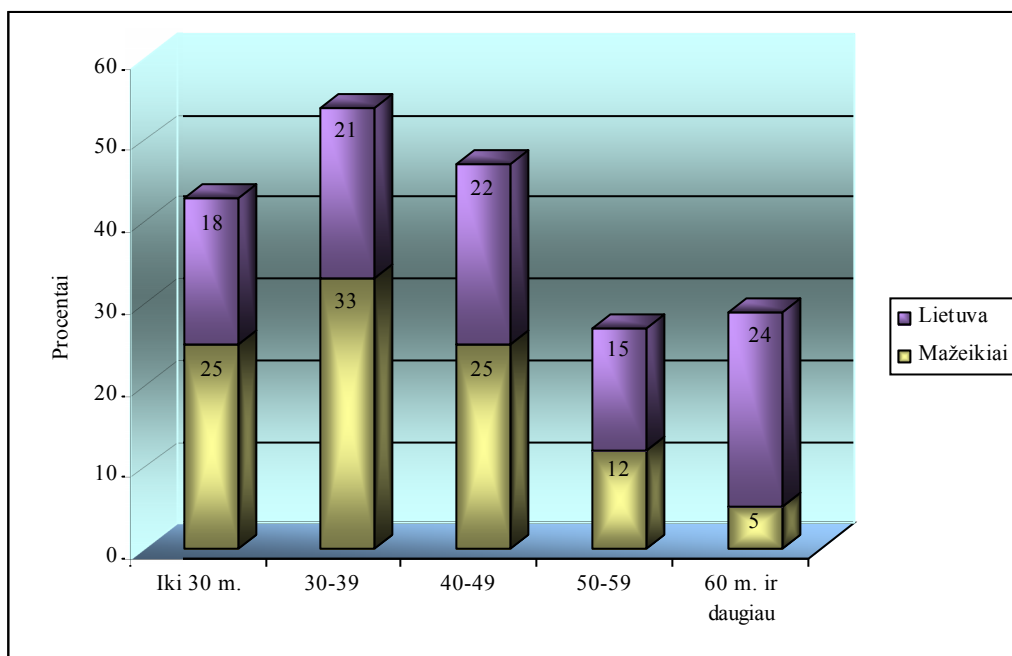
Lyginant su Viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovės „Spinter tyrimai“ atlikto „Situacijos būsto sektoriuje sociologinio tyrimo“ užsakyto LR Aplinkos Ministerijos (2008) rezultatais (toliau Mažeikių/Lietuvos gyventojų sociologinis tyrimas), iš 2 paveikslo matyti, kad

¹⁰⁴ Zokas, I. (2008). Namų ūkių tyrimo rezultatai. Viešoji nuomonė. *Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra: aktualūs klausimai: konferencijos pranešimo medžiaga*. Vilnius.

Lietuvos gyventojų sociologiniame tyrime dalyvavo 55 proc. moterų ir 45 proc. vyrų (N = 1003).

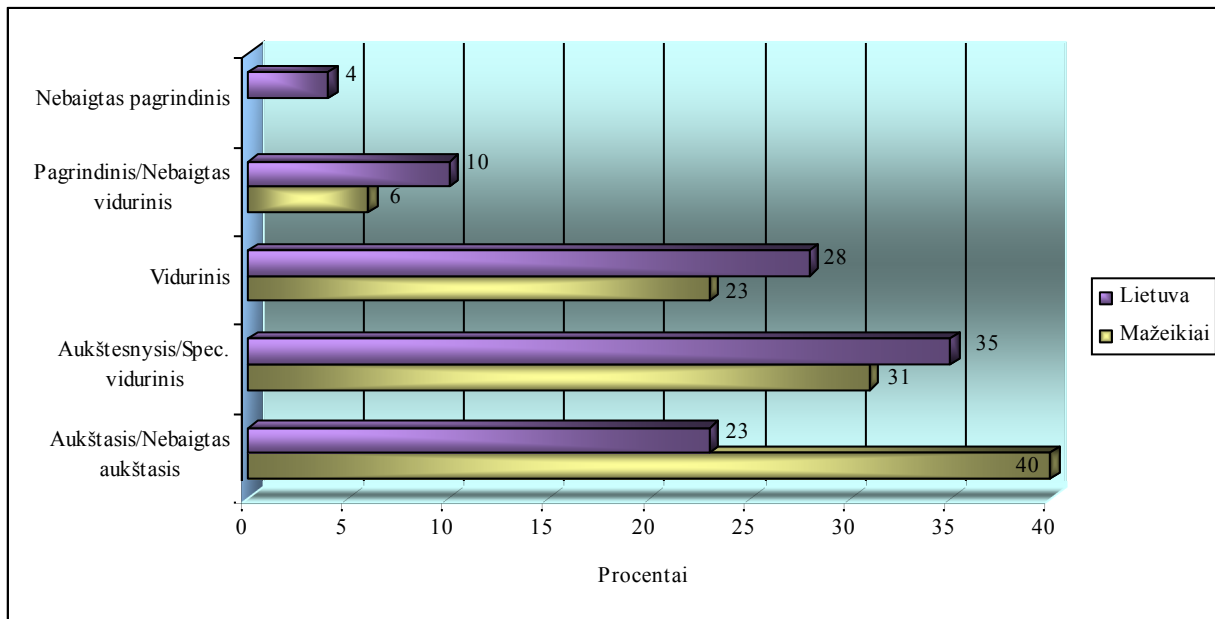
Matyti, kad didžioji dalis, dalyvavusių apklausoje respondentų yra moterys.

- Įvertinus amžiaus kriterijus, nustatyta, kad didžioji dalis respondentų yra iki 50 metų (83/61 proc.), 12/15 proc.- 50-59 metų ir 5/24 proc.- 60 metų ir daugiau (žr. 3 pav.):



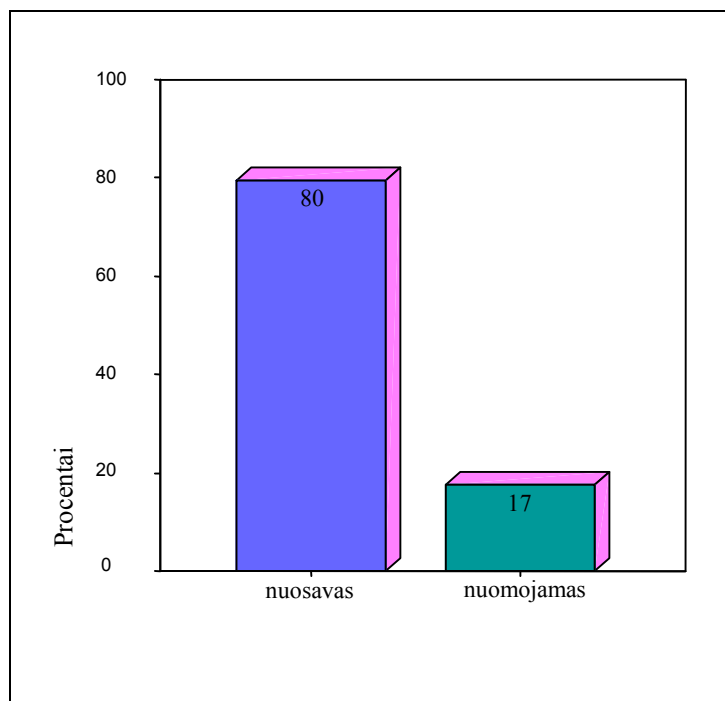
3 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (respondentų pasiskirstymas pagal sutankintą amžių)

- Tyrimo rezultatai parodė, kad dauguma tyrime dalyvavusių respondentų yra įgiję aukštąjį ar aukštesnįjį/spec. vidurinį išsilavinimą (71/58 proc.), 23/28 proc.- vidurinį, 6/10 proc.- pagrindinį/nebaigtą vidurinį (žr. 4 pav.):



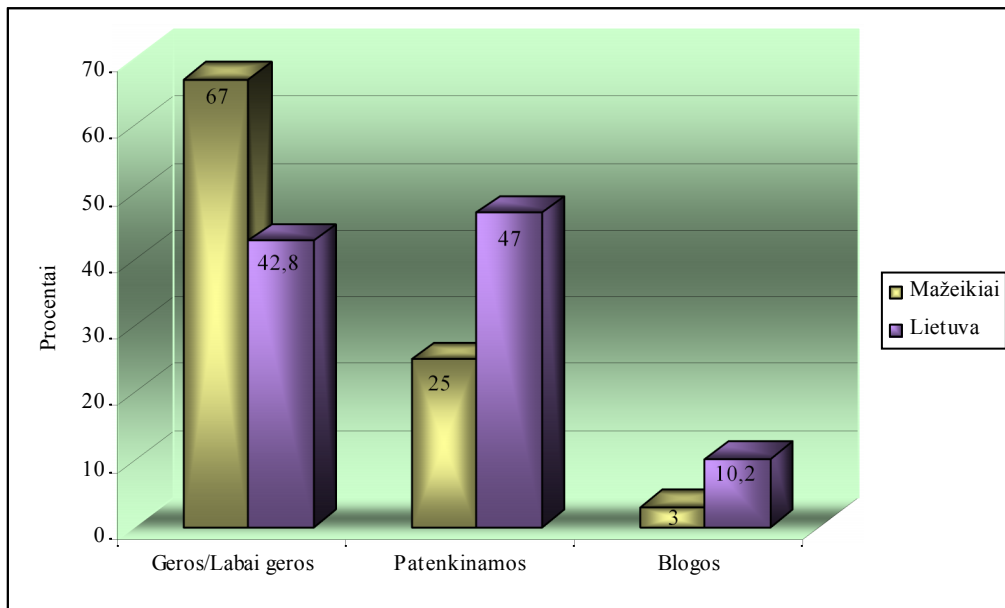
4 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (respondentų pasiskirstymas pagal išsilavinimą)

Gyventojų būsto sąlygos (proc.). 80 proc. Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų sociologiniame tyrime dalyvavusių respondentų nurodė, kad gyvena nuosavame būste, 17 proc. - nuomojamame būste (žr. 5 pav.):



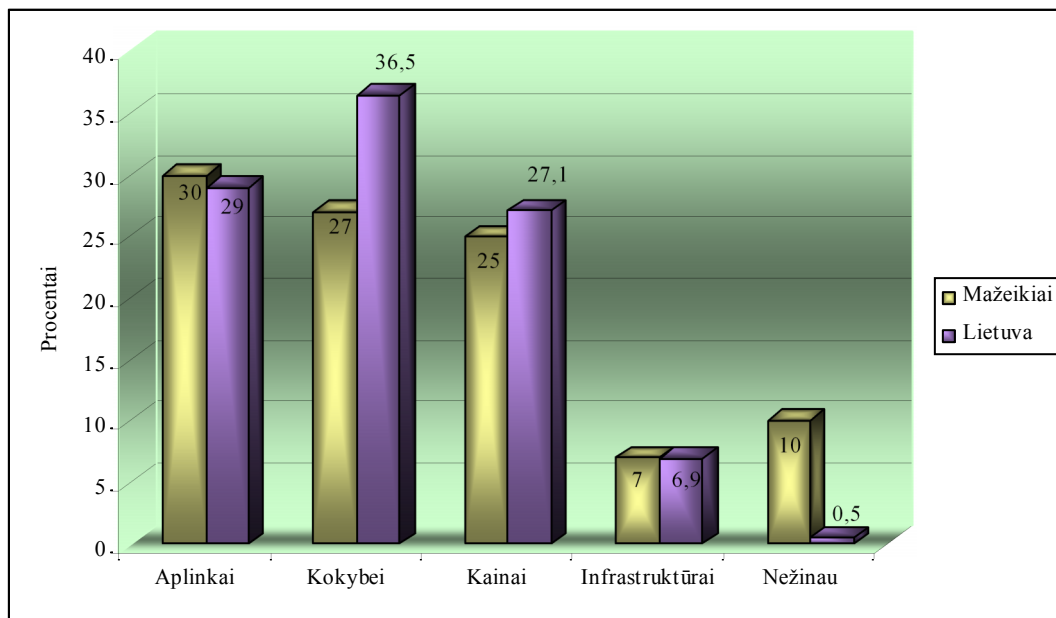
5 pav. Būstas, kuriame gyvena Mažeikių miesto respondentai (proc., N = 303)

Tyrimas parodė, kad 67/42,8 proc. respondentų savo būsto sąlygas laiko geromis arba labai geromis, 25/47 proc.- patenkinamomis ir 3/10,2 proc.- blogomis (žr. 6 pav.):



6 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (gyvenimo sąlygos būste)

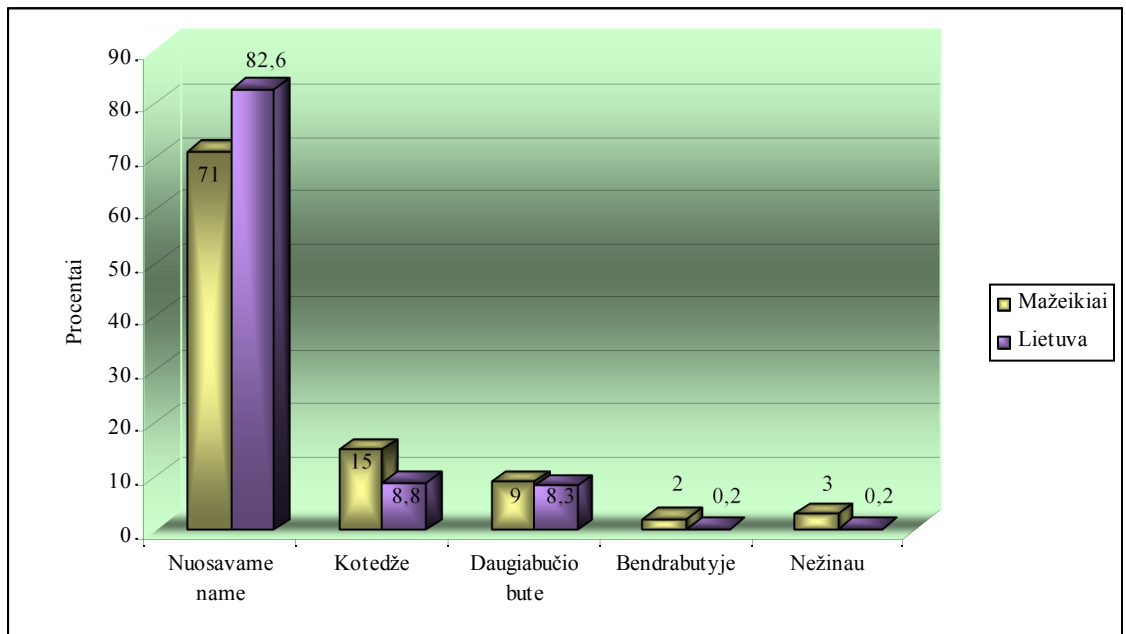
Dauguma respondentų atsakydami į klausimą „Kam teikiate prioritetą išgydami būstą?“ nurodė, kad reikšmingiausiu veiksniumi laiko aplinką (30/29 proc.). Gyvenamo būsto kokybę (27/36,5 proc.) yra svarbesnė nei būsto kaina (25/27 proc.) ar infrastruktūra (7/6,9 proc.) (žr. 7 pav.):



7 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (prioritetai išgyjant būstą)

Jei turėtų galimybę rinktis, kokiame būste respondentai norėtų gyventi, sociologinio tyrimo daugiabučių namų gyventojų dauguma rinktųsi nuosavą namą (71/82,6 proc.). Įskaitant norinčius gyventi kotedže (15/8,8 proc.), atskiro gyvenimo šalininkų yra net 86/91,4 proc. tarp respondentų.

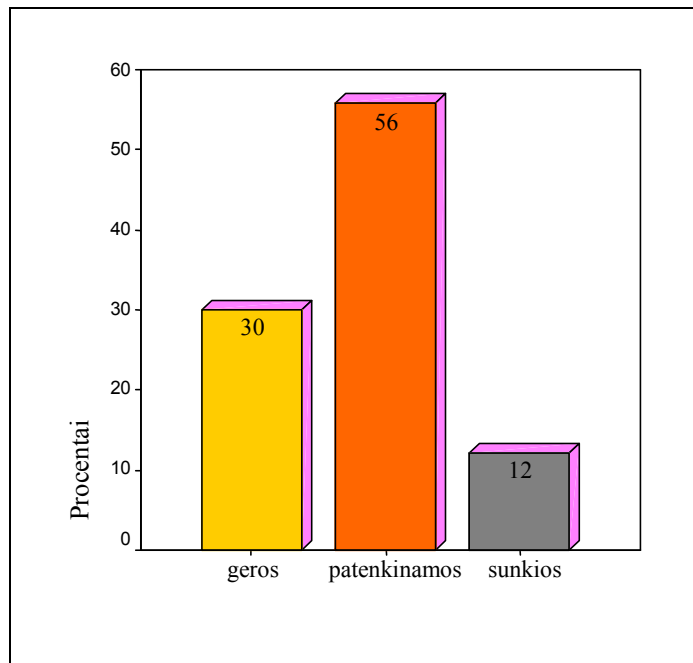
Daugiabučio bute norėtų gyventi 9/8,3 proc. apklaustųjų, bendrabutyje- 2/0,2 proc. ir nežino- 3/0,2 proc. (žr. 8 pav.):



8 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (būstas, kuriame rinktūsi gyventi respondentai)

Daugiabučio namo būklės įvertinimas (proc.). Mažeikių mieste dauguma daugiabučių namų pastatyti iki 1993 m. Laikui bėgant, blogėja pastato techninė būklė, prarandama eksploatacinė kokybė, jiems reikia remonto ir tinkamos priežiūros. Daugelio daugiabučių namų šiluminė izoliacija yra bloga, tai lemia netaupų šilumos energijos naudojimą, gyventojų išlaidų energijai augimą bei papildomą aplinkos teršimą. Reikia daugiabučių gyvenamųjų namų renovacijos, tačiau ji dėl nepakankamo gyventojų mokumo vyksta vangiai.

Išanalizavus Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų sociologiniame tyrime dalyvavusių respondentų atsakymus į klausimą „Ar pastatas (daugiabutis namas), kuriame Jūs gyvenate yra geros būklės?“ nustatyta, kad tik 30 proc. apklaustųjų nurodė, kad gyvena geros būklės daugiabutyje. Galima konstatuoti, kad Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų būsto sąlygos yra patenkinamos (56 proc.) (žr. 9 pav.):

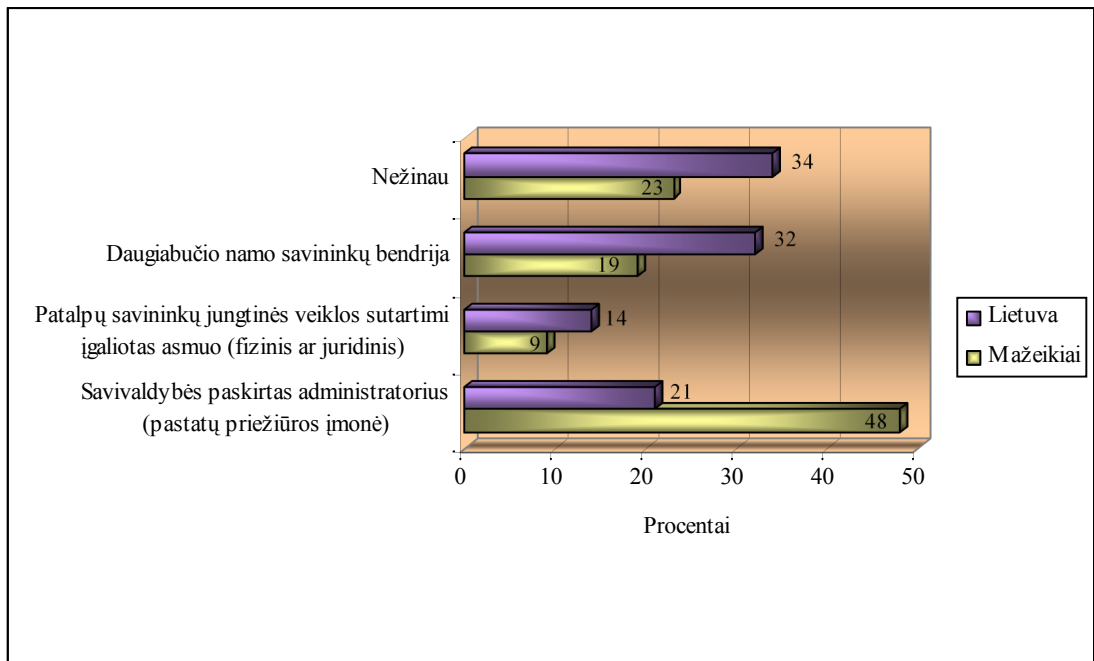


9 pav. Mažeikių miesto daugiabučių namų būklės įvertinimas (proc., N = 303)

Daugiabučių namų administravimas (proc.). Atliekant duomenų analizę buvo siekta išsiaiškinti kas valdo (administruoja) daugiabutį namą, kuriame gyvena respondentai. Iš 10 paveikslo matyti, kad 48/21 proc. apklaustųjų gyvena name, kurį administruoja savivaldybės paskirtas administratorius (pastatų priežiūros įmonė), 19/32 proc.- daugiabučio namo savininkų bendrija, 9/14 proc.- patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo (fizinis ar juridinis).

Tyrimo duomenys parodė, kad dauguma respondentų, dalyvavusių autorės atliktame Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų sociologiniame tyrime gyvena daugiabutyje, kurį valdo savivaldybės paskirtas administratorius (pastatų priežiūros įmonė). Lyginant su Viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovės „Spinter tyrimai“ atlikto „Situacijos būsto sektoriuje sociologinio tyrimo“ užsakyto LR Aplinkos Ministerijos (2008) rezultatais, dauguma Lietuvos sociologinio tyrimo respondentų gyvena name, kurį valdo daugiabučio namo savininkų bendrija.

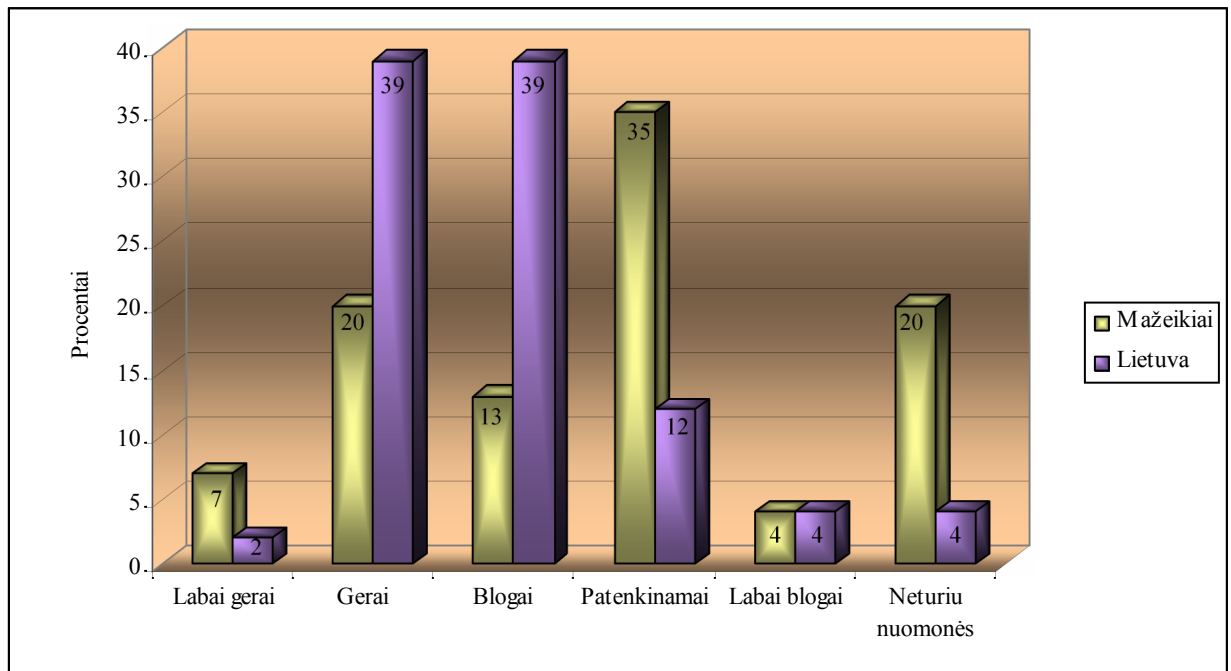
Iš 10 paveikslo matyti, kad net 23/43 proc. apklaustųjų net nežino kas administruoja jų gyvenamą daugiabutį namą. Galima teigti, kad gana dažnas daugiabučio namo bendrasavininkas savo atsakomybę sieja tik su savo butu ir visai nesidomi, kad bendru namo turtu privalo rūpintis visi butų ir kitų patalpų savininkai bei nuolatinę namo priežiūrą ir valdymą vykdanči atestuota įmonė.



10 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (valdo (administruoja) daugiabutį namą)

Namo administratoriaus veiklos vertinimas (proc.). Atliekant duomenų analizę buvo siekta išsiaiškinti kaip respondentai vertina namo valdytojo darbą. Išanalizavus respondentų atsakymus (žr. 11 pav.) į klausimą „Kaip Jūs vertinate bendrijos, jungtinės sutarties įgalioto asmens ar namo administratoriaus veiklą?“ nustatyta, kad labai gerai namo administratoriaus veiklą vertina tik 7 proc. Mažeikių miesto ir 2 proc. Lietuvos daugiabučių namų gyventojų, gerai- 20/39 proc., patenkinamai- 35/12 proc., blogai- 13/39 proc.

Galima konstatuoti, kad dauguma Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų sociologinio tyrimo respondentų namo administratoriaus veiklą vertina patenkinamai, o Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo respondentai procentiškai vienodai vertina atsakydami „gerai“ ir „blogai“- po 39 proc. Net 20 proc. Mažeikių miesto tiriamųjų vertinant administratoriaus veiklą neturi nuomonės.

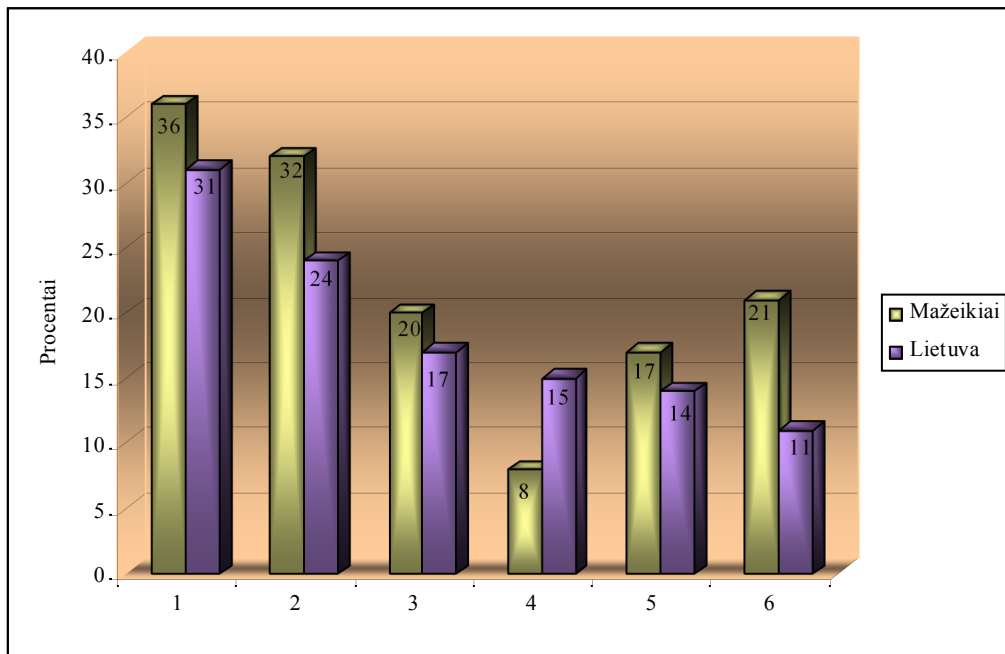


11 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (namo administratoriaus veiklos vertinimas)

Atliekant 10-11 paveikslų analizę matyti, kad nemažas skaičius daugiabučių namų gyventojų yra abejingi gyvenamajai aplinkai, nesiformuoja bendrasavininkiškumo, atsakomybės jausmas, net nežino, kas valdo ir kaip valdo jų daugiabutį namą, kuriame gyvena.

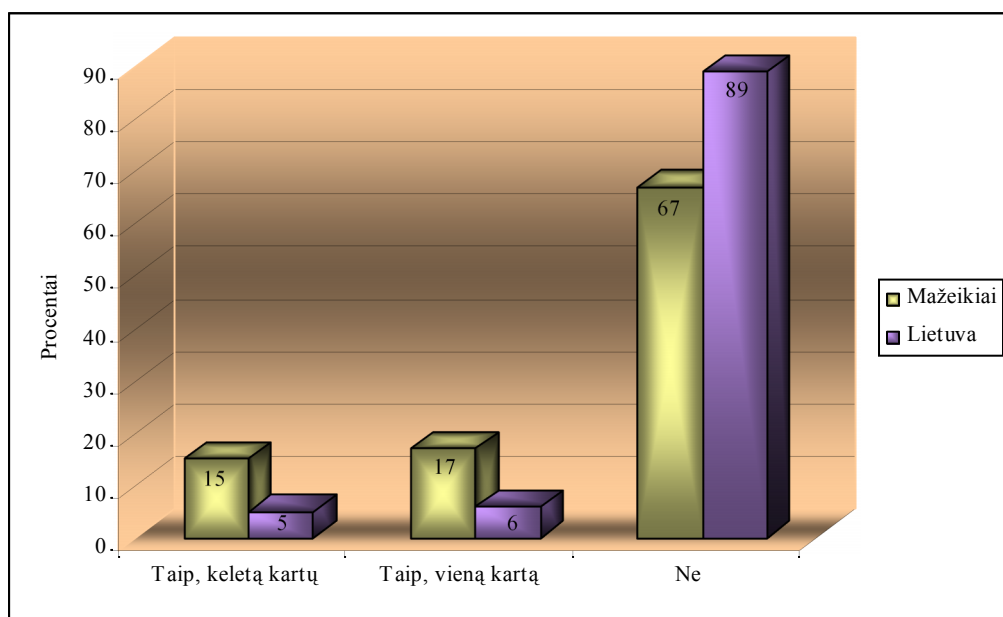
Svarbiausi namo administratoriaus veiklos trūkumai (proc.). Iš rezultatų, pateiktų 12 paveiksle, matyti, kad tiek Mažeikių, tiek Lietuvos daugiabučių namų gyventojai panašiai (proc.) nurodo esminius administratoriaus veiklos trūkumus:

- (1) nepateikiama aiški informacija apie atliktus darbus, jų kaštus ir lėšų panaudojimą (36/31 proc.);
- (2) nepateikiama išankstinė informacija apie planuojamus atlikti remonto darbus ir jų pagrįstumą (būtinumą) (32/24 proc.);
- (3) skaidrumo stoka perkant remonto rangos darbus ar sudarant šių darbų sąmatas (kai darbai atliekami bendrijos ar administratoriaus jėgomis) (20/17 proc.);
- (5) neužtikrinama atliekamų darbų kokybė (blogai vykdoma jų techninė priežiūra) (17/14 proc.);
- (4) žema personalo kvalifikacija ir darbo kultūra (8/15 proc.);
- (6) 21/11 proc. respondentų pažymėjo, kad yra kitos valdytojų veiklos trūkumų priežastys, kurių neįvardino.



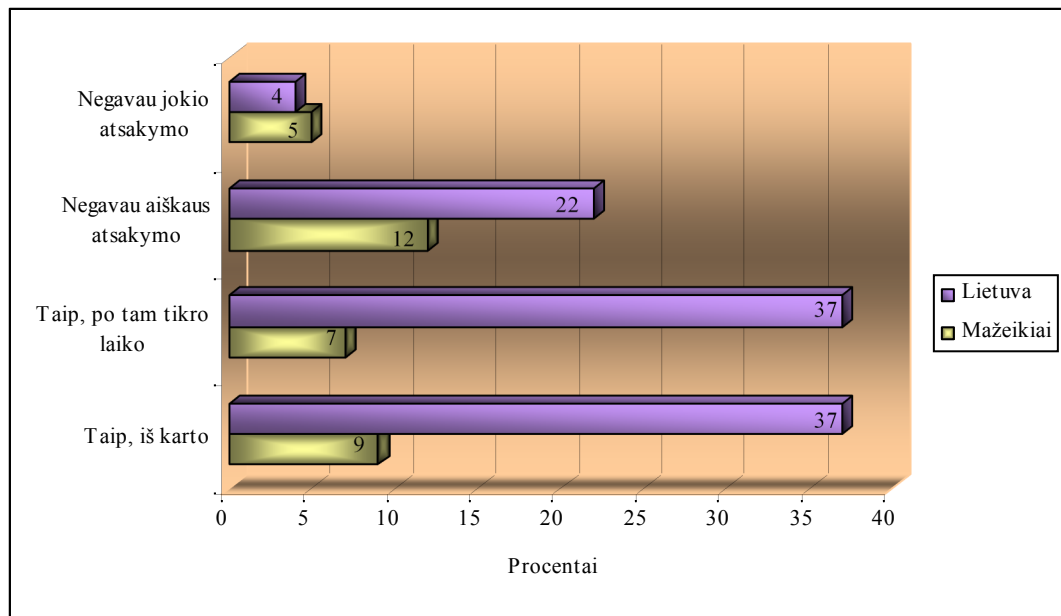
12 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (svarbiausi namo administratoriaus veiklos trūkumai)

Kreipimasis į administratorių (proc.). Didžioji dalis respondentų (67/89 proc.), atsakydami į klausimą „Ar šiais metais teko žodžiu ar raštu kreiptis į bendrijos valdybą, jungtinės veiklos sutarties įgaliotąjį asmenį ar administratorių dėl Jums iškilusių klausimų, susijusių su namo priežiūra, mokesčiais ir pan.“ teigia, kad nei raštu, nei žodžiu nesikreipė į bendrijos valdybą, jungtinės veiklos sutarties įgaliotąjį asmenį ar administratorių dėl iškilusių klausimų, susijusių su namo priežiūra, mokesčiais ir pan. 17/6 proc. apklaustųjų nurodė, kad kreipėsi vieną kartą ir 15/5 proc. - keletą kartų (žr. 13 pav.):



13 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (kreipimasis į administratorių)

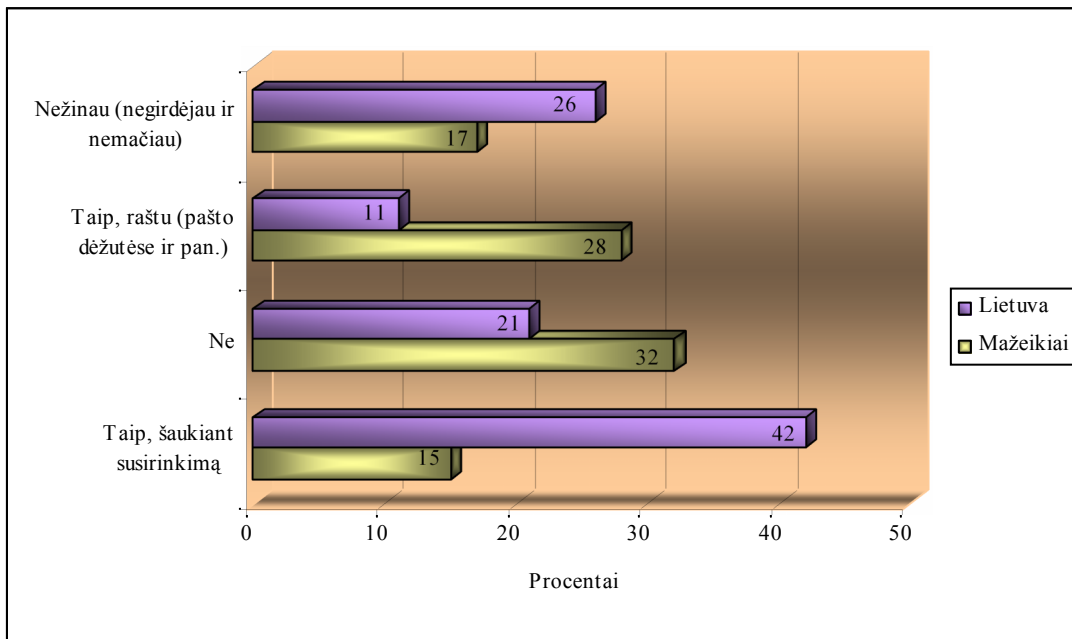
Pasitenkinimas namo administratoriaus atsakymu (proc.). Respondentai, kurie kreipėsi į valdybą, jungtinės veiklos sutarties įgaliotąjį asmenį ar administratorių (žodžiu ar raštu) (33/11 proc.), tenkinantį atsakymą gavo iš karto 9/37 proc., po tam tikro laiko- 7/37 proc., negavo aiškaus atsakymo- 12/22 proc., negavo jokio atsakymo- 5/4 proc. respondentų (žr. 14 pav.):



14 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (pasitenkinimas namo administratoriaus atsakymu)

Metinės namo administravimo veiklos ataskaitos (proc.). Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintus butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinius nuostatus, administratorius privalo pasibaigus kalendoriniams metams pateikti patalpų savininkų susirinkimui išsamią savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą.

Iš respondentų atsakymų į klausimą „Jeigu Jūs kreipėtės į bendrijos valdybą, įgaliotąjį asmenį ar administratorių (žodžiu ar raštu), ar gavote Jus tenkinantį atsakymą?“ rezultatų, pateiktų 15 paveiksle matyti, kad tiek Mažeikių (43 proc.), tiek Lietuvos (53 proc.) daugiabučių namų respondentų metinę namo administravimo veiklos ataskaitą gauna (išklauso visuotinio namo gyventojų susirinkimo metu (15/42 proc.) ar gaunant ataskaitą raštu (pašto dėžutėse ir pan.) (28/11 proc.)), 32/21 proc.- negauna, 17/26 proc.- nežino (negirdėjo ir nematė).

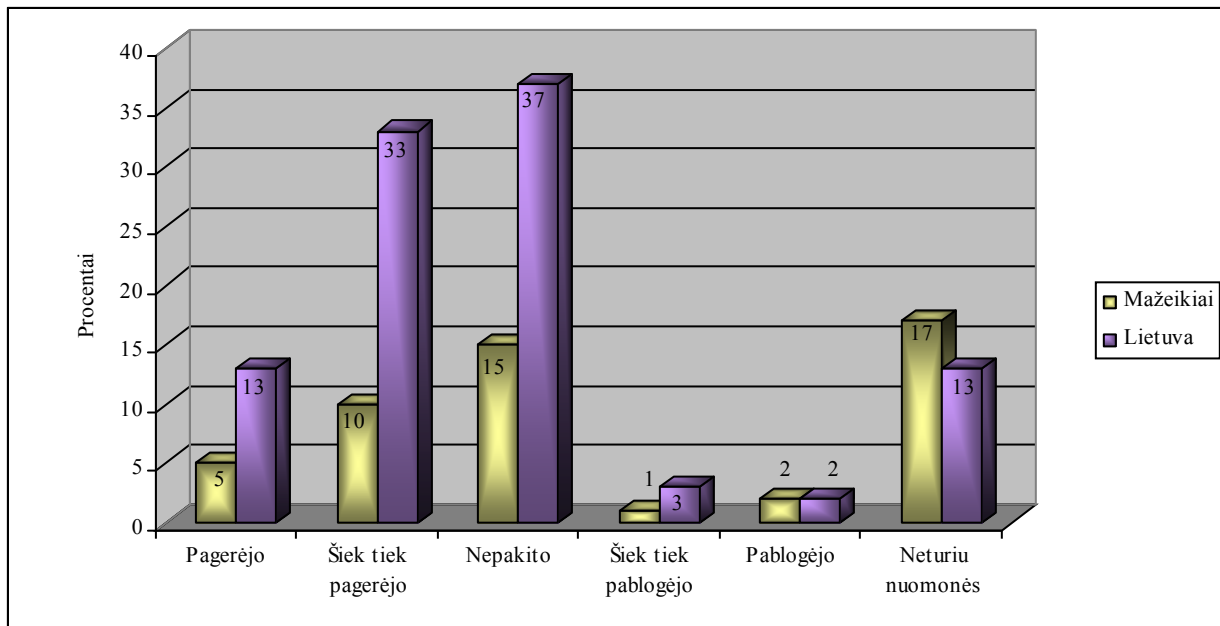


15 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (metinės namo administravimo veiklos ataskaitos gavimas)

Gyvenimo kokybės pokytis įsteigus bendriją (proc.). Tik nedaugelis daugiabučių namų savininkų yra pasirengę pašvęsti savo laiką administravimui ir priežiūrai. Atitinkamai tokie asmenys yra išrenkami butų savininkų pirmininkais ar įkuriama namo bendrija.

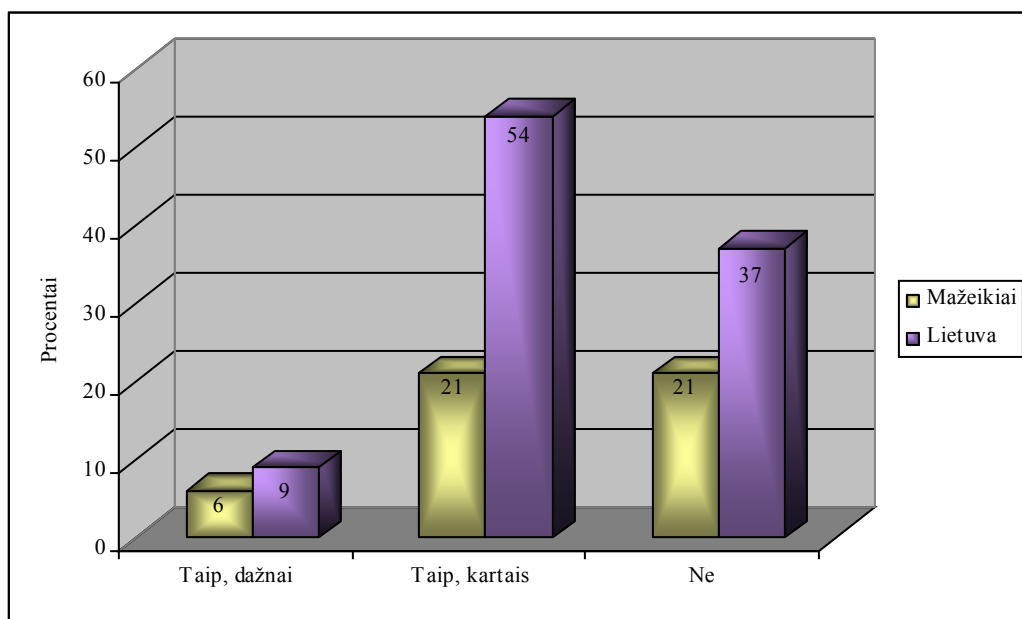
Lietuvoje 17 proc. daugiabučių namų valdo namų savininkų bendrijos. Įkūrus bendriją, bendrijos nariai turi teisę patys tvarkyti, prižiūrėti namą, rinkti savo valdymo ir revizijos organus, spręsti ir kontroliuoti finansavimo klausimus, pasirinkti namo administravimo variantus, suformuoti ir tvarkyti žemės sklypą. Psichologiškai kiekvienas patalpų savininkas pasijunta tikru savininku, o ne tik mokesčių mokėtoju.

Norint išsiaiškinti gyvenimo kokybės pokytį įsteigus bendriją, respondentams pateiktas klausimas „Kaip pakito Jūsų namo ūkio gyvenimo kokybė (komunalinių įmokų, namo priežiūros, kaimyninių santykių) po bendrijos įsteigimo?“ (žr. 16 pav.). Atsakymai pasiskirstė sekančiai: pagerėjo- 5/13 proc., šiek tiek pagerėjo- 10/33 proc., nepakito- 15/37 proc., šiek tiek pablogėjo- 1/3 proc., pablogėjo- 2/2 proc. ir 17/13 proc. nurodė, kad neturi nuomonės.



16 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (gyvenimo kokybės pokytis įsteigus bendriją)

Dalyvavimas bendrijos veikloje (proc.). Tik 6/9 proc. respondentų aktyviai prisideda prie bendrijos veiklos, 21/54 proc.- kartais, 21/37 proc.- neprisideda (žr. 17 pav.).

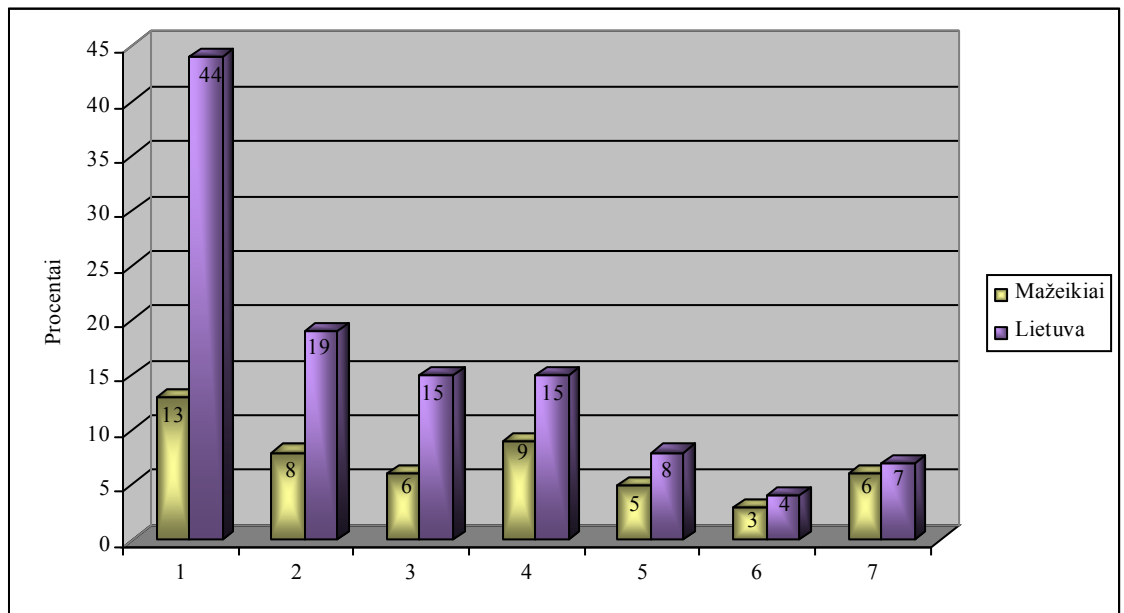


17 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (dalyvavimas bendrijos veikloje)

Nedalyvavimo bendrijos veikloje priežastys (proc.) pateiktos 18 paveiksle:

- (1) neturi laiko, noro, sveikatos ir pan. (13/44 proc.);
- (2) norėtų pagal galimybes mokėti mažiau ir gyventi geroje sąlygoje, visa kita nerūpi (8/19 proc.);

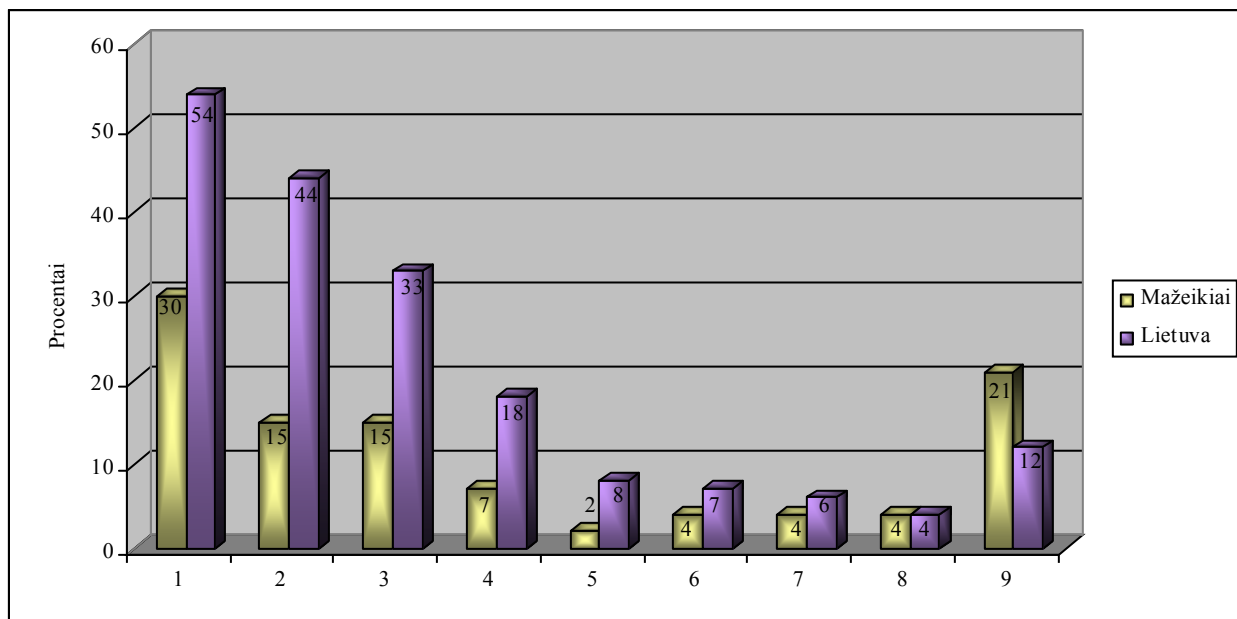
- (4) tuo užsiima profesionalios administravimo įmonės (9/15 proc.);
- (3) nemano, kad pavyktų ką nuveikti (6/15 proc.);
- (5) nežino, kaip tai galėtų padaryti (5/8 proc.);
- (6) kitos priežastys, kurių respondentai neįvardino (3/4 proc.);
- (7) neturi nuomonės (6/7 proc.).



18 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (nedalyvavimo bendrijos veikloje priežastys)

Bendrijos nebuvimo priežastys (proc.). Išanalizavus respondentų atsakymus į klausimą „Kodėl name, kuriame yra Jūsų būstas, nėra įkurta bendrija?“, iš rezultatų, pateiktų 19 paveiksle, matyti, kad:

- (1) nėra iniciatyvių gyventojų, kurie imtųsi įsteigti bendriją (30/54 proc.);
- (2) namo gyventojai nesuinteresuoti steigti bendriją, nes nenori prisiimti nemokių gyventojų skolų (15/44 proc.);
- (3) bendrija brangiai kainuoja, nes reikia išlaikyti valdymo organus, mokėti už valymą, bei prisiimti kitus įsipareigojimus numatytus teisės aktuose (15/33 proc.);
- (4) sudėtingos ir ilgos bendrijos įsteigimo procedūros (7/18 proc.);
- (5) profesionalios administravimo įmonės siūlė įsteigti bendriją, bet jų paslaugos gyventojams pasirodė per brangios ir (arba) nepatikimos (2/8 proc.);
- (6) 4/7 proc. respondentų patenkinti administruojančios įmonės veikla;
- (7) profesionalios administravimo įmonės nesiūlė įsteigti bendriją (4/6 proc.);
- (8) kitos priežastys (4/4 proc.), kurių respondentai neįvardino;
- (9) 21/12 proc. respondentų neturi nuomonės.

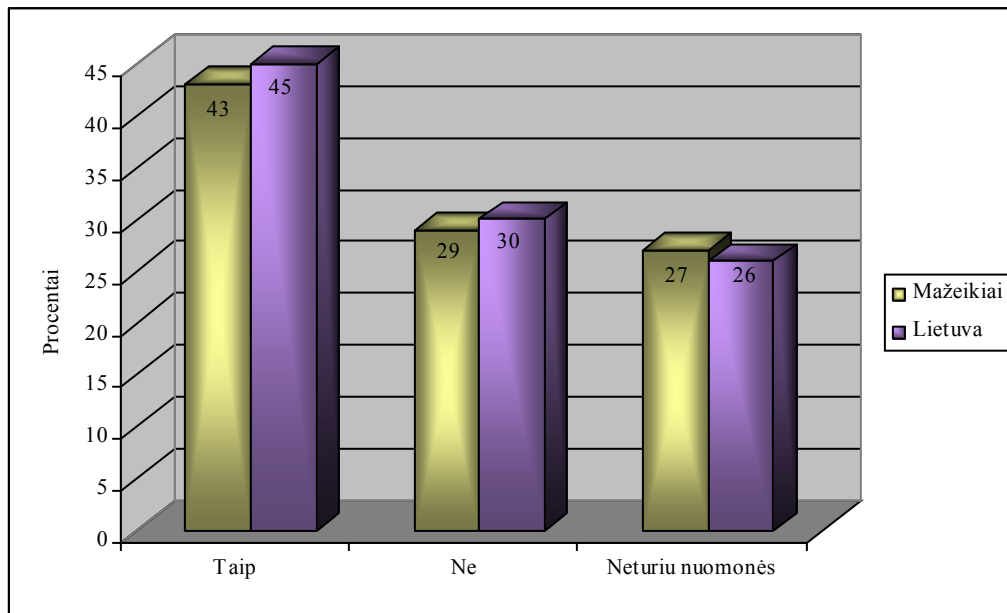


19 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (bendrijos nebuvimo priežastys)

Profesionalaus vadybininko pirmininkavimo bendrijai vertinimas (proc.). Analizuojant tyrimo duomenis apie respondentų atsakymus į klausimą „Ar pritartumėte, kad bendrijos pirmininku būtų renkamas ne bendrijos narys (t.y. profesionalus vadybininkas (administratorius))?“, nustatyta, kad tiek Mažeikių, tiek Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo respondentų atsakymai pasiskirstė tolygiai (žr. 20 pav.):

- 43/45 proc. respondentų pritartų, kad bendrijos pirmininku būtų renkamas ne bendrijos narys (t.y. profesionalus vadybininkas (administratorius));
- 29/30 proc.- nepritartų, kad bendrijos pirmininku būtų renkamas ne bendrijos narys;
- 27/26 proc.- neturi nuomonės.

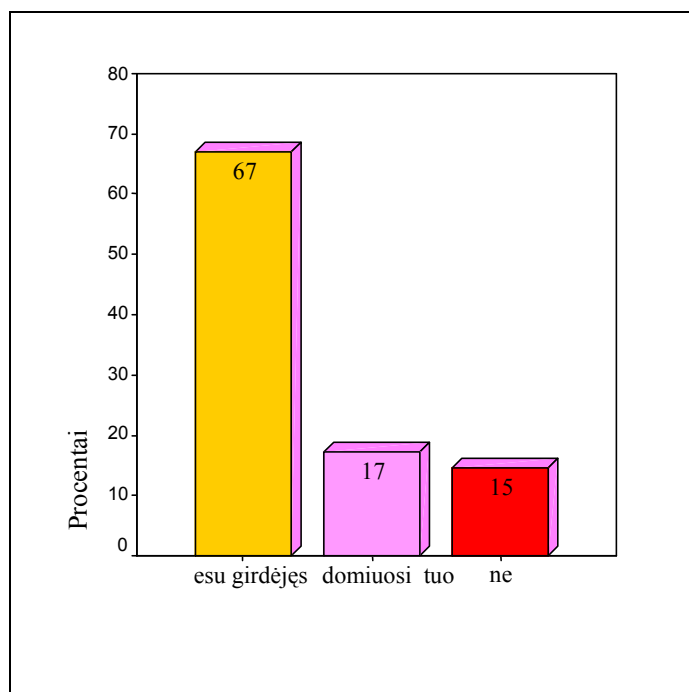
Galima teigti, kad dauguma respondentų, kurių daugiabutį namą valdo įsteigta namo savininkų bendrija, nepasitiki išrinktu bendrijos pirmininku ir norėtų, kad profesionalus vadybininkas (administratorius) vykdytų kvalifikuotą priežiūrą, kuris taipogi neša atsakomybę ir garantiją už atliktus darbus ir jų kokybę.



20 pav. Mažeikių ir Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo lyginamoji diagrama (proc.) (profesionalaus vadybininko pirmininkavimo bendrijai vertinimas)

Vyriausybės patvirtinta Daugiabučių namų modernizavimo (renovavimo) programa (proc.).

Atliekant Mažeikių miesto daugiabučių namų sociologinį tyrimą, buvo siekiama sužinoti gyventojų požiūrį į gyvenamųjų namų modernizavimą (renovaciją). Autorė apklausos anketoje respondentams pateikė klausimą „Ar Jūs žinote (esate girdėję) apie Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų modernizavimo (renovavimo) programą?“. Iš 21 paveikslo matyti, kad 67 proc. apklaustųjų yra girdėję apie Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų modernizavimo (renovavimo) programą, 17 proc.- domisi tuo, 15 proc.- nėra girdėję.



21 pav. Vyriausybės patvirtinta Daugiabučių namų modernizavimo (renovavimo) programa (proc., N =303)

Respondentų požiūris apie modernizuotą (renovuotą) būstą (proc.). Dauguma Mažeikių miesto gyventojų gyvena senos statybos daugiabučiuose namuose. Siekiant sužinoti Mažeikių miesto daugiabučių namų sociologinio tyrimo respondentų požiūrį apie modernizuotą (renovuotą) būstą buvo užduotas klausimas „Ar Jūs žinote, kad modernizavus (renovavus) būstą: paprastesnė namo eksploatacija; pagerėja gyvenamosios aplinkos sąlygos- namuose tampa šilta, išlaikoma tinkama drėgmė; pagerėja namo estetinis vaizdas, pakyla būsto vertė lyginant su nemodernizuotų būstų kainomis; modernizuoti daugiabutį pigiau negu jį nugriovus pastatyti naują namą?“.

Tyrimo duomenys parodė, kad labiausiai modernizuoto (renovuoto) būsto naudą vertina 30-49 metų, aukštąjį išsilavinimą turintys respondentai. Iš duomenų, pateiktų 4 lentelėje, matyti, kad Mažeikių miesto sociologinio tyrimo respondentai nurodė, kad modernizavus būstą:

- Pagerėja namo estetinis vaizdas, pakyla būsto vertė lyginant su nemodernizuotų būstų kainomis (161 respondentas (53,1 proc.));
- Pagerėja gyvenamosios aplinkos sąlygos- namuose tampa šilta, išlaikoma tinkama drėgmė (158 respondentai (52,2 proc.));
- Paprastesnė namo eksploatacija (74 respondentai (24,4 proc.));
- Modernizuoti daugiabutį pigiau, nei nugriovus jį pastatyti naują namą (71 respondentas (23,4 proc.)) (kompleksinio modernizavimo kaina apie 600-800 Lt/kv. m, naujos statybos su seno namo nugriovimu- apie 4-4,5 tūkst. Lt/kv. m).

RESPONDENTŲ POŽIŪRIS APIE MODERNIZUOTĄ (RENOVUOTĄ) BŪSTĄ (proc.)

Modernizavus būstą paprastesnė namo eksploatacija			Išsilavinimas						Viso	
			pagris-dinis	nebaigtas vidurinis	spec. vidurinis	aukštasis	nebaigtas aukštasis	vidurinis		aukštesnysis
taip	Sutankintas amžius	18-19	2						2	
		20-29			1	5		1	3	10
		30-39			3	22	1	2	2	30
		40-49			3	11		3	4	21
		50-59			1	2		1	2	6
		60-69						3	1	4
		76-82						1		1
Viso			2		8	40	1	11	12	74
Pagerėja gyvenamosios aplinkos sąlygos (namuose tampa šilta ir t.t.)			Išsilavinimas						Viso	
			pagris-dinis	nebaigtas vidurinis	spec. vidurinis	aukštasis	nebaigtas aukštasis	vidurinis		aukštesnysis
taip	Sutankintas amžius	18-19	5					1		6
		20-29			4	12	1	11	7	35
		30-39	1		8	34	3	3	7	56
		40-49			7	17		7	7	38
		50-59			2	5		7	3	17
		60-69	1		1			3	1	6
		76-82								
Viso			7		22	68	4	32	25	158
Pagerėja namo estetiškas vaizdas, pakyla būsto vertė			Išsilavinimas						Viso	
			pagris-dinis	nebaigtas vidurinis	spec. vidurinis	aukštasis	nebaigtas aukštasis	vidurinis		aukštesnysis
taip	Sutankintas amžius	18-19	3					2		5
		20-29			4	9	1	8	7	29
		30-39		1	6	41	1	7	6	62
		40-49			10	17		7	6	40
		50-59			3	5		6	5	19
		60-69	1					1	3	5
		76-82		1						1
Viso			4	2	23	72	2	31	27	161
Modernizuoti daugiabučį pigiau, nei nugriovus jį pastatyti naują namą			Išsilavinimas						Viso	
			pagris-dinis	nebaigtas vidurinis	spec. vidurinis	aukštasis	nebaigtas aukštasis	vidurinis		aukštesnysis
taip	Sutankintas amžius	18-19						1		1
		20-29	1		2	2		5	3	13
		30-39	1	1	6	16	1	4	2	31
		40-49			4	8			4	16
		50-59			1	3		3		7
		60-69	1					1	1	3
Viso			3	1	13	29	1	14	10	71

Pritartų modernizuoti (renovuoti) daugiabučį namą (proc.). Išanalizavus respondentų atsakymus į klausimą „Ar Jūs pageidautumėte, kad būtų modernizuotas (renovuotas) daugiabutis namas kuriame gyvenate?“ iš rezultatų, pateiktų 5 lentelėje, matyti, kad 59 proc. (179 respondentai) apklaustųjų norėtų, kad būtų renovuojamas daugiabutis namas, kuriame gyvena, nenorėtų- 22 proc. (65 respondentai), neturi nuomonės- 17 proc. (51 respondentas). 1 respondentas nurodė, kad pritartų

modernizuoti daugiabutį namą kuriame gyvena, jei iniciatyvą renovuoti namą imtusi ne namo administratorius.

Į klausimą „Jei būtų modernizuotas Jūsų būstas, Jūsų nebaugintų, jeigu vidutinė mėnesinė įmoka modernizavimui (renovavimui) siektų?“ respondentai atsakė sekančiai:

- 52 proc. (158 respondentai) nurodė, kad galėtų mokėti iki 50 Lt;
- 22 proc. (67 respondentai)- 51/71 Lt;
- 14 proc. (42 respondentai)- 71/100 Lt;
- 6 proc. (19 respondentų) respondentų galėtų mokėti ir daugiau;
- 5 respondentai nurodė, kad renovacija baugintų (6 lentelė);
- 5 proc. dėl namo modernizavimo neskirtų nė lito (0 Lt) (žr. 5 lentelę).

5 lentelė

PRITARTŲ MODERNIZUOTI (RENOVUOTI) DAUGIABUTĮ NAMĄ (proc.)

Ar Jūs norėtumėte, kad būtų renovuotas daugiabutis kuriame gyvenate?	Jūsų nebaugintų, jeigu mėnesinė įmoka modernizavimui siektų						Viso
	iki 50 Lt	51 - 71 Lt	71 - 100 Lt	galėčiau mokėti daugiau	baugintų	0	
taip	83	43	36	13		4	179
ne	46	10	2	3	4		65
neturiu nuomonės	28	14	4	3	1	1	51
taip, tik ne administratoriaus iniciatyva	1						1
Viso	158	67	42	19	5	5	296

3.3. Empirinio tyrimo apibendrinimas

Apibendrinant autorės atliktą Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų sociologinį tyrimą, kuriuo buvo siekta išsiaiškinti Mažeikių miesto gyventojų būsto sąlygas; kaip daugiabučių namų gyventojai vertina administratoriaus darbą bei tyrimo rezultatus palyginti su Viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovės „Spinter tyrimai“ atlikto „Situacijos būsto sektoriuje sociologinio tyrimo“ užsakyto LR Aplinkos Ministerijos (2008) rezultatais; sužinoti gyventojų požiūrį į gyvenamųjų namų modernizavimą (renovaciją), galima teigti, kad dauguma Mažeikių miesto daugiabučių namų sociologiniame tyrime dalyvavusių respondentų gyvena nuosavame bute. Net 67 proc. respondentų savo buto sąlygas laiko geromis arba labai geromis. Lyginant su Lietuvos sociologinio tyrimo respondentų atsakymais, Lietuvos gyventojų dauguma savo buto sąlygas laiko patenkinamomis.

Mažeikių mieste dauguma daugiabučių gyvenamųjų namų pastatyti iki 1993 m. Išanalizavus Mažeikių miesto daugiabučių namų respondentų atsakymus į klausimą “Ar pastatas (daugiabutis namas), kuriame Jūs gyvenate yra geros būklės?” nustatyta, kad tik 30 proc. apklaustųjų gyvena

geros būklės daugiabutyje. Galima konstatuoti, kad Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų būsto sąlygos yra patenkinamos.

Laikui bėgant, blogėja pastato techninė būklė, prarandama eksploatacinė kokybė, jiems reikia remonto ir tinkamos priežiūros, kuri dėl nepakankamo gyventojų mokumo vyksta vangiai.

Tyrimo duomenys parodė, kad dauguma respondentų, dalyvavusių autoriaus atliktame tyrime gyvena daugiabutyje, kurį valdo savivaldybės paskirtas administratorius (pastatų priežiūros įmonė). Lyginant su Viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovės „Spinter tyrimai“ atlikto „Situacijos būsto sektoriuje sociologinio tyrimo“ užsakymo LR Aplinkos Ministerijos (2008) rezultatais, dauguma Lietuvos sociologinio tyrimo respondentų gyvena name, kurį valdo savininkų bendrija. Net 23 proc. Mažeikių miesto ir 43 proc. Lietuvos sociologinio tyrimo respondentų net nežino kas administruoja jų gyvenamą daugiabutį namą. Galima teigti, kad gana dažnas daugiabučio namo bendrasavininkas savo atsakomybę sieja tik su savo butu ir visai nesidomi, kad bendru namo turtu privalo rūpintis visi butų ir kitų patalpų savininkai bei nuolatinę namo priežiūrą ir valdymą vykdanči atestuota įmonė.

Galima daryti išvadą, kad nemažas procentas daugiabučių namų gyventojų yra abejingi gyvenamajai aplinkai, nesiformuoja bendrasavininkiškumo, atsakomybės jausmas, net nežino kas valdo ir kaip valdo jų gyvenamą daugiabutį namą, todėl hipotezė, kad daugumos daugiabučių namų nusidėvėjimas ir santykinis vertės mažėjimas susijęs su neefektyviu bendro naudojimo turto valdymu, iš dalies pasitvirtina.

Išanalizavus respondentų atsakymus į klausimą “Kaip Jūs vertinate bendrijos, jungtinės sutarties įgalioto asmens ar namo administratoriaus veiklą?” nustatyta, kad labai gerai vertina tik 7 proc. Mažeikių miesto ir 2 proc. Lietuvos daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų. Galima konstatuoti, kad dauguma Mažeikių miesto respondentų gyvenamo namo administratoriaus veiklą vertina patenkinamai, o Lietuvos gyventojų sociologinio tyrimo respondentai procentiškai vienodai vertina atsakydami “gerai” ir “blogai” (po 39 proc.). Net 20 proc. Mažeikių miesto tiriamųjų, vertinant administratoriaus veiklą, neturi nuomonės.

Esminius namo administratoriaus veiklos trūkumus tiek Mažeikių, tiek Lietuvos daugiabučių namų respondentai įvardina sekančiai: 1) nepateikiama aiški informacija apie atliktus darbus, jų kaštus ir lėšų panaudojimą (36/31 proc.); 2) nepateikiama išankstinė informacija apie planuojamus atlikti remonto darbus ir jų pagrįstumą (būtinumą) (32/24 proc.); 3) skaidrumo stoka perkant remonto rangos darbus ar sudarant šių darbų sąmatas (kai darbai atliekami bendrijos ar administratoriaus jėgomis) (20/17 proc.); 4) neužtikrinama atliekamų darbų kokybė (blogai vykdoma jų techninė priežiūra) (17/14 proc.); 5) žema personalo kvalifikacija ir darbo kultūra (8/15 proc.).

Tik nedaugelis daugiabučių namų savininkų yra pasirengę pašvęsti savo laiką administravimui ir priežiūrai. Atitinkamai tokie asmenys yra išrenkami butų savininkų pirmininkais ar įkuriama namo bendrija. Kaip pakito gyvenimo kokybė įsteigus bendriją buvo nustatyta, kad daugumai respondentų nepakito ar tik šiek tiek pagerėjo. Kad pagerėjo, nurodė tik 5 proc. Mažeikių ir 13 proc. Lietuvos sociologinio tyrimo respondentų. Iš apklaustųjų atsakymų matyti, kad tik 6/9 proc. respondentų aktyviai dalyvauja bendrijos veikloje, o tai rodo gyventojų pasyvumą. Nedalyvavimo bendrijos veikloje priežastis respondentai nurodo sekančiai: neturi laiko, noro, sveikatos; norėtų pagal galimybes mokėti mažiau ir gyventi geroje sąlygose, visa kita nerūpi; nemano, kad pavyktų ką nuveikti; nežino, kaip tai galėtų padaryti.

Į pateiktą respondentams klausimą „Kodėl name, kuriame yra Jūsų butas, nėra įkurta bendrija?“ dauguma nurodė, kad: 1) nėra iniciatyvių gyventojų, kurie imtųsi įsteigti bendriją (30/54 proc.); 2) namo gyventojai nesuinteresuoti steigti bendriją, nes nenori prisiimti nemokių gyventojų skolų (15/44 proc.); 3) bendrija brangiai kainuoja, nes reikia išlaikyti valdymo organus, mokėti už valymą bei prisiimti kitus įsipareigojimus numatytus teisės aktuose (15/33 proc.); 4) sudėtingos ir ilgos bendrijos įsteigimo procedūros (7/18 proc.); 5) profesionalios administravimo įmonės siūlė įsteigti bendriją, bet jų paslaugos gyventojams pasirodė per brangios ir (arba) nepatikimos (2/8 proc.); 6) 4/7 proc. respondentų patenkinti administruojančios įmonės veikla.

Net 43/45 proc. respondentų pritarė, kad bendrijos pirmininku būtų renkamas ne bendrijos narys (t.y. profesionalus vadybininkas (administratorius)). Galima daryti išvadą, kad dauguma respondentų, kurių daugiabutį gyvenamą namą valdo įsteigta namo savininkų bendrija, nepasitiki bendrijos pirmininku ir norėtų, kad profesionalus vadybininkas (administratorius) vykdytų kvalifikuotą priežiūrą, kuris taip pat neša atsakomybę ir garantiją už atliktus darbus ir jų kokybę. Hipotezė, kad daugiabučių namų gyventojai nepasitiki administratoriumi dėl darbo kokybės ir neskaidrios administratorių sistemos išlaikymo, pasitvirtina.

Dauguma Mažeikių miesto gyventojų gyvena senos statybos daugiabučiuose namuose. Šių daugiabučių namų šiluminė izoliacija yra bloga, tai lemia netaupų šilumos energijos naudojimą, gyventojų išlaidų energijai augimą bei papildomą aplinkos teršimą. Galima daryti išvadą, kad būtinas gyvenamųjų daugiabučių namų modernizavimas (renovacija).

Siekiant sužinoti gyventojų požiūrį apie daugiabučių namų modernizavimą, autorius respondentams anketoje pateikė klausimą „Ar Jūs žinote (esate girdėję) apie Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų modernizavimo (renovavimo) programą?“. Net 67 proc. apklaustųjų yra girdėję ir 17 proc. - domisi tuo.

Tyrimo duomenys parodė, kad labiausiai modernizuoto (renovuoto) būsto naudą vertina 30-49 metų, aukštąjį išsilavinimą turintys respondentai. Tyrime dalyvavę Mažeikių miesto gyventojai nurodė, kad modernizavus būstą: pagerėja namo estetiškas vaizdas, pakyla būsto vertė lyginant su

nemodernizuotų būstų kainomis (53,1 proc.); pagerėja gyvenamosios aplinkos sąlygos- namuose tampa šilta, išlaikoma tinkama drėgmė (52,2 proc.); paprastesnė namo eksploatacija (24,4 proc.); modernizuoti daugiabutį pigiau, nei nugriovus jį pastatyti naują namą (23,4 proc.) (kompleksinio modernizavimo kaina apie 600-800 Lt/kv. m, naujos statybos su seno namo nugriovimu- apie 4-4,5 tūkst. Lt/kv. m).

Iš anketinės apklausos rezultatų matyti, kad dauguma respondentų norėtų, kad būtų renovuojamas daugiabutis namas kuriame gyvena ir jų nebaugintų 50 Lt mėnesinė įmoka modernizavimui (renovavimui).

Atlikus empirinį tyrimą galima daryti išvadą, kad Mažeikių miesto gyventojai supranta gyvenamųjų namų modernizavimo svarbą: prieš 25- 40 metų projektuoti ir statyti pagal tuo metu galiojusias statybos normas pastatai iki šių dienų neturėję kapitalinio remonto sukauė eilę problemų. Tokių pastatų išorės atitvarų šiluminės savybės netenkina tokios paskirties pastatams šiandieną keliamų statybos techninių reglamentų (STR) reikalavimų, inžinerinių vamzdynų fizinė būklė (kai nevienoda šildymo prietaisų paviršiaus temperatūra, nepatenkinama šildymo sistemos, vandentiekio, nuotekų magistralinių vamzdynų būklė, neatitinkanti techninių reikalavimų elektros tiekimo tinklų, ypač rūsiuose) netenkina STR bei higienos normų (HN) reikalavimų. Kiekvienais metais senam pastatui apšildyti sunaudojama daug energijos (kuri šiuo metu sparčiai brangsta), tačiau pastato patalpose neužtikrinamos reikiamos gyvenimo, darbo, mokymosi ir komforto sąlygos. Daugiabučių namų savininkai turėtų priimti sprendimą modernizuoti būstą siekdami sumažinti energijos sunaudojimą bei pagerinti gyvenimo sąlygas. Todėl galima teigti, kad darbe iškelta hipotezė, kad motyvuodami sunkia ekonomine padėtimi, gyventojai nepritaria būsto modernizavimui, nepasitvirtina.

IŠVADOS

- Nėra patikimų ir palyginamų statistinių duomenų, kurie leistų daryti sprendimus, išvadas ir teiginius dėl skirtingų būsto administravimo ir priežiūros struktūrų rentabilumo. Atrodo, kad niekas nėra suinteresuotas priimti rimtais skaičiais pagrįstus sprendimus, skirtingų daugiabučių namų išlaidų sąmatos nėra tiesiogiai palygintinos, o skirtingos bendrijos naudoja skirtingus principus išlaidoms klasifikuoti. Dėl to dauguma namų savininkų nežino, už ką jie moka, ir per dažnai tai vadina tiesiog „mokesčiu“. Turto savininkas, kuris moka „mokestį“, dar nėra tikras turto savininkas.
- Lietuvos nacionalinė vartotojų federacija (LNVF) susirūpinusi dėl kylančio gyventojų nepasitenkinimo administratorių darbo kokybe bei sąskaitomis. Pagal galiojančius teisės aktus, savivaldybė turi per mažai teisinių priemonių priversti administratorius dirbti kokybiškai ir skaidriai, administratoriai neatsiskaito gyventojams, gyventojai yra priversti mokėti pinigus už nežinia kokias paslaugas. Galima konstatuoti, kad namo gyventojai nesijaučia namo šeiminkais, nepažįsta kaimynų, nesiformuoja namo bendruomenė bei bendrasavininkiškumo, atsakomybės jausmas.
- LNVF ne tik gauna vartotojų skundų, bet ir stebi, kaip gyventojai kiekvienas atskirai sprendžia problemas su administratoriais. Informacinės technologijos tampa vis efektyvesnė priemonė keistis gerąja patirtimi, tačiau gaila, kad Lietuvoje tokioje svarbioje srityje, kaip namų administravimas, neturime jokios valstybinės priežiūros institucijos, kuri specializuotųsi šiame sektoriuje bei gintų vartotojų teises. Gyventojai dažnai paliekami vieni su jų problemomis, nes savivaldybės labai nenori spręsti ginčų tarp administratorių ir vartotojų. To priežastis- savivaldybės yra administruojančių įmonių akcininkės.
- Bendru namo turtu privalo rūpintis visi butų ir kitų patalpų savininkai. Svarbiausia administratoriaus funkcija yra įtraukti savininkus į jų turto valdymą, nuolat informuoti juos apie realią turto būklę.
- Iš autorės atlikto Mažeikių miesto daugiabučių namų gyventojų empirinio tyrimo matyti, kad dauguma respondentų gyvena daugiabutyje, kurį valdo savivaldybės paskirtas administratorius (pastatų priežiūros įmonė). Nemažas procentas Mažeikių miesto respondentų net nežino kas administruoja jų gyvenamą daugiabutį namą. Galima teigti, kad gana dažnas daugiabučio namo bendrasavininkas savo atsakomybę sieja tik su savo butu ir visai nesidomi, kad bendru namo turtu privalo rūpintis visi butų ir kitų patalpų savininkai bei nuolatinę namo priežiūrą ir valdymą vykdanči atestuota įmonė.
- Galima konstatuoti, kad dauguma Mažeikių miesto respondentų gyvenamo namo administratoriaus veiklą vertina patenkinamai. Esminius namo administratoriaus veiklos

trūkumus Mažeikių miesto daugiabučių namų respondentai įvardina sekančiai: nepateikiama aiški informacija apie atliktus darbus, jų kaštus ir lėšų panaudojimą; nepateikiama išankstinė informacija apie planuojamus atlikti remonto darbus ir jų pagrįstumą (būtinumą); skaidrumo stoka perkant remonto rangos darbus ar sudarant šių darbų sąmatas (kai darbai atliekami bendrijos ar administratoriaus įėjomis); neužtikrinama atliekamų darbų kokybė. Hipotezė, kad daugiabučių namų gyventojai nepasitiki administratoriumi dėl darbo kokybės ir neskaidrios administratorių sistemos išlaikymo, pasitvirtina.

- Pagrindinės problemos, organizuojant namų remontą ir priežiūrą yra susijusios su finansiniais ir administraciniais aspektais. Defektai ir remonto reikalingumas yra akivaizdūs, tačiau ne visi namų ūkiai imasi veiklos, kad pagerintų situaciją bei savas gyvenimo sąlygas daugiabučiuose namuose.
- Periodiškai atliekami namų ūkių tyrimai leidžia įvertinti šalies gyventojų būsto sąlygas, gyventojų požiūrį į būsto programas, kreditavimo sistemą, išsiaiškinti esminius trūkumus pastatų priežiūros administratorių veikloje.
- Iš autorės atlikto empirinio tyrimo galima daryti išvadą, kad nemažas procentas daugiabučių namų gyventojų yra abejingi gyvenamajai aplinkai, nesiformuoja bendrasavininkiškumo, atsakomybės jausmas, net nežino kas valdo ir kaip valdo jų gyvenamą daugiabutį namą, todėl hipotezė, kad daugumos daugiabučių namų nusidėvėjimas ir santykinis vertės mažėjimas susijęs su neefektyviu bendro naudojimo turto valdymu, iš dalies pasitvirtina.
- Dauguma Mažeikių miesto gyventojų gyvena senos statybos daugiabučiuose namuose. Šių daugiabučių namų šiluminė izoliacija yra bloga, tai lemia netaupų šilumos energijos naudojimą, gyventojų išlaidų energijai augimą bei papildomą aplinkos teršimą. Galima daryti išvadą, kad būtinas gyvenamųjų daugiabučių namų modernizavimas (renovacija).
- Prieš 25- 40 metų projektuoti ir statyti pagal tuo metu galiojusias statybos normas pastatai iki šių dienų neturėję kapitalinio remonto sukaupe eilę problemų. Kiekvienais metais senam pastatui apšildyti sunaudojama daug energijos, tačiau pastato patalpose neužtikrinamos reikiamos gyvenimo, darbo, mokymosi ir komforto sąlygos. Visa tai iššaukia nepasitenkinimą ir sužadina norą veikti, t.y. organizuoti daugiabučio gyvenamo namo modernizavimą (renovaciją).
- Iš autorės atlikto empirinio tyrimo galima daryti išvadą, kad dauguma Mažeikių miesto respondentų norėtų, kad būtų renovuojamas daugiabutis namas kuriame gyvena. Daugiabučių namų savininkai turėtų priimti sprendimą modernizuoti būstą siekdami sumažinti energijos sunaudojimą bei pagerinti gyvenimo sąlygas. Todėl galima teigti, kad darbe iškelta hipotezė, kad motyvuodami sunkia ekonomine padėtimi, gyventojai nepritaria būsto modernizavimui, nepasitvirtina.

REKOMENDACIJOS

Siekiant geriau prižiūrėti esamą būstą ir užtikrinti jo ilgaamžiškumą, norint sumažinti neigiamą problemų poveikį būtina:

- Pakeisti, papildyti ir patobulinti teisės aktus, kurie reglamentuoja daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir nuolatinę techninę priežiūrą.
- Būsto sektoriaus administravimas, siekiant užtikrinti normalius visuomeninius santykius ir profesionalų visų būsto sektoriaus dalyvių parengimą, turi apimti pagrįstas valstybės, savivaldybių ir iniciatyvių visuomeninių judėjimų pastangas.
- Profesionalų asociacijos nevyriausybinės organizacijos, kurios turi veikti kaip socialinės visuomeninių sektorių organizacijų partnerės su savivaldybių pagalba, turėtų plėtoti ir vykdyti turto savininkų informavimo kampanijas, liečiančias būsto administravimą ir priežiūrą. Taip pat reikalinga institucionalizuoti mechanizmus, kurie užtikrintų nuolatinį ilgalaikį turto valdymą.
- Būtina patvirtinti kartu su pavyzdiniais administravimo nuostatais pavyzdines formas ir tvarkas: bendrojo naudojimo objektų aprašo; namo pajamų- išlaidų ataskaitų; sutarčių dėl priežiūros su butų savininkais ir tiekėjais; susirinkimo protokolo; balsavimo biuletenio; metinių ir ilgalaikių planų; kainų arba tarifų skaičiavimo metodiką arba tvarką; nuolatinės techninės priežiūros ir administravimo darbų apimčių aprašus.
- Būtina: ugdyti savininkų ir naudotojų savimonę tinkamai naudoti turimą turtą; sukurti tinkamas sąlygas būstų savininkams pagerinti savo būsto sąlygas, pirmiausia parodant savo iniciatyvą; sukurti bendrą švietimo- mokymo sistemą bei metodą einamajai būsto priežiūrai suplanuoti ir atlikti.
- Būtina nustatyti administruojamų namų normas vadybininkui, nes dabartiniu metu nėra reglamentuota kiek namų turi administruoti vadybininkas (kai kuriuose miestuose 1 vadybininkui tenka nuo 50 iki 100 ar daugiau daugiabučių namų). Nėra realu, kad darbas gali būti atliekamas profesionaliai.
- Siekiant geresnės gyvenimo kokybės, racionalaus energijos išteklių naudojimo ir biudžeto išlaidų mažinimo šildymo išlaidoms kompensuoti, skatinti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkus pasinaudojant valstybės parama kompleksiskai modernizuoti daugiabučius namus ir gyvenamuosius rajonus (kvartalus).
- Pastatų atnaujinimui, remontui reikalingos kaupiamosios lėšos, Valstybės ir savivaldybės parama ir kt. priemonės. Būtina patvirtinti kaupiamųjų lėšų panaudojimo tvarką.

LITERATŪRA

1. Arimavičiūtė, M. (2005). *Viešojo sektoriaus institucijų strateginis valdymas*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas.
2. Armanavičienė, A., Valentaitė, D. (2008). Lietuvos nacionalinės vartotojų federacijos veikla atstovaujant daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų interesus. *Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra: aktualūs klausimai: konferencijos pranešimo medžiaga*. Vilnius.
3. Arveson, P. (1998). *What is the Balanced Scorecard?* [žiūrėta 2008-12-06]. Prieiga per internetą: <<http://www.balancedscorecard.org/basics/bsc1.html>.
4. *ASA.LT-Daugiabučių namų administravimas*. [žiūrėta 2010-04-12]. Prieiga per internetą. <http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/368/1/0/1/article/1756>.
5. Baliukonienė, N. (2001). *Bendradarbiavimo reikšmė mokymo (-si) procese*. // Mokymas ir mokymasis bendradarbiaujant. Šiauliai.
6. Bivainis, J., Zinkevičiūtė, V. (2004). *Verslo strateginių sprendimų pasirinkimo pagrindimas / Juozas Bivainis, Virgilija Zinkevičiūtė* // Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas. Vilnius : Technika. ISSN 1392-8619. T. 12, nr. 2 (2006), p. 99-107. [žiūrėta 2009-12-28]. Prieiga per internetą: http://www.tede.vgtu.lt/upload/ukis_zurn/bivainis&zinkeviciute.pdf. [žiūrėta 2009-12-28]. Prieiga per internetą: <http://www.sevk.vv.vgtu.lt/lt/35871/PUBLICATIONS/fb51c30792b97bcde46f566fc7c30131>.
7. Čekanavičius, V., Murauskas, G., (2000). *Statistika ir jos taikymai*. I dalis – Vilnius: leidykla TEV.
8. Čekanavičius, V., Murauskas, G. (2002). *Statistika ir jos taikymai*. II dalis. Vilnius: TEV.
9. Degutis, M. (1999). *Socialinių tyrimų metodologija: paskaitų konspektai*. Kaunas: Naujasis lankas.
10. [DOC] *Mažeikių regioninio centro kompleksinės plėtros 2008–2013 metų investicinė programa*. [žiūrėta 2010-02-17]. Prieiga per internetą: http://www.vrm.lt/fileadmin/Padaliniu_failai/RPD/Mazeikiu_miesto_investicine_programa1.doc.
11. [DOC] *SANGLAUDOS SKATINIMO VEIKSMŲ PROGRAMA*. [žiūrėta 2009-11-09]. Prieiga per internetą: http://209.85.129.132/search?q=cache:INT2QOjD5EwJ:www.vrm.lt/fileadmin/Padaliniu_failai/RPD/Vietine_pletra__Situacijos_analize_ir_tendencijos__SSGG_analize.doc+dabartines+socialine+ir+ekonomine+bukle+lietuvoje&cd=19&hl=lt&ct=clnk&gl=lt.
12. Gasilionis, A., Kasperavičius, R. (2006). *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius.
13. Higienos norma HN 24:2003. *Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai*. Žin., 2003, Nr. 79-3606.

14. *Imčių sudarymo būdai*. [žiūrėta 2009-12-06]. Prieiga per internetą: http://209.85.129.132/search?q=cache:2UnsZnZbVTQJ:www.kuss.lt/n/uploads//metodine%2520medziaga/5_paskaita.doc+atsitiktin%C4%97+tikimybine+imtis&cd=1&hl=lt&ct=clnk&gl=lt.
15. Yamane, Taro (1967). *Elementary Sampling Theory*. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.
16. *Kadastras 2014*. (1998). FIG darbo grupė. Canberra.
17. Kaplan, R. S., Norton, D. P. *The Balanced Scorecard – Measures then drive Performance // Harvard Business Review*. – 1992. Kaplan R. S., Norton D. P. *Using the Balanced Scorecard as a Strategic Management System // Harvard Business Review*. – 1996. Kaplan R. S., Norton D. P. *The Balanced Scorecard Translating Strategy Action.– Cambridge Mass.* –. [žiūrėta 2009-04-20]. Prieiga per internetą: http://www.milijardierius.lt/02Straipsniai/Straipsnis_BSC.htm.
18. Kardelis, K. (2007). *Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai*. Šiauliai.
19. *Konsultacinė įmonė UAB “Eksergija”*. [žiūrėta 2009-06-01]. Prieiga per internetą: <http://www.stp.lt/eksergija/paslaugos.html>.
20. Kumar, R. (1996). *Research Methodology: A Step-b-step Guide for Beginners*. London: Sage.
21. Kutut, V. (2008). Būtinieji statinio inžinerinių sistemų ir konstrukcijų priežiūra- apsauga nuo pirmalaikio fizinio ir moralinio nusidėvėjimo. *Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminaro pranešimo medžiaga*. Vilnius. Infoklodai.
22. Kuzavinis, K. (2007). *Lotynų-lietuvių kalbų žodynas*. Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas.
23. Kvederienė, S. (2008). Daugiabučių namų priežiūros administravimas. Namų valdymas per daugiabučių namų bendrijas. Techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymo problemos. *Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminaro pranešimo medžiaga*. Vilnius. Infoklodai.
24. Lepkova, N. (2008). Pastatų ūkio valdymo administravimas Lietuvoje. *Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminaro pranešimo medžiaga*. Vilnius. Infoklodai.
25. *Lietuvos būstas šiandien* (2007). LR Aplinkos ministerija.
26. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. *Lietuvos būsto strategija*. Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60. [žiūrėta 2010-02-15]. Prieiga per internetą: http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=2282.
27. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. *Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas*. [žiūrėta 2010-04-13]. Prieiga per internetą: http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=2730.
28. *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas* Nr. VIII-1864 // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

29. *Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas*. 1995 m. vasario 21 d. Nr. I-798. Žin., 2000, Nr. 56-1639. Vilnius. [žiūrėta 2010-01-16]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=227189.
30. *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas* Nr. I-1539 // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261.
31. *Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas*. 1997 m. liepos 1 d. Nr. VIII-359. Žin., 1997, Nr. 65-1558. Vilnius. [žiūrėta 2010-04-13]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/docs2/OTHDYILB.DOC>.
32. *Lietuvos Respublikos statybos įstatymas* Nr. I-1240 // Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597.
33. Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakymas. 2003 m. birželio 30 d. Nr. 4-259 // *Dėl pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos patvirtinimo*. Vilnius.
34. *Lietuvos Respublikos žemės įstatymas* Nr. IX-1983 // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868.
35. *Lietuvos Respublikos Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pavadinimo pakeitimo, 1, 2 straipsnių pakeitimo bei papildymo ir Įstatymo papildymo penktuoju skirsniu ĮSTATYMAS*. 2005 m. kovo 24 d. Nr. X-143. Vilnius // Valstybės žinios, 2005-04-12, Nr. 47-1554.
36. L R Vyriausybės nutarimas 2001 m. balandžio 25 d. Nr. 472// *Dėl Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos patvirtinimo*. Valstybės žinios, 2001-05-02, Nr. 37-1248. [žiūrėta 2010-02-14]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=130798.
37. LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimas Nr. 603 // *Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo LR Vyriausybės 2004 m. sausio 5 d. nutarimo Nr. 3 (Žin., 2004 Nr. 5-94) redakcija*.
38. Martinaitienė, A. (2008). Energijos vartojimo efektyvumo didinimas įvairios paskirties pastatuose. *Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminaro pranešimo medžiaga*. Vilnius. Infoklodai.
39. Merkys, G. (2005). *Edukacinių tyrimų metodologija*.
40. Merkys, G. (1995). *Pedagoginio tyrimo metodologijos pradmenys*. Šiauliai.
41. Merkys, G. (2006). *Socialinių tyrimų metodologija*. Vadybos ir ekonomikos universitetas.
42. *Pastatų priežiūra* (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.
43. Plukenis, R. (2008). *Teisės vaidmuo išsaugant tautinį tapatumą globalizacijos sąlygomis*. [žiūrėta 2008-09-28]. Prieiga per internetą: http://www.litlogos.lt/L55/logos55_89_99_psl.pdf.
44. Pranys, T. (2008). *Komandinis darbas*. [žiūrėta 2008-02-21]. Prieiga per internetą: <http://www.lokada.lt/straipsniai.html>.

45. STR 2.08.01:2004. *Dujų sistemos pastatuose*.
46. STR 2.01.01(2):1999. *Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga*. Žin., 2000, Nr. 17-424; 2002, Nr. 96-4233 [žiūrėta 2009-05-31]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=96037.
47. STR 2.01.01(2):1999. *Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga*. Žin., 2000, Nr. 8-215; 2002, Nr. 106-4776.
48. STR 1.12.05:2002. *Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka*. Žin., 2002, Nr. 81-3504. [žiūrėta 2009-04-25]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=179370.
49. STR 1.12.05:2002 priedai.
50. STR 1.11.01:2002. *Statinių pripažinimo tinkamai naudoti tvarka*. [žiūrėta 2009-05-24]. Prieiga per internetą: http://www.skelbimas.lt/istatymai/del_statybos_techinio_reglamento_str_11101.htm.
51. 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*// Valstybės žinios. 2004, Nr. 98-3658. [žiūrėta 2010-02-14]. Prieiga per internetą: <http://209.85.229.132/search?q=cache:Q2hIWx5pun4J:web.vtpsi.lt/2005-08-27%25202006-01-03.doc+STR+1.12.07:2004+STATINIO+TECHINIS+%28TECHINIS-ENERGETINIS%29+PASAS+nR.+...&cd=6&hl=lt&ct=clnk&gl=lt>.
52. STR 2.09.02:1998. *Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas*. Žin., 1999, Nr. 13-333; 2002, Nr. 39-1446.
53. STR 2.07.01:2003. Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai. Žin., 2003, Nr. 83-3804.
54. Štreimikienė, D. (2000). *Teoriniai regionų plėtros aspektai. Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*. Kaunas: VDU.
55. Tarptautinių žodžių žodynas (1985). Vyriausioji enciklopedijų redakcija. [žiūrėta 2009-11-09]. Prieiga per internetą: <http://www.zodziai.lt/reiksme&word=a%20priori&wid=1482>.
56. Tashakkori, A., Teddlie, Ch. (1998). *Mixed Methodology: Combining Qualitative and Quantitative Approaches*. Thousand Oaks, CA: Sage.
57. *Techninis reglamentas. Liftai*. Žin., 2000, Nr. 28-785, Nr. 58-2102.
58. Tidikis, R. (2003). *Socialinių mokslų tyrimų metodologija*. Vilnius: LTU.
59. *Tinklapis: Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra*. [žiūrėta 2010-01-03]. Prieiga per internetą: www.bkagentura.lt.
60. *Tinklapis: Lietuvos energijos konsultantų asociacija (LEKA)*. [žiūrėta 2009-06-01]. Prieiga per internetą: http://www.leka.lt/index.php?lng=lt&content=pages&page_id=14.
61. *Tinklapis: UAB „Admituras“*. [žiūrėta 2009-06-09]. Prieiga per internetą: <http://www.aegis.lt/admituras/>.

62. Ūkio ministro 2001 m. balandžio 24 d. įsakymas Nr. 141. *Dėl norminio dokumento „Elektros įrenginių bandymo normos ir apimtys“ patvirtinimo*. Žin., 2001, Nr. 54-1930. [žiūrėta 2009-05-31]. Prieiga per internetą: Dėl norminio dokumento "Elektros įrenginių bandymo normos ir apimtys" patvirtinimo (2001-04-24 LR Ūkio ministerija Ūkinę-komercinę veiklą reglamentuojantys Nr. 141) (Valstybės žinios 2001, Nr. 54-1930).
63. Valackienė, A. (2004). *Sociologinis tyrimas*. Kaunas: Technologija.
64. Vasiliauskas, A. (2001). *Firmų strateginis valdymas*. Studentams ir verslininkams. Mokomoji knyga. Ekonomikos, verslo ir vadybos studijos. Vilnius: VVK leidykla.
65. Zokas, I. (2008). Namų ūkių tyrimo rezultatai. Viešoji nuomonė. *Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra: aktualūs klausimai: konferencijos pranešimo medžiaga*. Vilnius.

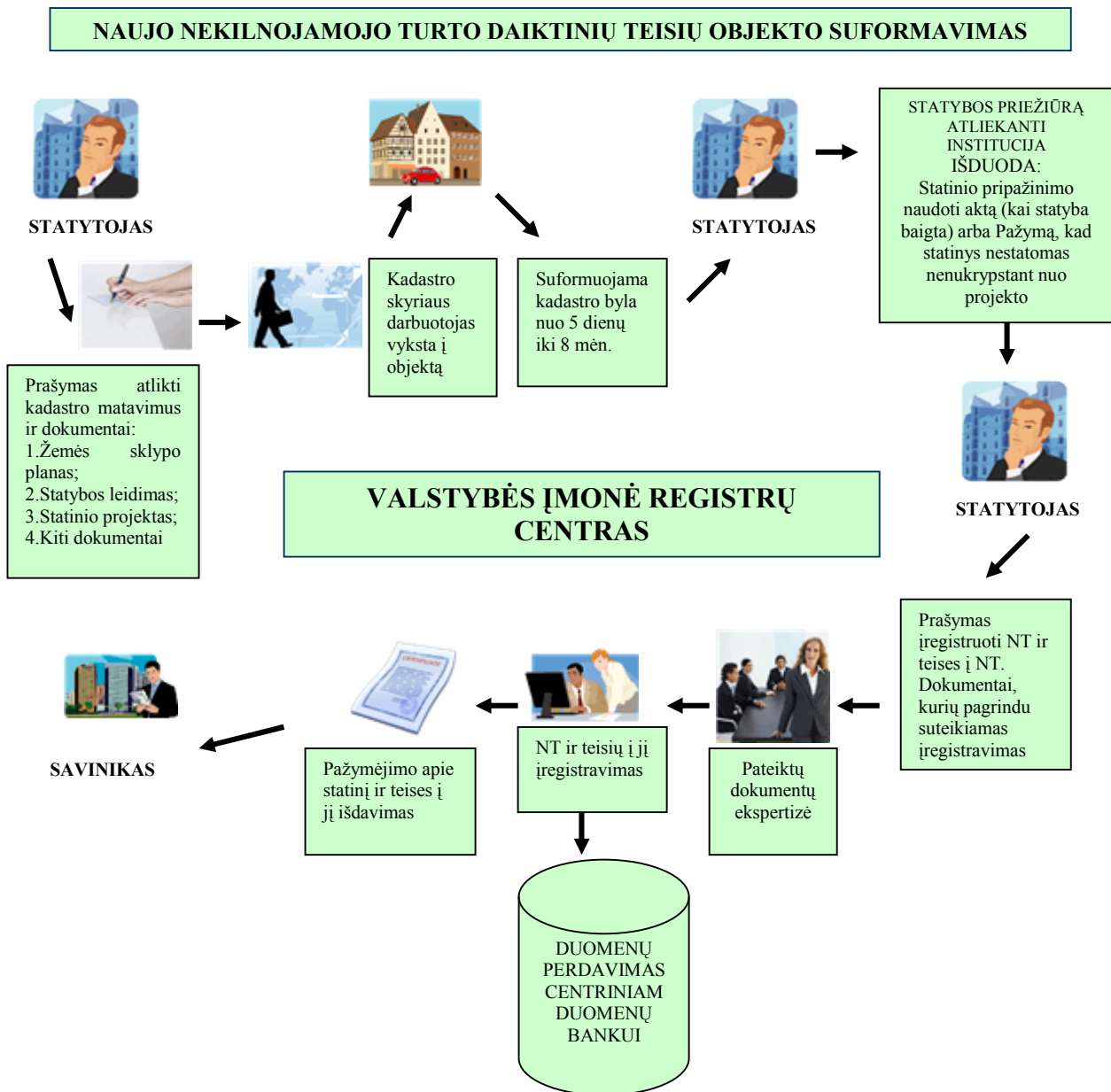
PRIEDAI

STATINIŲ KLASIFIKACIJA

1	PASTATAI
1.1	GYVENAMIEJI PASTATAI (NAMAI)
1.1.1	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (namai)
1.1.2	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai (namai)
1.1.3	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai (namai)
1.1.4	Gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai (namai)
1.2	NEGYVENAMIEJI PASTATAI
1.2.1	Viešbučių paskirties pastatai
1.2.2	Administracinės paskirties pastatai
1.2.3	Prekybos paskirties pastatai
1.2.4	Paslaugų paskirties pastatai
1.2.5	Maitinimo paskirties pastatai
1.2.6	Transporto paskirties pastatai
1.2.7	Garažų paskirties pastatai
1.2.8	Gamybos ir pramonės paskirties pastatai
1.2.9	Sandėliavimo paskirties pastatai
1.2.10	Kultūros paskirties pastatai
1.2.11	Mokslo paskirties pastatai
1.2.12	Gydymo paskirties pastatai
1.2.13	Poilsio paskirties pastatai
1.2.14	Sporto paskirties pastatai
1.2.15	Religinės paskirties pastatai
1.2.16	Specialiosios paskirties pastatai
1.2.17	Pagalbinio ūkio paskirties pastatai
1.2.18	Kitos (fermų) paskirties pastatai
1.2.19	Kitos (ūkio) paskirties pastatai, skirti žemės ūkiui tvarkyti
1.2.20	Kitos (šiltnamių) paskirties pastatai
1.2.21	Kitos (sodų) paskirties pastatai
1.2.22	Kitos paskirties pastatai
2	SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOS
2.1	Keliai
2.2	Keliai (gatvės)
2.3	Geležinkeliai
2.4	Oro uosto (aerodromų) statiniai
2.5	Vandens uostų statiniai
2.6	Kiti transporto statiniai
3	INŽINERINIAI TINKLAI
3.1	Naftos tinklai
3.2	Dujų tinklai
3.3	Vandentiekio tinklai
3.4	Šilumos tiekimo tinklai
3.5	Nuotekų šalinimo tinklai
3.6	Elektros tinklai
3.7	Nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos
4	KITI STATINIAI

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

STATINIO DAIKTINIŲ TEISIŲ OBJEKTO FORMAVIMO PROCEDŪRA



Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Gasilionio, A., Kasperavičiaus, R. (2006). Nekilnojamojo turto administravimas. Vilnius.

(organizacijos, įmonės, atsakingos už gyvenamojo namo priežiūrą, pavadinimas)

GYVENAMOJO NAMO APŽIŪROS

AKTAS

_____ Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

Gyvenamojo namo adresas.....

Apžiūra.....

Apžiūros tikslas.....

.....

Eil. Nr.	Apžiūros objektai	Pastebėti defektai, deformacijos, įrangos gedimai	Rekomenduojami darbai defektams pašalinti
1	2	3	4

(apžiūros vadovo pareigos)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(apžiūros vadovo pareigos)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(apžiūros vadovo pareigos)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Šaltinis: STR 1.12.05:2002 priedai.

GYVENAMOJO NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ŽURNALASAdresas:
(gatvė, namo numeris, kaimas, miestas, rajonas)Nuosavybės forma:
(privati, viešoji, mišri)

Savininkas (valdytojas, administratorius):

.....

Žurnalas pradėtas:

200... m. d.

1 SKYRIUS. NAMO PRIEŽIŪROS VADYBININKAI IR JŲ KAITA

Eil. Nr.	Priežiūros vadybininko vardas, pavardė	Darbovietės pavadinimas, kodas, adresas, pareigos	Paskyrimo pagrindimas ir data
1	2	3	4

2 SKYRIUS. NAMO BŪKLĖS NUOLATINIAI STEBĖJIMAI

Eil. Nr.	Irašo data	Pastebėti defektai, deformacijos, įrangos gedimai	Rekomenduoti darbai defektams pašalinti	Priežiūros vadybininko parašas	Atlikti darbai ir jų įvykdymo data
1	2	3	4	5	6

3 SKYRIUS. KASMETINĖS APŽIŪROS

Eil. Nr.	Apžiūros akto registravimo numeris ir data	Apžiūros vadovas ir vykdytojai (vardas, pavardė)	Pastebėti defektai (defektų nerasta)	Rekomenduoti darbai defektams pašalinti	Atlikti darbai ir jų įvykdymo data
1	2	3	4	5	6

4 SKYRIUS. NEEILINĖS APŽIŪROS

Eil. Nr.	Apžiūros akto registravimo numeris ir data	Apžiūros vadovas ir vykdytojai (vardas, pavardė)	Apžiūros tikslas	Svarbiausios apžiūros išvados	Rekomenduoti darbai defektams pašalinti	Atlikti darbai ir jų įvykdymo data
1	2	3	4	5	6	7

5 SKYRIUS. STATYBINIAI TYRINĖJIMAI

Eil. Nr.	Statybinių tyrinėjimų sutarties numeris	Statybinių tyrinėjimų vadovas (vardas, pavardė), organizacija, įmonė	Statybinių tyrinėjimų tikslas	Svarbiausios statybinių tyrinėjimų išvados	Statybinių tyrinėjimų ataskaitos registravimo numeris ir data
1	2	3	4	5	6

6 SKYRIUS. NAMO ENERGETINIAI AUDITAI

Eil. Nr.	Energetinio audito data	Energetinį auditą vykdžiusi įmonė, organizacija, ekspertai	Energetinio audito pagrindinės išvados	Energetinio audito ataskaitos registravimo numeris ir data
1	2	3	4	5

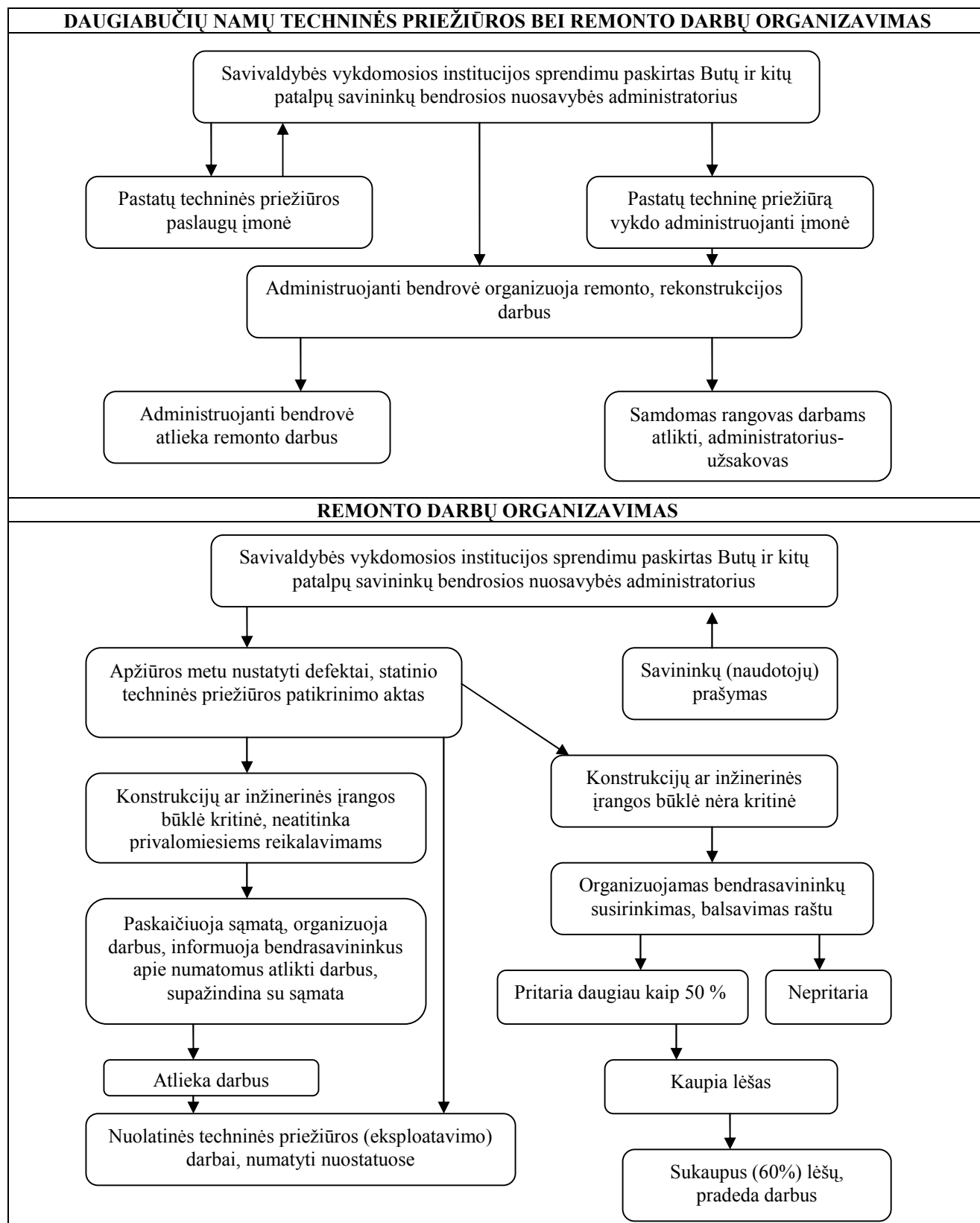
7 SKYRIUS. NURODYMAI NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS VADYBININKUI

Eil. Nr.	Trumpas nurodymo turinys ir data	Nurodymą įrašiusiojo pareigos, vardas, pavardė	Nurodymą įrašiusiojo parašas	Įvykdyti nurodymai
1	2	3	4	5

8 SKYRIUS. VALSTYBINĖS (SAVIVALDYBĖS) PASTATŲ PRIEŽIŪROS INSPEKTORIŲ NURODYMAI

Eil. Nr.	Įrašo data	Trumpas nurodymo ar išvadų turinys	Inspektorių, ekspertų pareigos, vardai, pavardės	Nurodymą ar išvadas įrašiusiojo parašas	Įvykdyti nurodymai ar įgyvendintos priemonės, data
1	2	3	4	5	6

Šaltinis: STR 1.12.05:2002 priedai.



Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Kvederienė, S.(2008). Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminario pranešimas. Vilnius. Infoklodai.

**BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ NUOLATINĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS
(EKSPLOATAVIMO) DARBAI
BENDROJO NAUDOJIMO KONSTRUKCIJOS**

Eilės Nr.	Bendrojo naudojimo konstrukcijų pavadinimas	Nuolatinės techninės priežiūros darbų aprašymas
1.	Pamatai	Pamatų atskirų vietų mūro ar monolito smulkių defektų šalinimas; Atskirų plyšių tarp pamatų blokų užtaisymas; Cokolių atskirų vietų smulkių defektų šalinimas ir dažymas; Kiti nedidelės apimties darbai.
2.	Nuogrindos	Nuograndų aplink pastato sienas smulkių defektų šalinimas; Kiti nedidelės apimties darbai.
3.	Sienos	Išorinių pastato sienų blokų sujungimo siūlių atskirų vietų smulkių defektų šalinimas, užtaisant ištrupėjusias vietas sudėtiniu skiediniu ir užtepant siūlių mikroplyšius mastika; Smulkus balkonų, lodžijų remontas; Kiti nedidelės apimties darbai.
4.	Stogai	Ruloninės stogo dangos atskirų vietų smulkių defektų šalinimas (susidariusių vandens pūslių, įlajų, stogo dangos pakraščių ir kt.); Stogo angų dangčių ir bokštelių smulkių defektų šalinimas; Šlaitinių stogų atskirų vietų dangos, karnizų ir kraigų smulkus defektų šalinimas; Latakų, vėjalenčių, parapetų ir vėdinimo kanalų kaminėlių mūrinio ir apskardinimo smulkių defektų šalinimas; Šiukšlių ir kitų daiktų valymas nuo stogo; Ledo varveklių šalinimas nuo karnizų; Kiti nedidelės apimties darbai.
5.	Dūmtraukiai, ventiliacijos kanalai, kaminai	Užsikimšimų ventiliacijos kanaluose, dūmtraukiuose likvidavimas; Ventiliacijos kanalų viršutinės dalies mūrinio smulkių defektų šalinimas; Kaminų mūrinio ir tinko smulkių defektų šalinimas; Priešgaisrinių kopėčių remontas ir įrengimas; Kiti nedidelės apimties darbai.
6.	Laiptų konstrukcijos	Laiptinės laiptų turėklų smulkus defektų šalinimas; Ištrupėjusių laiptų ir laiptinių aikštelių atskirų vietų užtaisymas; Medinių laiptų ir pakopų defektų šalinimas; Kiti nedidelės apimties darbai.
7.	Langai (bendrojo naudojimo patalpų)	Laiptinių langų rėmų, palangių apskardinimo defektų šalinimas ir smulkus remontas; Atskirų laiptinės ir kitų bendrojo naudojimo patalpų langų įstiklinimas; Atidarymo ir uždarymo reguliavimo įtaisų sutvarkymas; Kiti nedidelės apimties darbai.
8.	Įėjimo durys	Įėjimo į namą ir į rūsius durų (staktų, varčių, rankenų, spynų, stiklų ir kitų elementų) defektų šalinimas; Stogelių virš įėjimo į namą valymas ir defektų šalinimas; Kiti nedidelės apimties darbai.
9.	Kitos konstrukcijos	

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

BENDROJO NAUDOJIMO PATALPOS

Eilės Nr.	Bendrojo naudojimo patalpų pavadinimas	Nuolatinės techninės priežiūros darbų aprašymas
1.	Laiptinės	Išdaužytų vietų mūro ir tinko atstatymas; Išardytų vamzdinių kanalų apkalo ar kanalų uždengimo durų atstatymas ir smulkus defektų šalinimas; Užtaisytų paviršių ir apkalo dažymas; Lubų ir jų elementų defektų šalinimas; Skelbimų lentų įrengimas arba jų sutvarkymas; Kiti nedidelės apimties darbai.
2.	Koridoriai, holai	Išdaužytų vietų mūro ir tinko atstatymas; Išardytų vamzdinių kanalų apkalo ar kanalų uždengimo durų atstatymas ir smulkus defektų šalinimas; Užtaisytų paviršių ir apkalo dažymas; Grindų atskirų vietų atstatymas ir smulkus defektų šalinimas; Lubų ir jų elementų defektų šalinimas; Kiti nedidelės apimties darbai.
3.	Bendrojo naudojimo virtuvės, prausyklos ir tualetai	Pertvarų smulkus defektų šalinimas; Išdaužytų vietų mūro ir tinko atstatymas; Grindų atskirų vietų atstatymas ir smulkus defektų šalinimas; Išardytų vamzdinių kanalo apkalo atstatymas; Langų, durų įstiklinimas ir smulkus defektų šalinimas; Lubų ir jų elementų defektų šalinimas; Kiti nedidelės apimties darbai.
4.	Rūsiai ir pusrūsiai, išskyrus gyventojų nuosavybės teise turimus ar nuomojamus sandėliukus	Švieslangių stiklinimas ir smulkus remontas; Grindų atskirų vietų atstatymas ir smulkus defektų šalinimas; Išdaužytų vietų grindyse ir sienose atstatymas; Išgriuvusių rūslių ir pusrūslių pertvarų atstatymas; Šilumos punktų ir elektros skydinių, techninių koridorių durų ir jų užraktų defektų šalinimas; Šilumos punktų ir elektros skydinių, techninių koridorių, salių, skalbyklų ir kitų patalpų valymas; Lubų ir jų elementų defektų šalinimas; Graužikų ir parazitų naikinimas; Kiti nedidelės apimties darbai.
5.	Kitos patalpos	

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

PASTATO ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS SISTEMŲ PRIEŽIŪROS TECHNINIŲ VEIKSMŲ STRUKTŪRA

	Sistemos veikimas (SV)	Techninė apžiūra (TA)		Būsenos atstatymas (BA)
		Stebėjimas (TAS)	Aptarnavimas (TAA)	
Prevencinė priežiūra (PP)	Parametru kontrolė ir valdymas, efektyvus sistemos veikimas	Kasmetinis, sezoninis, neeilinis apžiūrėjimas	Pagal gamintojo ir projektuotojo instrukcijas, kitas taisykles (tepimai, plovimai, hidrauliniai ir šiluminiai bandymai ir pan.)	Planinis keitimas, taisymas (smulkus remontas)
Korekcinė priežiūra (KP)	Parametru atstatymas	Periodinis, nuolatinis ar priežastinis stebėjimas	Kaip ir preventinėje priežiūroje, bet gedimui pasireiškus (jį pastebėjus, nustačius, nurodžius)	Keitimas dėl netinkamumo, remontas
Avarijų likvidavimas (AL)	<u>4- as veiksmas.</u> Parametru atstatymas	<u>3- ias veiksmas.</u> Stebėjimas	<u>2 – as veiksmas.</u> Paleidimas, derinimas, aptarnavimas	<u>1- as veiksmas.</u> Lokalizavimas, remontas, keitimas

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

PASTATO ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS SISTEMŲ KOMPONENTAI, KURIUOSE TURI BŪTI VYKDOMI PRIEŽIŪROS DARBAI

1. Pastatų, daugiabučių gyvenamųjų namų šildymo ir karšto vandens sistemų komponentai, kuriems turi būti vykdomi priežiūros darbai:
<ul style="list-style-type: none"> 1.1 šildymo sistemos (visumoje) priežiūra; 1.2 karšto vandens sistemos (visumoje) priežiūra; 1.3 šilumos izoliacijos priežiūra; 1.4 suvartoto šilumos kiekio daliklių priežiūra; 1.5 suvartoto karšto vandens kiekio daliklių priežiūra; 1.6 šildymo prietaisų (tarp jų vonios šildymo) su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūra; 1.7 vamzdynų su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūra; 1.8 karšto vandens ėmimo čiaupų priežiūra.
2 Pastatų, daugiabučių gyvenamųjų namų šilumos punktų komponentai, kuriems turi būti vykdomi priežiūros darbai:
<ul style="list-style-type: none"> 2.1 pastatų priežiūra; 2.2 šilumokaičių priežiūra; 2.3 siurblių priežiūra; 2.4 kontrolės matavimo prietaisų (KMP) priežiūra; 2.5 atsiskaitomųjų apskaitos prietaisų priežiūra; 2.6 valdymo ir uždarymo armatūros priežiūra; 2.7 filtrų ir purvo rinktuvų priežiūra; 2.8 automatizuoto šilumos modulio regulatoriaus priežiūra; 2.1 telemetrinės sistemos priežiūra

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

BENDROJI INŽINERINĖ ĮRANGA - ELEKTROS INSTALIACIJA

Eil. Nr.	Bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos pavadinimas	Nuolatinės techninės priežiūros darbų aprašymas
1.	Elektros instaliacija	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Elektros instaliacijos, sugedusios ne dėl gyventojų ar kitų asmenų kaltės, atstatymas, jos priežiūra, užtikrinant saugų elektros energijos vartojimą; ➤ Elektros variklių ir kitų elektros įrengimų smulkių defektų šalinimas; ➤ Įžemiklių, įrengimų, įrankių, apsauginių priemonių ir kt. bandymai teisės aktuose nustatytais terminais; ➤ Kilnojamų elektros vartojimo prietaisų prijungimas ir atjungimas ar prijungimo prietaisų įrengimas; ➤ Šynų ir kitos armatūros, esančios įvadinėse apskaitos skirstomosiose ir kitose spintose, elektros skydinėse, smulkių defektų šalinimas ar keitimas; ➤ Saugiklių, esančių įvadinėse apskaitos skirstomosiose bei laiptinėse įrengtose spintose, kalibravimas ir keitimas; ➤ Paketinių išjungėjų, jungtukų, paskirstymo dėžučių ir kitų įrengimų keitimas ar smulkių defektų šalinimas; ➤ Sugedusių ne dėl gyventojų ar kitų asmenų kaltės apšvietimo prietaisų smulkių defektų šalinimas ar keitimas laiptinėse, koridoriuose ir rūsių ar pusrūsių, techninėse (šilumos punkte, elektros skydinėse, vandens apskaitos mazge) patalpose ir kt., bendrojo naudojimo patalpose; ➤ Elektros instaliacijos šilumos punkte, elektros skydinėje, vandens apskaitos mazge defektų šalinimas ar atstatymas pagal norminių teisės aktų reikalavimus; ➤ Profilaktinių apžiūrų ir nuolatinių stebėjimų metu rastų defektų šalinimas; ➤ Varžų matavimas nustatytais terminais; ➤ Kontrolinių apskaitos prietaisų priežiūra; ➤ Bendrojo naudojimo elektros apskaitos prietaisų rodmenų tikrinimas ir užrašymas nustatytais terminais; ➤ Avarijų lokalizavimas ir likvidavimas; ➤ Kiti nedidelės apimties darbai.

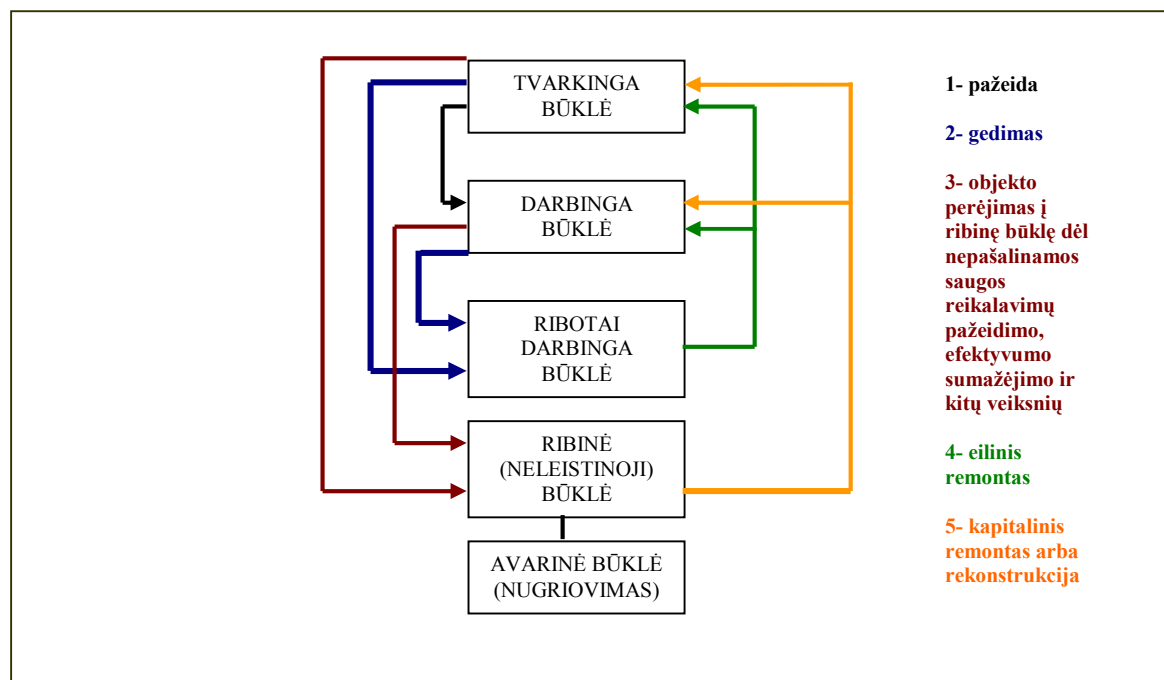
Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

VANDENTIEKIO IR NUOTEKŲ (KANALIZACIJOS) TINKLAI

Eil. Nr.	Bendrosios inžinerinės įrangos pavadinimas	Darbų aprašymas
1.	Vandentiekio ir fekalinės kanalizacijos tinklai	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vandentiekio ir kanalizacijos stovų, vamzdynų, sistemų, apskaitos prietaisų iki uždarnosios armatūros, esančių bendrojo naudojimo patalpose- rūsiuose, pusrūsiuose nuolatinė priežiūra, aptarnavimas, reguliavimas ir kontrolė, matavimo prietaisų, jų rodmenų fiksavimas nustatytais terminais; ➤ Ventilių, sklendžių, vožtuvų, tarpinių pakeitimas, valymas, sutepimas; ➤ Atskirų vietų vamzdynų pakeitimas, dažymas, ženklimas, pritvirtinimas, hermetizavimas; ➤ Kanalizacijos revizijų ir sujungimų intarpų pakeitimas; ➤ Pratekėjimų armatūroje ir per vamzdžių sujungimus likvidavimas; ➤ Priešgaisrinių čiaupų keitimas; ➤ Kanalizacijos vamzdynų praplovimas; ➤ Trūkusių, atskirų vietų, kanalizacijos vamzdžių ir fasoninių dalių keitimas požeminėje arba antžeminėje dalyje; ➤ Atskirų namų įvadų ir vamzdyno dalių apšiltinimas; ➤ Avarių lokalizavimas ir likvidavimas; ➤ Kiti darbai.
2.	Lietaus kanalizacijos tinklai	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Trūkusių kanalizacijos vamzdžių, stovų atskirų vietų ar fasoninių dalių pakeitimas; ➤ Užsikimšimų vamzdynuose šalinimas; ➤ Latakų ir lietvamzdžių taisymas ir remontas; ➤ Vamzdynų laikiklių įrengimas ir atstatymas; ➤ Kiti darbai.

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

PAGRINDINIŲ OBJEKTO BŪKLIŲ IR ĮVYKIŲ SCHEMA



Sudaryta autoriaus Kutut, V. (2008) remiantis šaltiniu: Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminario pranešimas. Vilnius. Infoklodai.

STATINIO TECHNINIS (TECHNINIS-ENERGETINIS)

PASAS Nr.

Adresas _____

(gatvė, numeris, kaimas, miestas, rajonas)

Kadastrinis numeris _____

Nuosavybės forma _____

(privati, viešoji, mišri)

Savininkas _____

Statinio naudojimo paskirtis _____

Statinys pastatytas (rekonstruotas) _____

(metai)

Projektavo _____

(organizacija, projekto vadovas)

Statė (rekonstravo) _____

Pasą parengęs asmuo _____

(organizacija, pareigos, vardas, pavardė, parašas)

Lapų skaičius pase _____

1. STATINIO CHARAKTERISTIKOS

Aprašomas statinys, nurodant jo aukštingumą, aukštų aukštį, matmenis plane, iš kokių konstrukcijų pastatytas (pamatai, karkasas, sienos, perdangos, denginys, pertvaros ir kt.), iš kokių dalių susideda, kitos charakteristikos.

2. BENDRI DUOMENYS

Užstatymo plotas _____ m²

Pastato bendras patalpų plotas _____ m²

Pastato skirtingos naudojimo paskirties patalpų plotai:

_____ m²

(patalpų paskirtis)

_____ m²

(patalpų paskirtis)

_____ m²

(patalpų paskirtis)

_____ m²

(patalpų paskirtis)

Pastato tūris _____ m³

Žalingi veiksniai (jei jie yra)

Nr.	Statinio dalis	Aplinkos agresyvumas			
		temperatūra, °C	drėgmė, %	cheminis užterštumas	kita
1	2	3	4	5	6

Išorės atitvarų charakteristika

Nr.	Išorinės atitvaros	Plotas, m ²	Konstrukcija	Apdaila	Šilumos laidumas, W/(m ² .K)
1	2	3	4	5	6

Inžinerinės sistemos bei įranga statinyje

Nr.	Inžinerinės sistemos bei įranga	Vieta statinyje	Charakteristikos	Pastabos
1	2	3	4	5

Statinio vertė

Pagrindiniai statinio brėžiniai

Nr.	Brėžinio pavadinimas	Brėžinio Nr. ar kodas	Lapų kaičius brėžinyje
1	2	3	4

Iš viso _____ lapų.

Kitos charakteristikos

Pasą sudarė _____

(vardas, pavardė, parašas)

Pareigos _____

Pasas sudarytas 20__ m. _____ mėn. __ d.

Šaltinis: 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// Valstybės žinios. 2004, Nr. 98-3658.

ILGALAIKIAI, OPERATYVŪS BEI ADMINISTRACINIAI SPRENDIMAI

<p>1. Ilgalaikiai sprendimai:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Supažindinti su turto (pastato ir jo konstrukcijų) priežiūros vadovu bei užtikrinti pagrįstą jo vykdymą;▪ Sudaryti atitinkamą ekonominį (verslo) turto valdymo planą pagal nustatytus reikalavimus;▪ Ateinantiems metams sudaryti priežiūros darbų tvarkaraštį;▪ Parengti ir pasirašyti ilgalaikes sutartis dėl turto išsaugojimo bei reikalingų komunalinių paslaugų teikimo;▪ Užtikrinti profesionalią priežiūrą, siekiant garantuoti, kad pagrįstai sekama visų savininkų interesais;▪ Priimti sprendimus dėl įvairių projektų, skirtų pastato renovacijai, kūrimo, siekiant pagerinti pastato kokybę bei patenkinti kintančius namų ūkių poreikius.
<p>2. Operatyvūs sprendimai:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Užtikrinti einamąją ir reguliarią turto priežiūrą;▪ Prižiūrėti įvairius planuotus priežiūros darbus atliekančius rangovus/darbininkus;▪ Suplanuoti ir užsakyti visas reikalingas apsaugos priemones, tame tarpe ir suderėti dėl pagrįsto draudimo;▪ Priimti sprendimus dėl pasiūlymų teikimo organizavimo, įskaitant ir sąrašą kriterijų, skirtų geriausiam pasiūlymui atrinkti;▪ Parengti ir pasirašyti sutartis su tinkamais rangovais dėl priežiūros darbų.
<p>3. Administraciniai sprendimai:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Priimti pagrįstus sprendimus dėl personalo įdarbinimo ir užtikrinti, kad savininkas gali tinkamai atlikti darbdavio vaidmenį;▪ Asmenims, kurie gali atstovauti savininkus derybose ar sprendžiant ginčus, padėti su atitinkamai įgaliojimais;▪ Sprendimai, susiję su finansinės ir techninės turto dokumentacijos tvarkymu;▪ Užtikrinti, kad būtų visos reikalingos ataskaitos ir pagal išanalizuotus priežiūros rezultatų duomenis priimti sprendimus.

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

PAGRINDINIAI APRŪPINIMO BŪSTU STATISTINIAI DUOMENYS

	Būstai 1000 gyventojų Dwellings per 1000 inhabitants		Būstai su patogumais % Dwellings with (as % of the total Dwelling stock)			Savininkai (%) Share of owner-occupation (in %)
	1997	2002	Vandentiekis Piped water	Kanalizacija Flush toilet	Centrinis šildymas Central heating	
Baltijos šalys- Baltic States						
Estija- Estonia	440.1	457.3	84.3	74.6	59.0	94.0
Latvija- Latvia	391.0	411.0	83.0	78.0	64.9	69.7
Lietuva- Lithuania	345.0	374.0	74.9	73.5	70.2	90.9
Suomija- Finland	470.1	490.0	98.2	95.7	92.3	57.7
Danija- Denmark	466.0	472.0	...	98.1	98.5	...
Airija- Ireland	322.0	384.1	97.0	96.0	59.0	80.0
Austrija- Austria	396.0		99.9	99.0	89.5	56.9

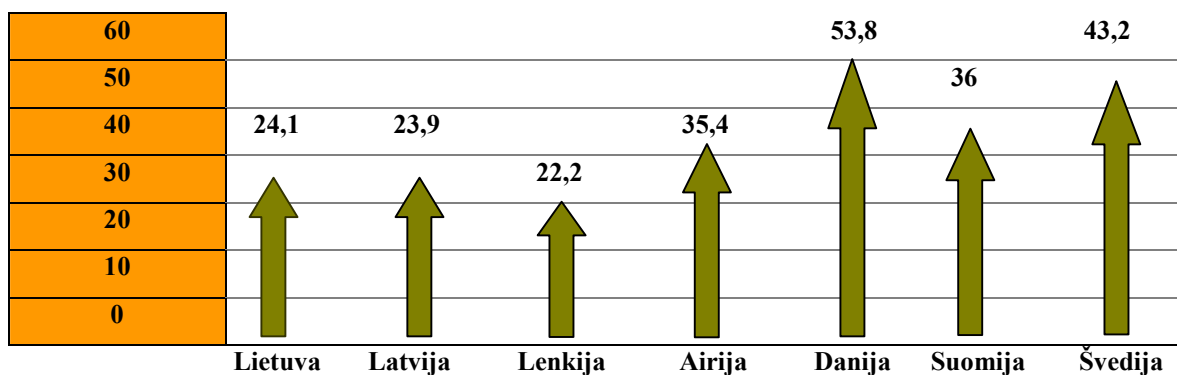
Šaltinis: 2004 m. Europos ir Šiaurės Amerikos būstų statistikos suvestinė; JT Europos ekonomikos komisija Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Pastatų priežiūra (2005). Asociacija „Lietuvos butų ūkis“. Lietuva.

GYVENAMASIS FONDAS LIETUVOJE (METŲ PABAIGOJE; MILIJONAIŠ KVAADRATINIŲ METRŲ NAUDINGOJO PLOTO)

	1995	2000	2006	2007
Iš viso	74,2	79,5	81,4	82,1
Privačios nuosavybės	66,0	76,9	79,1	79,7
Valstybės, savivaldybių nuosavybės	8,2	2,6	2,3	2,4
Vidutiniškai vienam gyventojui tenka naudingojo ploto, m ²	20,5	22,8	24,1	24,4
Miestų gyvenamasis fondas	45,5	50,6	51,8	52,2
Kaimo gyvenamasis fondas	28,7	28,9	29,6	29,9

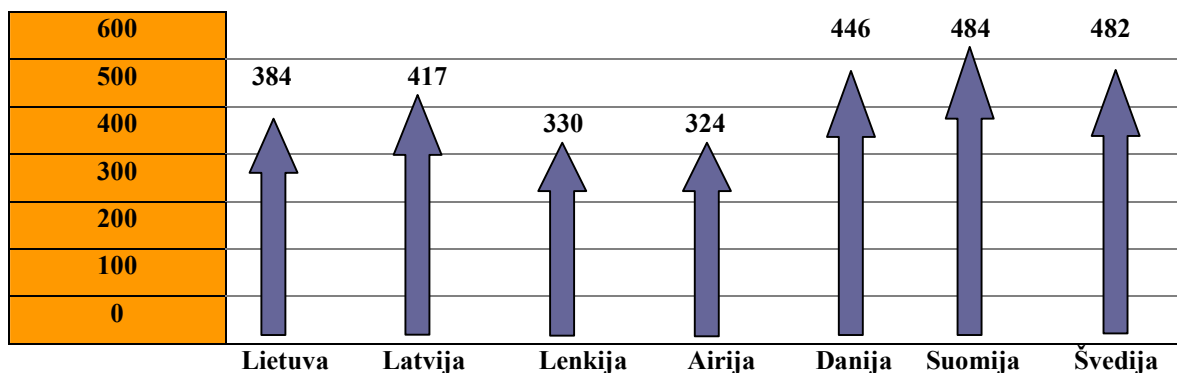
Sudaryta autoriaus Lepkovos, N. (2008) remiantis šaltiniu: Pastatų ūkio valdymo administravimas Lietuvoje. Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminario pranešimo medžiaga. Vilnius. Infoklodai.

BŪSTO NAUDINGO PLOTO DYDIS, KV. METRAIS, TENKANTIS 1 GYVENTOJUI



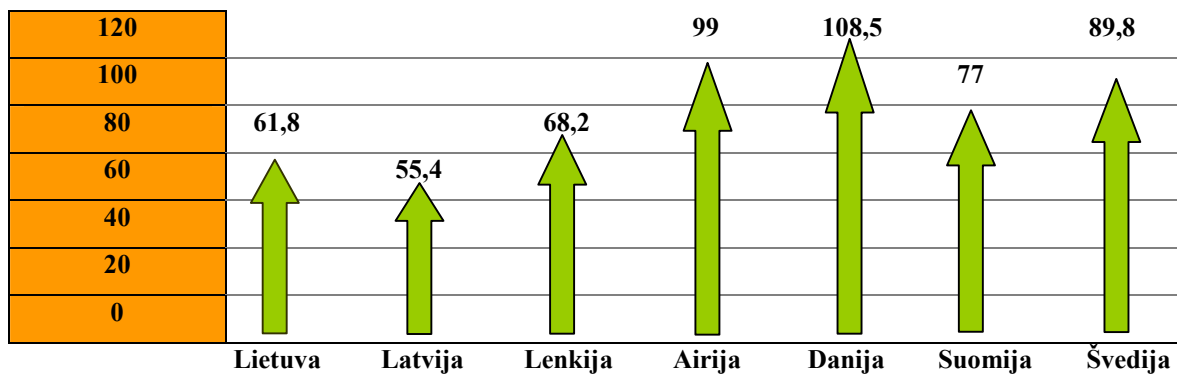
Sudaryta autorės remiantis šaltiniu.: Lietuvos būstas šiandien (2007). LR Aplinkos ministerija.

BŪSTŲ SKAIČIUS, TENKANTIS 1000 GYVENTOJŲ



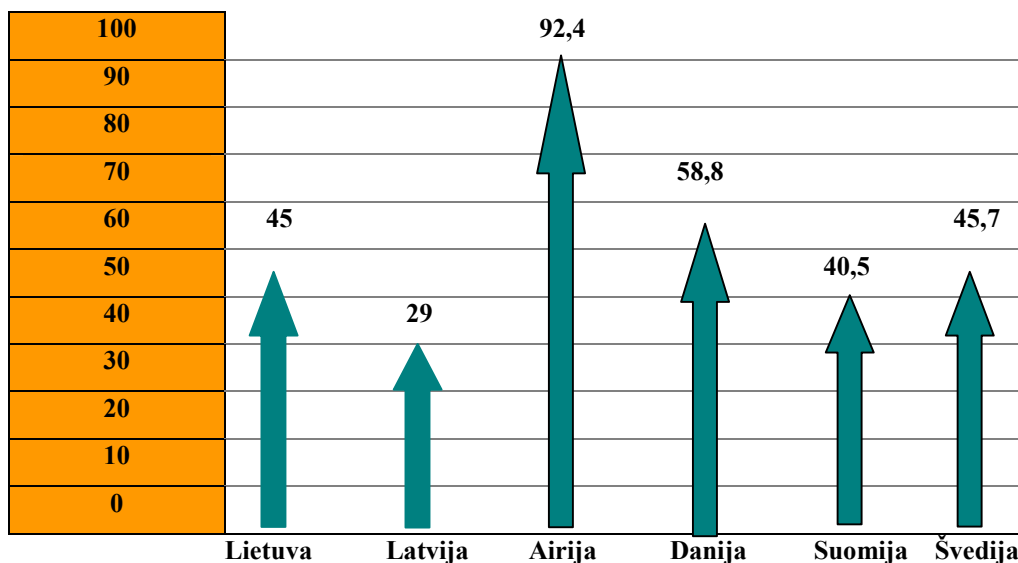
Sudaryta autorės remiantis šaltiniu.: Lietuvos būstas šiandien (2007). LR Aplinkos ministerija.

VIDUTINIS NAUDOJAMO BŪSTO DYDIS, KV. METRAIS



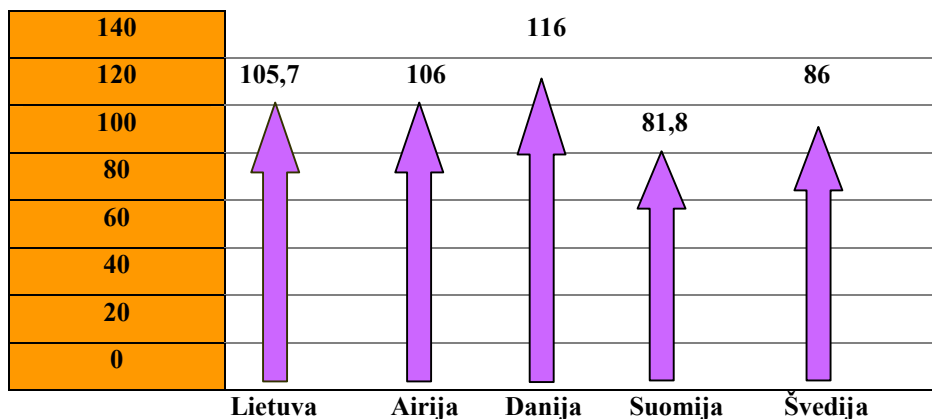
Sudaryta autorės remiantis šaltiniu.: Lietuvos būstas šiandien (2007). LR Aplinkos ministerija

INDIVIDUALIŲ NAMŲ LYGINAMOJI DALIS ŠALIES BŪSTO FONDE, PROC.



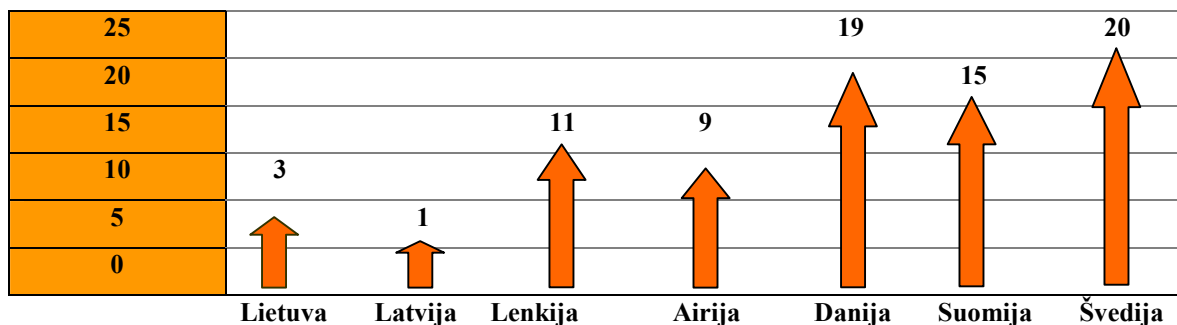
Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Lietuvos būstas šiandien (2007). LR Aplinkos ministerija.

VIDUTINIS NAUJAI PASTATYTO BŪSTO DYDIS, KV. METRAIS



Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Lietuvos būstas šiandien (2007). LR Aplinkos ministerija

SOCIALINIO BŪSTO LYGINAMOJI DALIS ŠALIES BŪSTO FONDE, PROC.



Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Lietuvos būstas šiandien (2007). LR Aplinkos ministerija.

**PALYGINAMIEJI LIETUVOS IR ES ŠALIŲ SOCIALINIAI, DEMOGRAFINIAI IR BŪSTO
RODIKLIAI**

Rodikliai	Lietuva	Latvija	Lenkija	Airija	Danija	Suomija	Švedija
1. Gyventojų skaičius, tūkst.	3394	2310	38 270	3745	5330	5160	8861
2. Teritorijos dydis, kv. km	65 300	64 589	312679	70 284	43 096	338145	449964
3. Gyventojų tankumas, žm./kv.km	51,9	36	122	53	124	17	20
4. Vidutinis namų ūkio dydis, asmenų sk.	2,48	2,5	2,8	3,1	2,2	2,3	2,1
5. Bendrasis vidaus produktas, tenkantis 1 gyventojui, rinkos kainomis, tūkst. eurų.	7			18,6	27,3	20,6	22,7
6. Būstų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų	384	417	330	324	446	484	482
7. Būsto naudingojo ploto dydis, tenkantis 1 gyventojui, m ²	24,1	23,9	22,2	35,4	53,8	36	43,2
8. Socialinio būsto lyginamoji dalis šalies būsto fonde, proc.	3	1	11	9	19	15	20
9. Individualių namų lyginamoji dalis šalies būsto fonde, proc.	45,7	29		92,4	58,8	40,5	45,7
10. Vidutinis naudojamo būsto dydis, m ²	61,8	55,4	68,2	99	108,5	77	89,8
11. Vidutinis naujai pastatyto būsto dydis, m ²	105,7			106	116	81,8	86
12. Būsto aprūpinimo vonia/dušu, proc.	70,7	67,3	87	94	93	91	99
13. Būsto centrinis šildymas, proc.	72,9	65,2	77,8	59	98	92	99

Sudaryta autorės remiantis šaltiniu: Lietuvos būstas šiandien (2007). LR Aplinkos ministerija.

PASLAUGOS, KURIAS TEIKIA LIETUVOS ENERGIJOS KONSULTANTŲ ASOCIACIJOS NARĖ, KONSULTACINĖ ĮMONĖ UAB "EKSERGIJA" ENERGIJOS GAMYBOS IR VARTOJIMO EFEKTYVUMO DIDINIMO SRITYJE:

- Įvairios paskirties pastatų energetiniai audita;
- Gyvenamųjų pastatų energetinio veiksmingumo sertifikavimas;
- Savivaldybių šilumos ūkio specialusis planas;
- Įvairios paskirties įmonių šilumos ūkio plėtros planavimas;
- Šilumos ūkio rekonstrukcijos galimybių studijos;
- Specialusis energetinis planavimas;
- Energijos taupymo priemonių įdiegimo ir kiti investiciniai projektai;
- Kogeneracinių jėgainių investiciniai projektai ir detalūs monitoriniai;
- Atliktos pastatų renovacijos energetinio ir ekonominio efektyvumo nustatymo detalus monitoringas;
- Šilumos tinklų šiluminė ir hidraulinė analizė;
- Projektų įvertinimas;
- Paraiškų/darbu pirkimo konkurso dokumentų ruošimas, konkurso procedūros;
- Projektų vykdymo priežiūra ir techninė ekspertizė;
- Projektų techninė-ekonominė ekspertizė;
- Projektų valdymas;
- Finansavimo šaltinių paieška projektų įgyvendinimui;
- Paraiškų rengimas finansinei paramai gauti;
- Energetinis konsultavimas;
- Informacijos teikimas, mokymų bei konferencijų organizavimas racionalaus energijos vartojimo, energijos taupymo, energijos vadybos, pastatų energetinių sistemų administravimo ir kitais klausimais;
- Metodikų, vadovų, įstatyminių dokumentų, straipsnių rengimas;
- Modernios skaitmeninės įrangos ir kompiuterinių programų naudojimas specialiems matavimams ir skaičiavimams atlikti.

*Šaltinis: Konsultacinė įmonė UAB "Eksergija". [žiūrėta 2009-06-01]. Prieiga per internetą:
<http://www.stp.lt/eksergija/paslaugos.html>.*

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ VALSTYBĖS REMIAMŲ MODERNIZAVIMO PRIEMONIŲ
ENERGINIO EFEKTYVUMO RODIKLIAI**

Eil. Nr.	Modernizavimo priemonė	Energinis efektyvumas (balais)
1.	Šildymo ir karšto vandens sistemų pertvarkymas:	
1.1	pastato šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas ir (ar) rekonstravimas, įskaitant šilumos įrenginių modernizavimą ir (ar) rekonstravimą butuose (šilumos reguliavimo ir apskaitos prietaisų, kitų priemonių, būtinų sistemos efektyvumui padidinti, įrengimas, įskaitant dalį anksčiau įgyvendintų priemonių	12
1.2	tik šilumos punkto ar katilinės (individualių katilinių) modernizavimas ir (ar) rekonstravimas	8
2.	Langų keitimas:	
2.1	langų keitimas (jeigu keičiama arba pakeista ne mažiau kaip 80% langų)	15
2.2	langų keitimas (jeigu keičiama arba pakeista mažiau kaip 80% langų tačiau ne mažiau kaip 50% langų)	8
3.	Balkonų (lodžijų) įstiklinimas pagal bendrą projektą stiklinant visus projekte numatytus balkonus (lodžijas)	3
4.	Stogų rekonstravimas juos papildomai apšiltinant, įskaitant naujų apšiltintų šlaitinių stogų įrengimą (išskyrus patalpų pastogėje įrengimą)	5
5.	Fasadinių sienų apšiltinimas:	
5.1	visų išorės sienų apšiltinimas	16
5.2	galinių išorės sienų apšiltinimas	10

Šaltinis: [žiūrėta 2009-06-09]. Prieiga per internetą: <http://www.aegis.lt/admituras/index.php/namu-modernizavimas/efektyvumo-rodikliai>.¹⁰⁵

RENOVUOTIEMS PASTATAMS ATLIKTŲ MONITORINGŲ BENDRIEJI DUOMENYS

Daugiabučio gyvenamojo namo tipas, statybos metai, miestas	Šildomas plotas, m ²	Butų skaičius	Atliktos renovacijos investicijų dydis, Litai (su PVM)	Banko paskolos dydis, Lt	Faktinė investicija (pradinis įnašas+ banko paskola)	Įgyvendintų projektų pagrindiniai veiklos rodikliai		Įgyvendintos renovacijos priemonės
						Faktinis šilumos sutaupymas %	Išlaidos	
4 a., 2 laipt., plytų mūro, 1953 m., Vilnius	1620,91	26	37034,85	19558,46	24377,08	7 %	1424,42 Lt/butui 22,85 Lt/ m ²	Langų ir balkonų durų keitimas
12 a., 1 laipt., stambiaplokštis, 1970 m., Vilnius	2985,00	60	77176,48	Bendrija paskolos neėmė	48660,43	5 %	1286,27 Lt/butui 25,85 Lt/ m ²	Langų ir balkonų durų keitimas; Laiptinių durų keitimas
3 a., 3 laipt., plytų mūro, 1912 m., Vilnius	1290,40	18	337651,45	154815,00	211181,00	25 %	18758,41 Lt/butui 261,66 Lt/ m ²	Šilumos punkto keitimas; Naujos kolektorinės šildymo sistemos butams

¹⁰⁵ UAB „Admituras“. [žiūrėta 2009-06-09]. Prieiga per internetą: <http://www.aegis.lt/admituras/>.

								įrengimas; Laiptinių langų keitimas; Šalto ir karšto vandentiekio sistemų įrengimas
5 a., 6 laipt., plytų mūro, 1964 m., Vilnius	3146,00	55	124210,45	78252,59	90673,63	15 %	2258,37 Lt/butui 39,48 Lt/ m ²	Langų ir balkonų durų keitimas; Balkonų remontas; Balkonų stiklinimas; Šalto ir karšto vandentiekio magistralinių vamzdynų keitimas ir izoliavimas
5 a., 6 laipt., keramzitbetonio panelių, 1965 m., Vilnius	4425,00	100	270188,29	50000,00	145659,02	30 %	2701,88 Lt/butui 61,06 Lt/ m ²	Langų ir balkonų durų keitimas; Lauko įėjimo durų keitimas; Stogo remontas be šiltinimo; Balansavimo ventilių šildymo sistemai įrengimas
5 a., 4 laipt., plytų mūro, 1968 m., Vilnius	3147,18	32	191870,85	Bendrija paskolos neėmė	152147,90	10 %	5995,96 Lt/butui 60,97 Lt/ m ²	Langų ir balkonų durų keitimas; Angų mūrijimas
5 a., 2 laipt., keramzitbetonio panelių, 1969 m., Vilnius	1559,00	30	306660,17	77565,21	182130,90	55 %	10222,00 Lt/butui 197 Lt/ m ²	Išorės sienų šiltinimas; Laiptinių ir rūsio langų keitimas; Angų mūrijimas; Laiptinių remontas; Balkonų atitvarų renovacija; Stogo parapetų skardinimas; Karšto, šalto ir cirkuliacinio vandentiekio stovų izoliavimas
5 a., 4 laipt., stambiaplokštis, 1973 m., Kaunas	2678,27	60	462806,61	183455,33	230007,21	38 %	7713,44 Lt/butui 172,80 Lt/ m ²	Išorės sienų šiltinimas; Butų langų ir balkonų durų keitimas; Lauko įėjimo durų renovacija; Balkonų fasadų apdaila; Balkonų fasadų stiklinimas; Vidaus nuotekų vamzdynų keitimas

5 a., 2 laipt., plytų mūro, 1960 m., Panevėžys	1165,78	32	127029,57	51750,00	98046,65	21 %	3969,67 Lt/butui 108,97 Lt/ m ²	Šilumos punkto modernizavimas; Langų ir balkonų durų keitimas; Šlaitinio stogo dangos keitimas be apšiltinimo; Lauko įėjimo durų keitimas
5 a., 4 laipt., plytų mūro, 1969 m., Panevėžys	2605,81	50	107441,10	44000,00	77567,40	28 %	2148,82 Lt/butui 41,23 Lt/ m ²	Šilumos punkto modernizavimas; Langų ir balkonų durų keitimas
5 a., 4 laipt., plytų mūro, 1969 m., Panevėžys	3133,93	40	307509,20	47828,79	141378,47	43 %	7687,73 Lt/butui 98,12 Lt/ m ²	Išorės sienų šiltinimas; Langų ir balkonų durų keitimas
5 a., 8 laipt., plytų mūro, 1968 m., Panevėžys	5066,32	119	229982,76	95926,04	166100,61	19 %	1932,63 Lt/butui 45,39 Lt/ m ²	Šilumos punkto modernizavimas; Langų ir balkonų durų keitimas; Lauko įėjimo durų keitimas; Karšto vandentiekio sistemos balansinių ventilių įrengimas
3 a., 1 laipt., plytų mūro, 1936 m., 1984 m., Panevėžys	407,84	8	15980,87	9300,19	10898,28	9 %	1997,61 Lt/butui 39,18 Lt/ m ²	Šilumos punkto modernizavimas; Laidinės langų keitimas; <u>Pastaba:</u> Renovaciją atliko pastatą eksploatuojanti įmonė
5 a., 3 laipt., panelinis, 1990 m., Panevėžys	2336,35	45	184755,14	66397,60	134406,44	17 %	4105,67 Lt/butui 79,08 Lt/ m ²	Stogo rekonstravimas su apšiltinimu; Langų ir balkonų durų keitimas; Lauko įėjimo durų keitimas; Laidinių remontas; Išorės sienų siūlių hermetizavimas; Karšto vandentiekio stovų vamzdinių izoliavimas
5 a., 3 laipt., plytų mūro, 1967 m., Vilnius	1958,04	32	1220000,00	384294,50	506294,50	55 %	38125 Lt/butui 623,07 Lt/ m ²	Išorės sienų šiltinimas; Balkonų atitvarų remontas; Langų ir balkonų durų keitimas; Stogo remontas;

								Laiptinių remontas; Naujos šildymo sistemos įrengimas; Nuotekų vamzdynų keitimas
IŠ VISO:	37525,83 Lt	707	4000297,79 Lt	1263143,71 Lt	2219529,52 Lt			

Sudaryta autoriaus Martinaitienės, A..(2008) remiantis šaltiniu: Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminaro pranešimas. Vilnius. Infoklodai

27 priedas

SVARBIAUSIŲ IŠSIVYSTYMO NETOLYGUMŲ TARP ES IR LIETUVOS ĮVERTINIMAS

Netolygumo rodiklis	Metai	Lietuva	ES vidurkis	Įvertinimas
Bendras vidaus produktas vienam gyventojui palyginti su ES vidurkiu, proc.	2004	47,8	100	Didelis
Užimtumo lygis, proc.	2004	61,2	63,3	Mažas
55-64 m. amžiaus darbuotojų užimtumo lygis, proc.	2004	47,1	41,0	Mažas
Nedarbo lygis, proc.	2004	11,4	9,0	Mažas
Ilgalaikio nedarbo lygis, proc.	2004	5,8	4,1	Vidutinis
Aprūpinimas būstu (m ² vienam gyventojui)	2004	~22	30-40	Vidutinis
Gyvena daugiabučiuose namuose, proc.	2004	66	50	Didelis
Sunaudojama šilumos energijos gyvenamuose pastatuose, kwh/m ²	2004	250	160	Didelis
Socialinio būsto lyginamoji dalis šalies būsto fonde, proc.	2004	3,0	15	Didelis

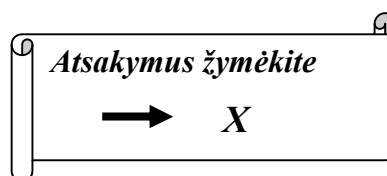
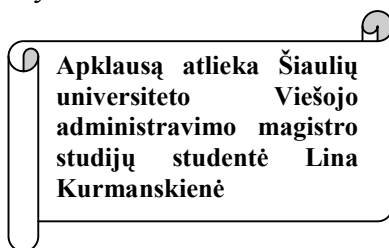
Šaltinis: [DOC] SANGLAUDOS SKATINIMO VEIKSMŲ PROGRAMA. [žiūrėta 2009-11-09]. Prieiga per internetą: http://209.85.129.132/search?q=cache:lNT2QQjD5EwJ:www.vrm.lt/fileadmin/Padaliniu_failai/RPD/Vietine_pletra_Situacijos_analize_ir_tendencijos_SSGG_analize.doc+dabartines+socialine+ir+ekonomine+bukle+lietuvoje&cd=19&hl=lt&ct=clnk&gl=lt

ANKETA DAUGIABUČIŲ NAMŲ GYVENTOJAMS**Gerbiamas (-a) RESPONDENTE,**

Periodiškai atliekami namų ūkių tyrimai leidžia įvertinti šalies gyventojų būsto sąlygas, gyventojų požiūrį į būsto programas, kreditavimo sistemą, išsiaiškinti esminius trūkumus pastatų priežiūros administratorių veikloje.

Tyrimo tikslas: išsiaiškinti Mažeikių miesto gyventojų būsto sąlygas; kaip daugiabučių namų gyventojai vertina administratoriaus darbą; sužinoti gyventojų požiūrį į gyvenamųjų namų modernizavimą (renovaciją) bei tyrimo rezultatus palyginti su Viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovės „Spinter tyrimai“ atliktu „Situacijos būsto sektoriuje sociologiniu tyrimu“ užsakytu LR Aplinkos Ministerijos (2008).

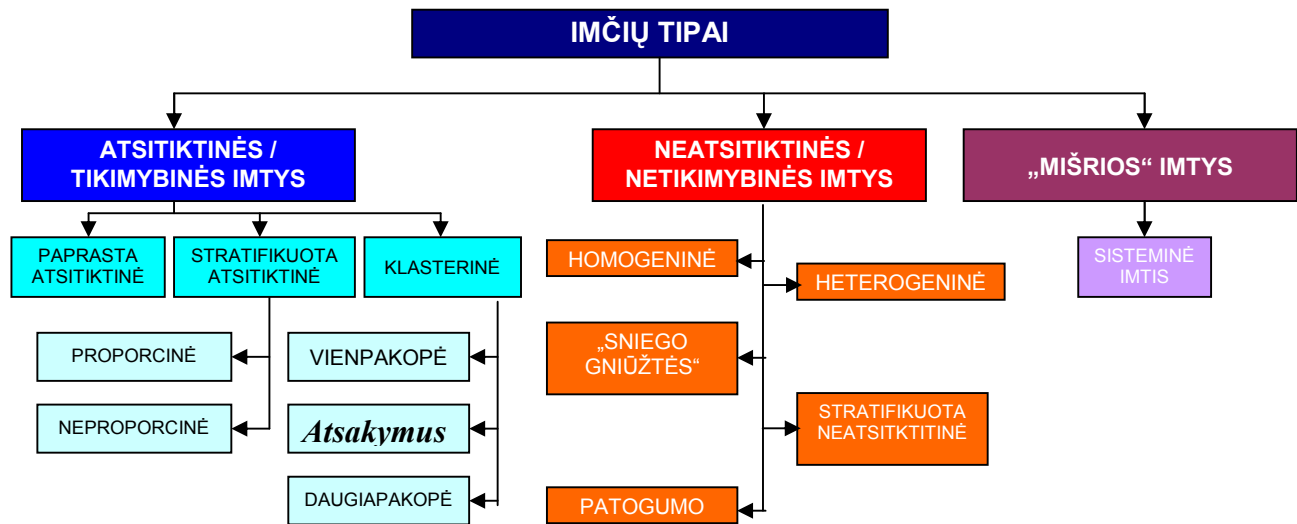
Anketa yra anoniminė. Visi gauti duomenys bus panaudoti tik magistro darbo hipotezei pagrįsti arba paneigti. Jūsų nuomonė labai svarbi, todėl prašau atidžiai perskaityti anketos klausimus ir į juos atsakyti. Prie kiekvieno klausimo pažymėkite Jums tinkamą variantą. Jūsų nuoširdūs atsakymai padės parengti objektyvesnes išvadas ir rekomendacijas.

**ANKETA DAUGIABUČIŲ NAMŲ GYVENTOJAMS**

1.	Lytis	Vyr. <input type="radio"/>	Mot. <input type="radio"/>
2.	Amžius, išsilavinimas		
3.	Būstas, kuriame gyvenu	Nuosavas <input type="radio"/>	Nuomojamas <input type="radio"/>
4.	Gyvenimo sąlygos būste	Geros <input type="radio"/> Patenkinamos <input type="radio"/>	Labai geros <input type="radio"/> Blogos <input type="radio"/>
5.	Kam teikiate prioritetą įsigydami būstą?	Aplinkai <input type="radio"/> <input type="radio"/> Infrastruktūrai <input type="radio"/>	Kainai <input type="radio"/> Nežinau <input type="radio"/> Kokybei
6.	Jei turėtumėte galimybę rinktis, kokiame būste norėtumėte gyventi?	Kotedže <input type="radio"/> Daugiabučio bute <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Nuosavame name <input type="radio"/> Bendrabutyje <input type="radio"/> Nežinau
7.	Jeigu Jūs gyvenate daugiabučiame name, kas valdo (administruoja) Jūsų namą?	Savivaldybės paskirtas administratorius (pastatų priežiūros įmonė) <input type="radio"/> <input type="radio"/> Patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo (fizinis ar juridinis) <input type="radio"/> Daugiabučio namo savininkų bendrija <input type="radio"/> Nežinau <input type="radio"/>	
8.	Kaip Jūs vertinate bendrijos, jungtinės sutarties įgalioto asmens ar namo administratoriaus veiklą?	Labai gerai <input type="radio"/> Blogai <input type="radio"/> blogai <input type="radio"/>	Gerai <input type="radio"/> Patenkinamai <input type="radio"/> Labai <input type="radio"/> Neturiu nuomonės <input type="radio"/>
9.	Kokius svarbiausius bendrijos valdybos (pirmininko), jungtinės veiklos sutarties įgalioto asmens ar administratoriaus (įmonės) veiklos trūkumus Jūs norėtumėte pažymėti?	Negauname aiškios informacijos apie atliktus darbus, jų kaštus ir lešų panaudojimą <input type="radio"/> Nepateikiama išankstinė informacija apie planuojamus atlikti remonto darbus ir jų pagrįstumą (būtinumą) <input type="radio"/> Skaidrumo stoka perkant remonto rangos darbus ar sudarant šių darbų sąmatas (kai darbai atliekami bendrijos ar administratoriaus įėjomis) <input type="radio"/> Žema personalo kvalifikacija ir darbo kultūra <input type="radio"/> Neužtikrinama atliekamų darbų kokybė (blogai vykdoma jų techninė priežiūra) <input type="radio"/> Kita <input type="radio"/>	
10.	Ar šiais metais teko žodžiu ar raštu kreiptis į bendrijos valdybą, jungtinės veiklos sutarties	Taip, keletą kartų <input type="radio"/>	

	įgaliojantį asmenį ar administratorių dėl Jums iškilusių klausimų, susijusių su namo priežiūra, mokesčiais ir pan.	Taip, vieną kartą <input type="radio"/> Ne <input type="radio"/>
11.	Jeigu Jūs kreipėtės į bendrijos valdybą, įgaliojantį asmenį ar administratorių (žodžiu ar raštu), ar gavote Jus tenkinantį atsakymą?	Taip, iš karto <input type="radio"/> Taip, po tam tikro laiko <input type="radio"/> Negavau aiškaus atsakymo <input type="radio"/> Negavau jokio atsakymo <input type="radio"/>
12.	Ar pasibaigus kalendoriniams metams bendrijos valdyba ar administratorius pateikia namo savininkams metinę ataskaitą apie savo veiklą, susijusią su valdomu namu (atliktus remonto darbus, lėšų panaudojimą, kitų metų planus ir pan.)?	Taip, šaukiant susirinkimą <input type="radio"/> Ne <input type="radio"/> Taip, raštu (pašto dėžutėse ir pan.) <input type="radio"/> Nežinau (negirdėjau ir nemačiau) <input type="radio"/>
13.	Kaip pakito Jūsų namo ūkio gyvenimo kokybė (komunalinių įmokų, namo priežiūros, kaimyninių santykių) po bendrijos įsteigimo?	Pagerėjo <input type="radio"/> Šiek tiek pagerėjo <input type="radio"/> Nepakito <input type="radio"/> Šiek tiek pablogėjo <input type="radio"/> Pablogėjo <input type="radio"/> Neturiu nuomonės <input type="radio"/>
14.	Ar Jūs/Jūsų namų ūkio nariai prisideda prie bendrijos veiklos?	Taip, dažnai <input type="radio"/> Taip, kartais <input type="radio"/> Ne <input type="radio"/>
15.	Kodėl Jūs/Jūsų namų ūkio nariai neprisideda prie bendrijos veiklos?	Neturime laiko, noro, sveikatos ir pan. <input type="radio"/> Norėtume pagal galimybę mažiau mokėti ir gyventi geros sąlygose, visa kita man nerūpi <input type="radio"/> Nemanome, kad pavyktų ką nuveikti <input type="radio"/> Tuo užsiima profesionalios administravimo įmonės <input type="radio"/> Nežinome, kaip tai galėtume padaryti <input type="radio"/> Kitos priežastys <input type="radio"/> Neturiu nuomonės <input type="radio"/>
16.	Kodėl name, kuriame yra Jūsų būstas, nėra įkurta bendrija?	Nėra iniciatyvių gyventojų, kurie imtųsi įsteigti bendriją <input type="radio"/> Namo gyventojai nesuinteresuoti steigti bendriją, nes nenori prisiimti nemokių gyventojų skolų <input type="radio"/> Bendrija brangiai kainuoja, nes reikia išlaikyti valdymo organus, mokėti už valymą, bei prisiimti kitus išpareigojimus numatytus teisės aktuose <input type="radio"/> Sudėtingos ir ilgos bendrijos įsteigimo procedūros <input type="radio"/> Profesionalios administravimo įmonės siūlė įsteigti bendriją, bet jų paslaugos gyventojams pasirodė per brangios ir (arba) nepatikimos <input type="radio"/> Mes patenkinti administruojančios įmonės veikla <input type="radio"/> Profesionalios administravimo įmonės nesiūlė įsteigti bendriją <input type="radio"/> Kitos priežastys <input type="radio"/> Neturiu nuomonės <input type="radio"/>
17.	Ar pritartumėte, kad bendrijos pirmininku būtų renkamas ne bendrijos narys (t.y. profesionalus vadybininkas (administratorius))?	Taip <input type="radio"/> Ne <input type="radio"/> Neturiu nuomonės <input type="radio"/>
18.	Ar Jūs žinote (esate girdėję) apie Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų modernizavimo (renovavimo) programą?	Taip, esu girdėjęs <input type="radio"/> Taip, domiuosi tuo <input type="radio"/> Ne <input type="radio"/>
19.	Ar Jūs žinote, kad modernizavus (renovavus) būstą:	Paprastesnė namo eksploatacija <input type="radio"/> Pagerėja gyvenamosios aplinkos sąlygos- namuose tampa šilta, išlaikoma tinkama drėgmė <input type="radio"/> Pagerėja namo estetiškas vaizdas, pakyla būsto vertė lyginant su nemodernizuotų būstų kainomis <input type="radio"/> Modernizuoti daugiabutį pigiau negu jį nugriovus pastatyti naują namą <input type="radio"/>
20.	Ar pastatas (daugiabutis namas), kuriame Jūs gyvenate yra geros būklės?	Geros būklės <input type="radio"/> Patenkinamos būklės <input type="radio"/> Sunkios būklės <input type="radio"/>
21.	Ar Jūs pageidautumėte, kad būtų modernizuotas (renovuotas) daugiabutis namas kuriame gyvenate?	Taip <input type="radio"/> Ne <input type="radio"/> Neturiu nuomonės <input type="radio"/>
22.	Jei būtų modernizuotas Jūsų būstas, Jūs nebaugintų, jeigu vidutinė mėnesinė įmoka modernizavimui (renovavimui) siektų:	Iki 50 Lt <input type="radio"/> 51 – 71 Lt <input type="radio"/> 71 – 100 Lt <input type="radio"/> Galėčiau mokėti ir daugiau <input type="radio"/>

IMČIŲ KLASIFIKACIJA



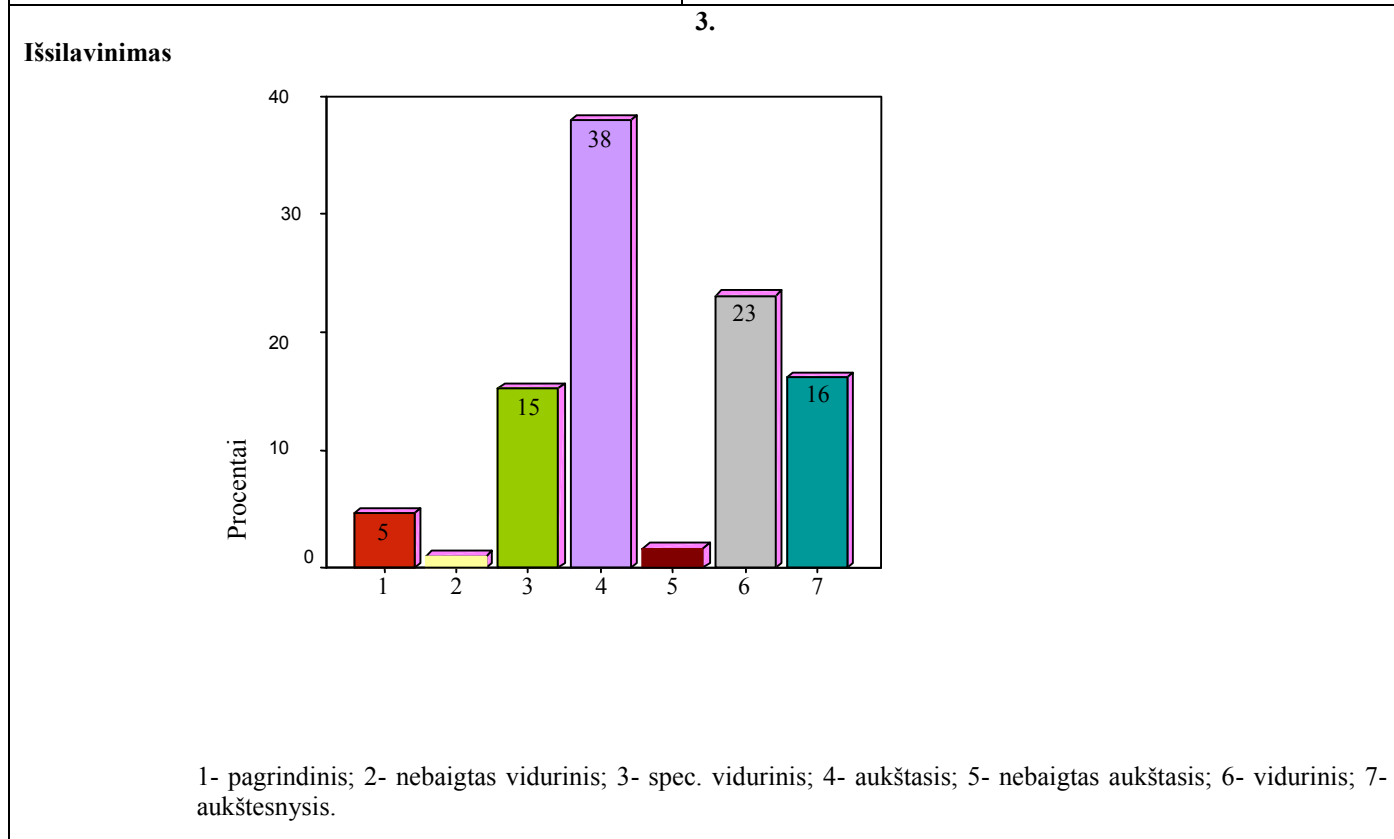
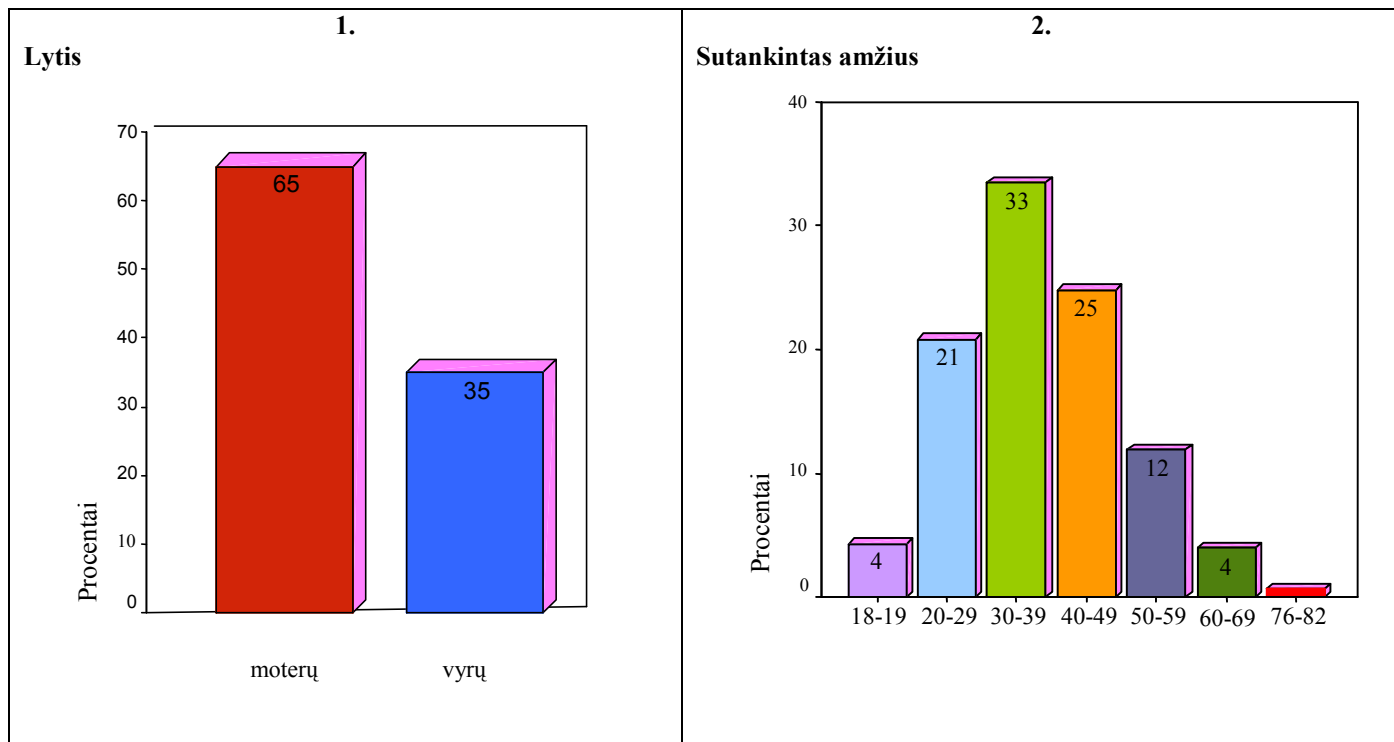
Pagal Kumar¹⁰⁶, Tashakkori and Teddlie¹⁰⁷.

Sudaryta autoriaus Merkio, G. (2005) remiantis šaltiniu: *Edukacinių tyrimų metodologija*.

¹⁰⁶ Kumar, R. (1996). *Research Methodology: A Step-b-step Guide for Beginners*. London: Sage.

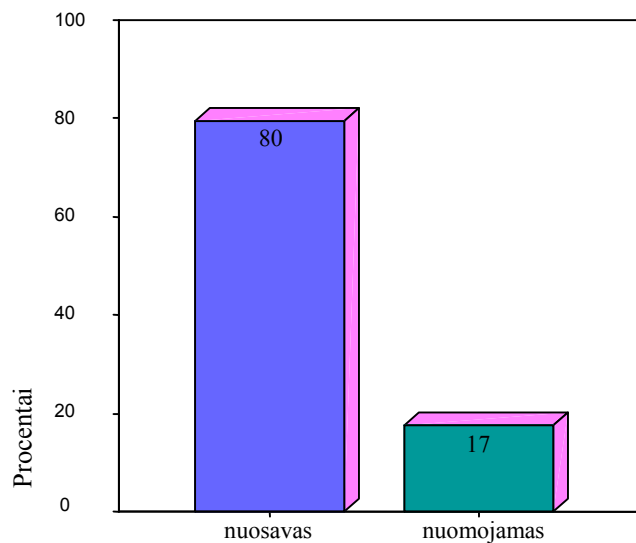
¹⁰⁷ Tashakkori, A., Teddlie, Ch. (1998). *Mixed Methodology: Combining Qualitative and Quantitative Approaches*. Thousand Oaks, CA: Sage.

RESPONDENTŲ ATSAKYMAI Į ANKETOS KLAUSIMUS (grafikai proc.)



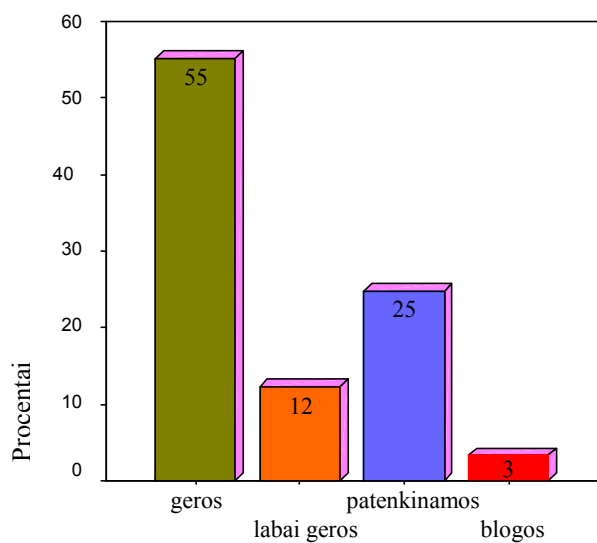
4.

Būstas, kuriame gyvenu



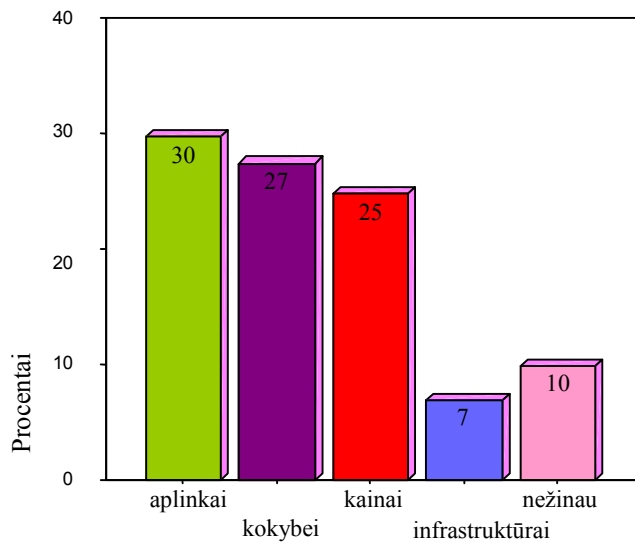
5.

Gyvenimo sąlygos būste



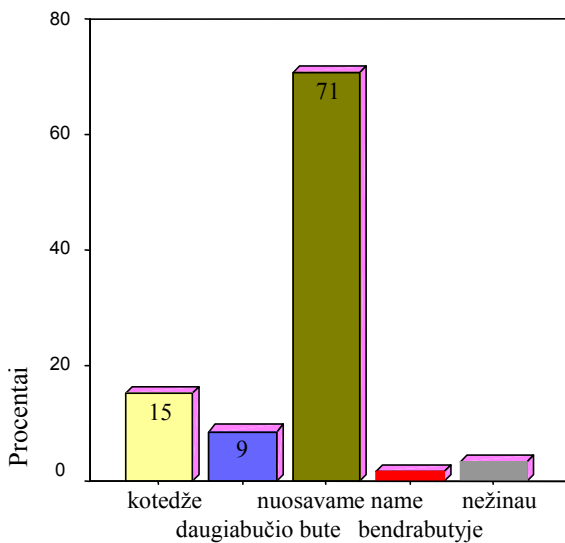
6.

Kam teikiate prioritetą įsigydami būstą?



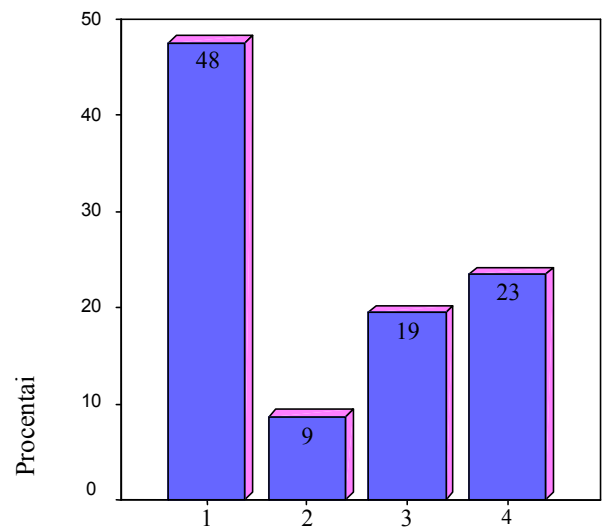
7.

Jei turėtumėte galimybę rinktis, kokiame būste norėtumėte gyventi?



8.

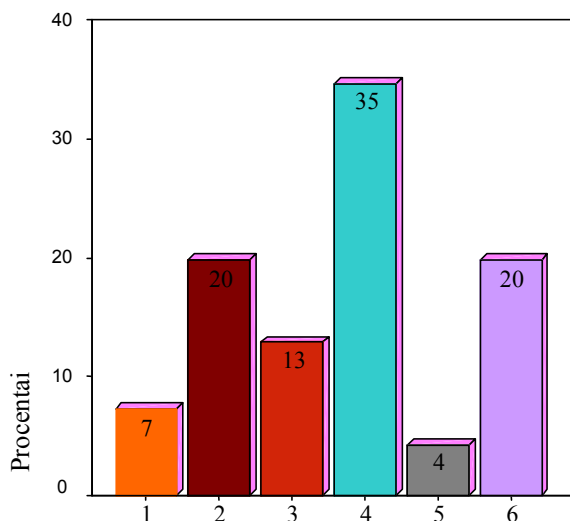
Jeigu Jūs gyvenate daugiabučiame name, kas valdo (administruoja) Jūsų namą?



- 1- Savivaldybės paskirtas administratorius (pastatų priežiūros įmonė)
- 2- Patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo (fizinis ar juridinis)
- 3- Daugiabučio namo savininkų bendrija
- 4- Nežinau

9.

Kaip Jūs vertinate bendrijos, jungtinės sutarties įgalioto asmens ar namo administratoriaus veiklą?



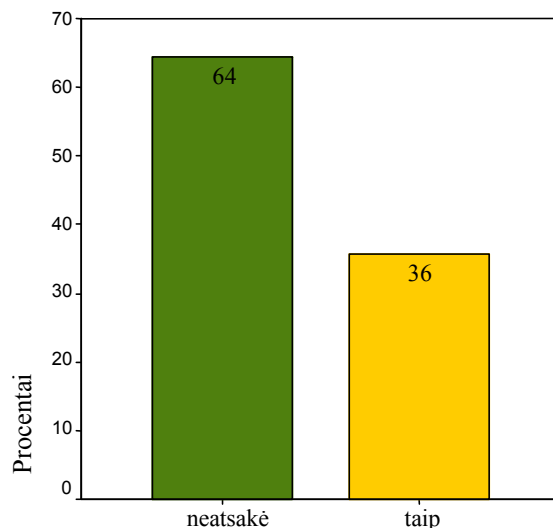
1- labai gerai; 2- gerai; 3- blogai; 4- patenkinamai; 5- labai blogai; 6- neturiu nuomonės

10.

Kokius svarbiausius bendrijos valdybos (pirmininko), jungtinės veiklos sutarties įgalioto asmens ar administratoriaus (įmonės) veiklos trūkumus Jūs norėtumėte pažymėti?

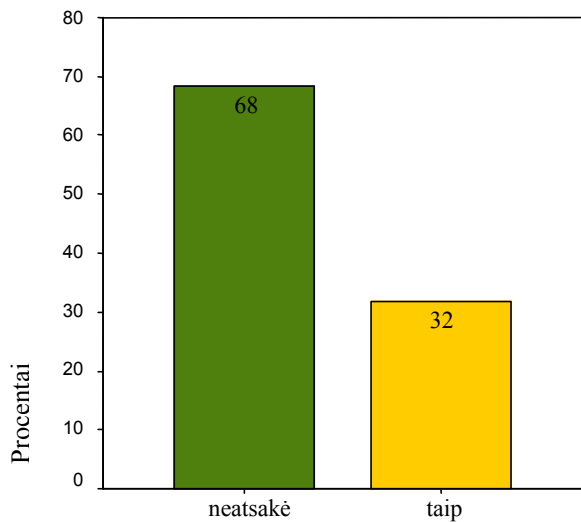
10.1

Negauname aiškios informacijos apie atliktus darbus, jų kaštus ir lėšų panaudojimą



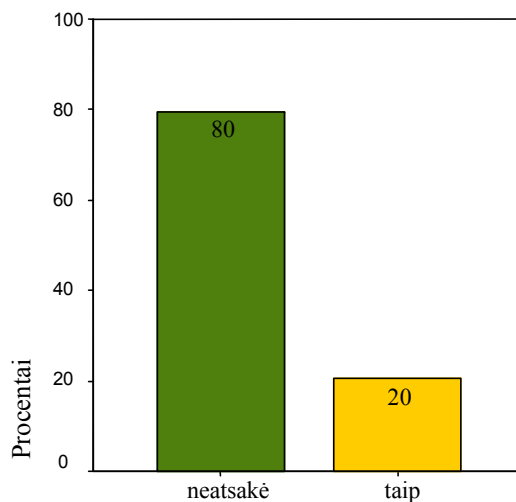
10.2

Nepateikiama išankstinė informacija apie planuojamus atlikti remonto darbus ir jų pagrįstumą (būtinumą)

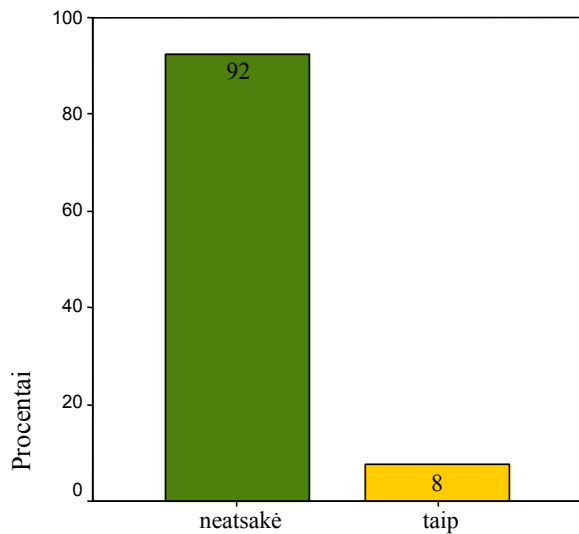


10.3

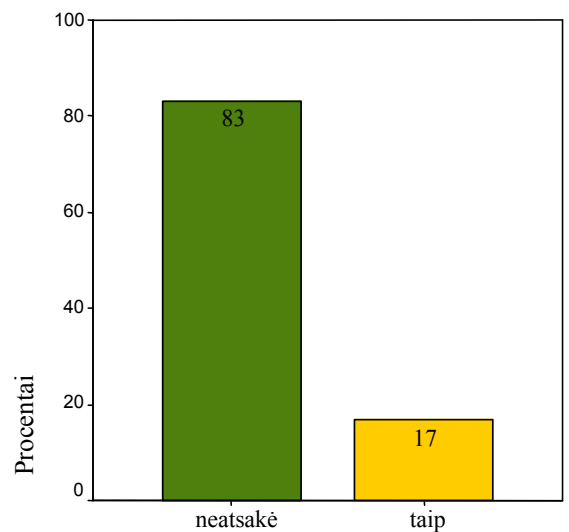
Skaidrumo stoka perkant remonto rangos darbus ar sudarant šių darbų sąmatas (kai darbai atliekami bendrijos ar administratoriaus jėgomis)



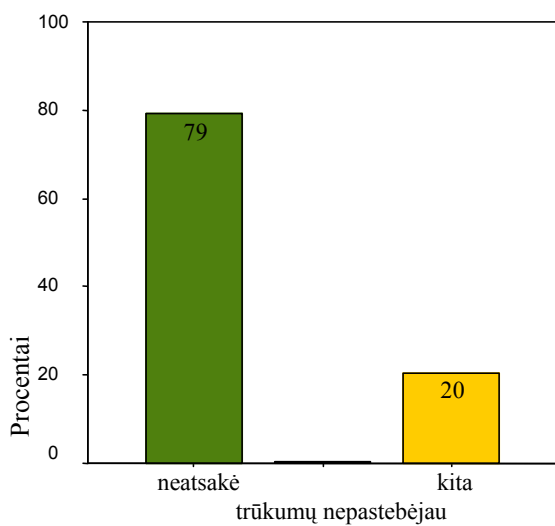
10.4
Žema personalo kvalifikacija ir darbo kultūra



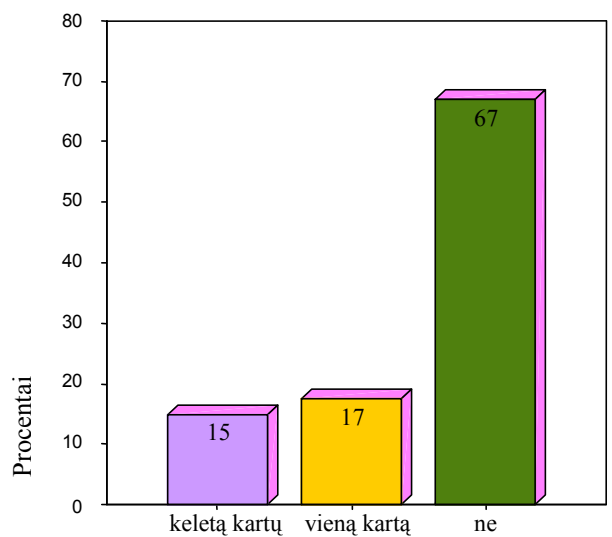
10.5
Neužtikrinama atliekamų darbų kokybė (blogai vykdoma jų techninė priežiūra)



10.6
Kita

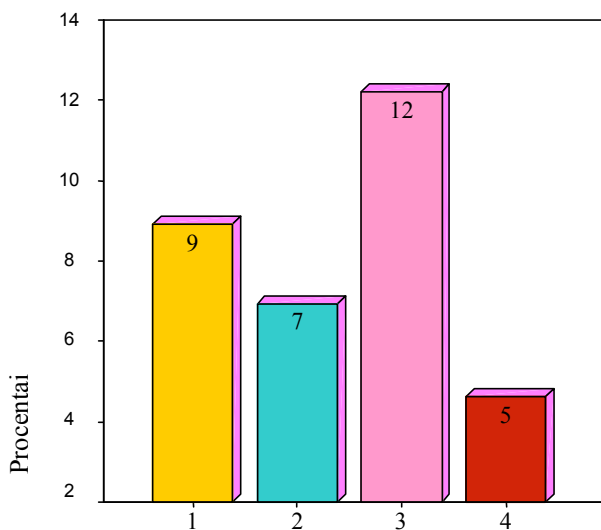


11.
Ar šiais metais teko žodžiu ar raštu kreiptis į bendrijos valdybą, jungtinės veiklos sutarties įgaliojimą asmenį ar administratorių dėl Jums iškilusių klausimų, susijusių su namo priežiūra, mokesčiais ir pan.



12.

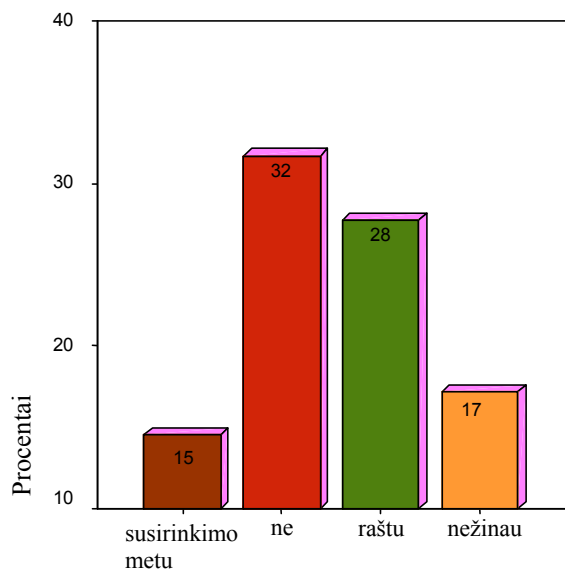
Jeigu Jūs kreipėtės į bendrijos valdybą, įgaliotąjį asmenį ar administratorių (žodžiu ar raštu), ar gavote Jus tenkinantį atsakymą?



1- taip, iš karto; 2- taip, po tam tikro laiko; 3- negavau aiškaus atsakymo; 4- negavau jokie atsakymo

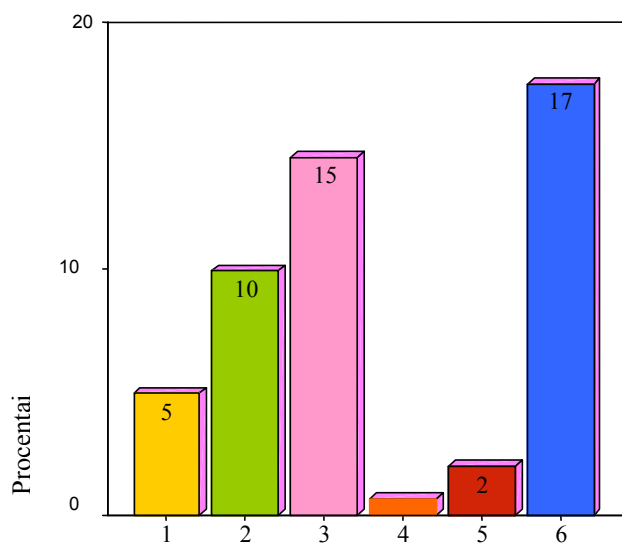
13.

Ar pasibaigus kalendoriniams metams bendrijos valdyba ar administratorius pateikia namo savininkams metinę ataskaitą apie savo veiklą, susijusią su valdomu namu (atliktus remonto darbus, lėšų panaudojimą, kitų metų planus ir pan.)?



14.

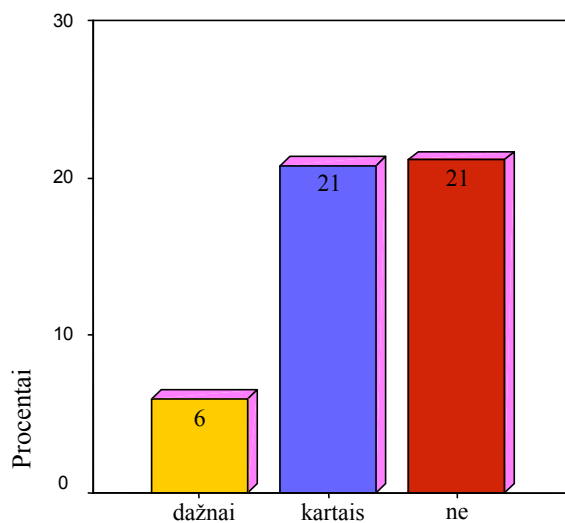
Kaip pakito Jūsų namo ūkio gyvenimo kokybė (komunalinių įmokų, namo priežiūros, kaimyninių santykių) po bendrijos įsteigimo?



1- pagerėjo; 2- šiek tiek pagerėjo; 3- nepakito; 4- šiek tiek pablogėjo; 5- pablogėjo; 6- neturiu nuomonės

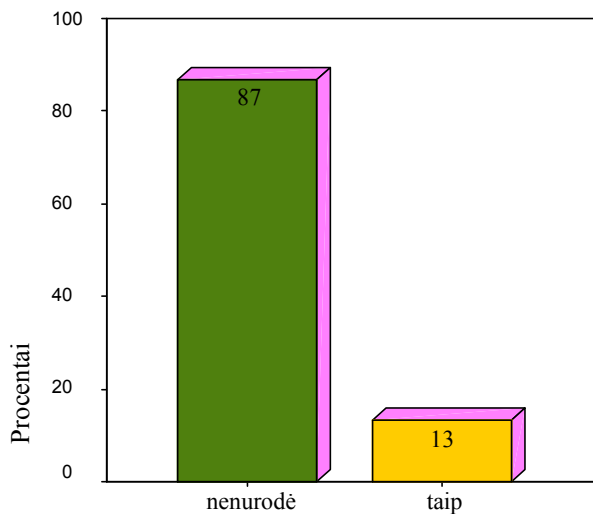
15.

Ar Jūs/Jūsų namų ūkio nariai prisideda prie bendrijos veiklos?

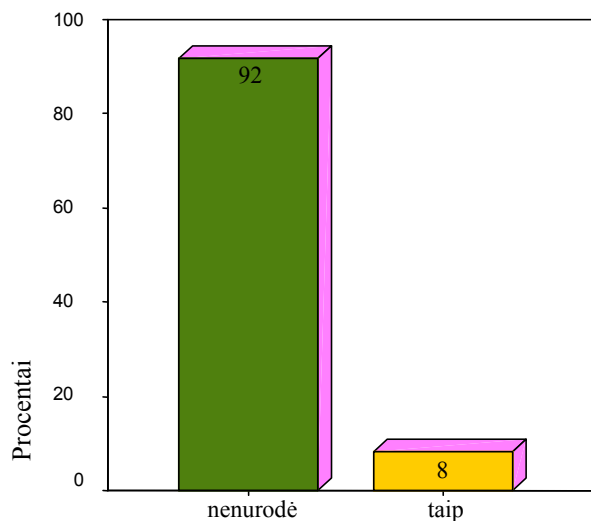


16.
Kodėl Jūs/ Jūsų namų ūkio nariai neprisideda prie bendrijos veiklos?

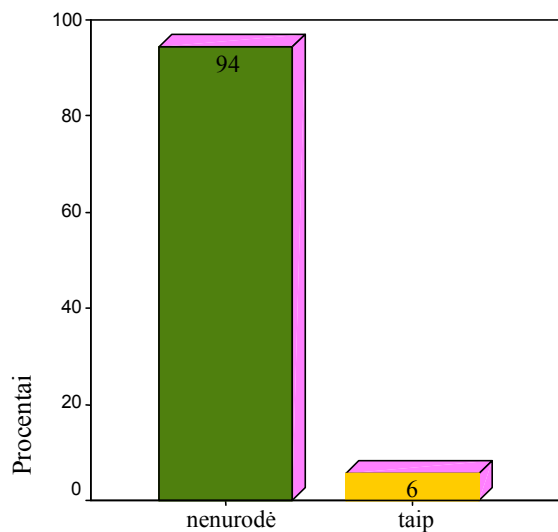
16.1
Neturime laiko, noro, sveikatos ir pan.



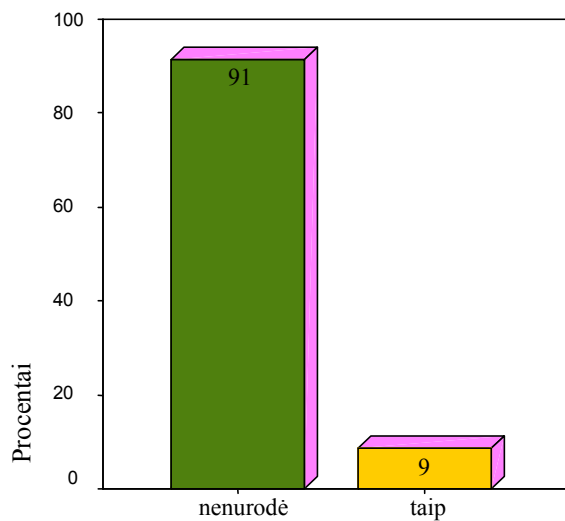
16.2
Norėtume pagal galimybes mažiau mokėti ir gyventi geroje sąlygoje, visa kita man nerūpi



16.3
Nemanome, kad pavyktų ką nuveikti

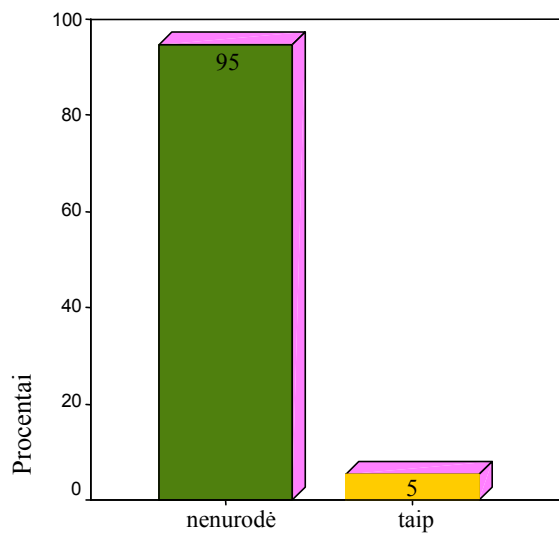


16.4
Tuo užsiima profesionalios administravimo įmonės



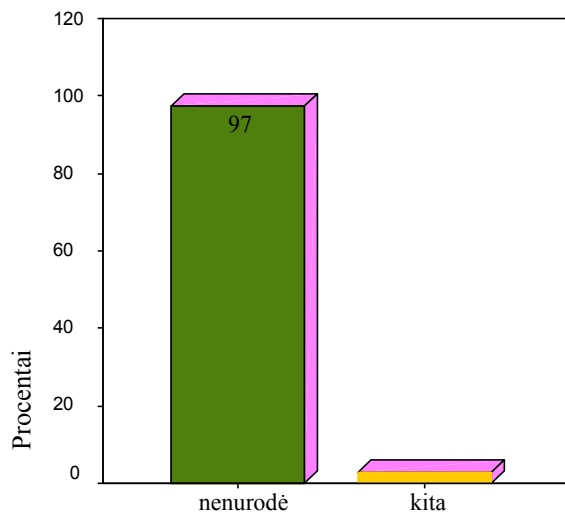
16.5

Nežinome, kaip tai galėtume padaryti



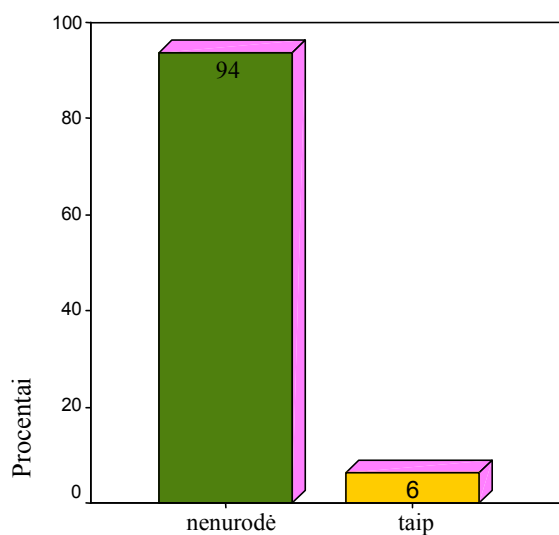
16.6

Kitos priežastys



16.7

Neturiu nuomonės

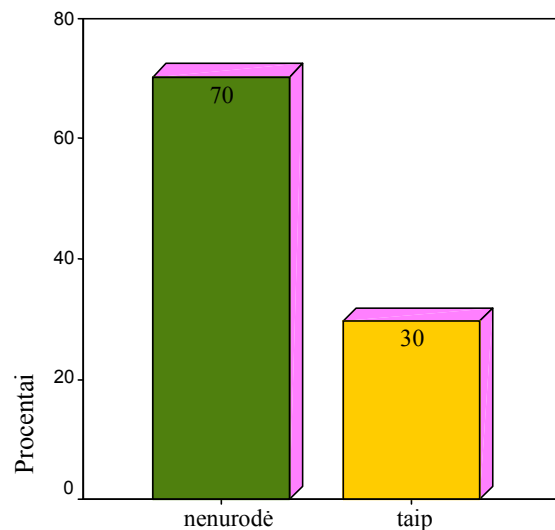


17.

Kodėl name, kuriame yra Jūsų būstas, nėra įkurta bendrija?

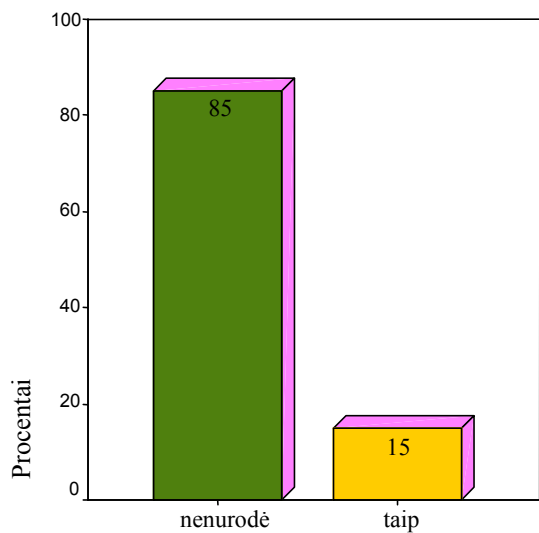
17.1

Nėra iniciatyvių gyventojų, kurie imtųsi įsteigti bendriją



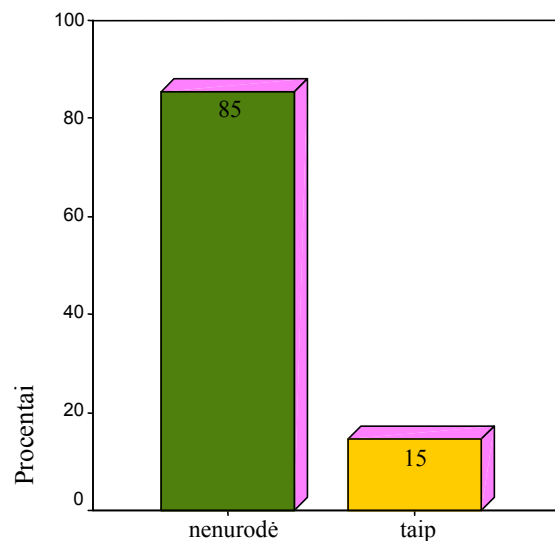
17.2

Namo gyventojai nesuinteresuoti steigti bendriją



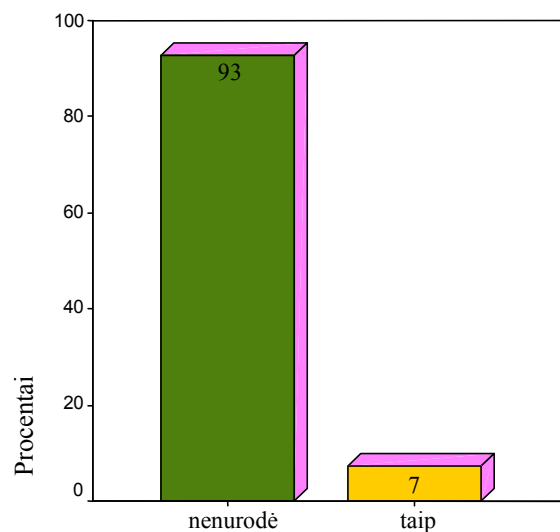
17.3

Bendrija brangiai kainuoja, nes reikia išlaikyti valdymo organus, mokėti už valymą, bei priimti kitus įsipareigojimus numatytus teisės aktuose



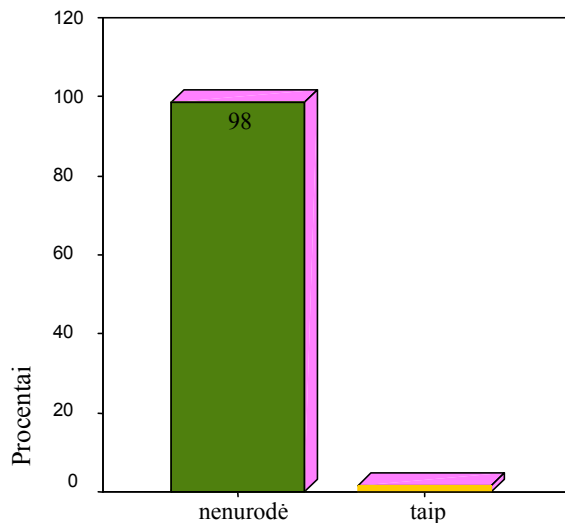
17.4

Sudėtingos ir ilgos bendrijos įsteigimo procedūros



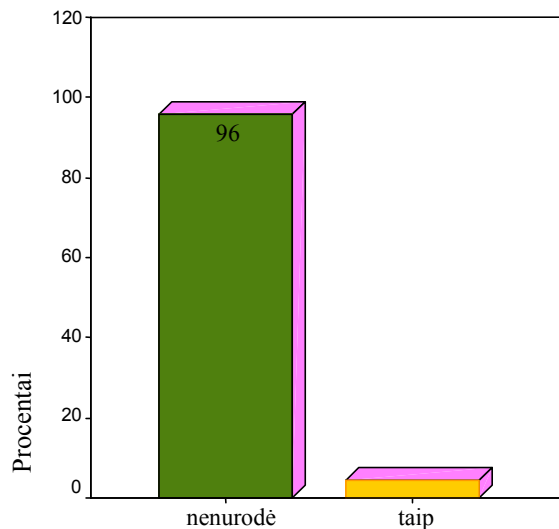
17.5

Profesionaliosios administravimo įmonės siūlė įsteigti bendriją, bet jų paslaugos gyventojams pasirodė per brangios ir (arba) nepatikimos



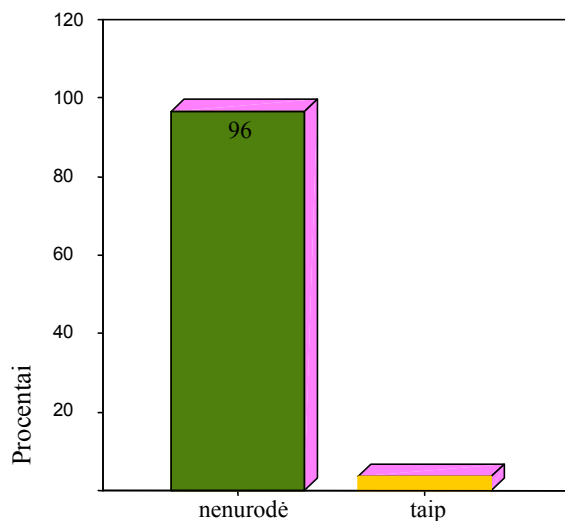
17.6

Mes patenkinti administruojančios įmonės veikla



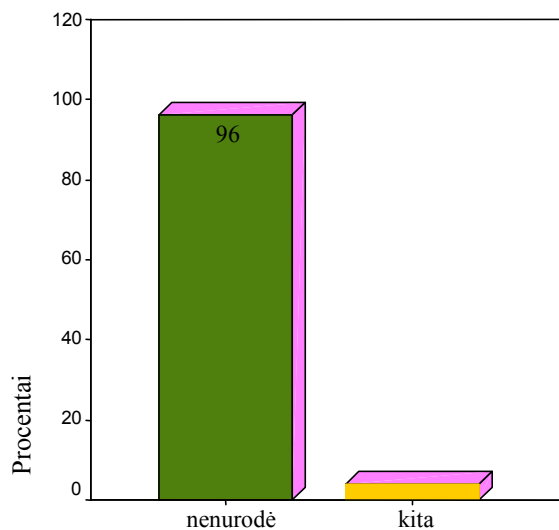
17.7

Profesionalios administravimo įmonės nesiūlė įsteigti bendriją



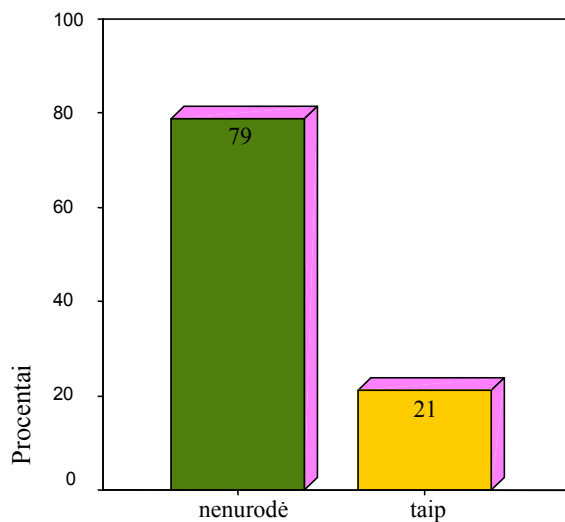
17.8

Kitos priežastys



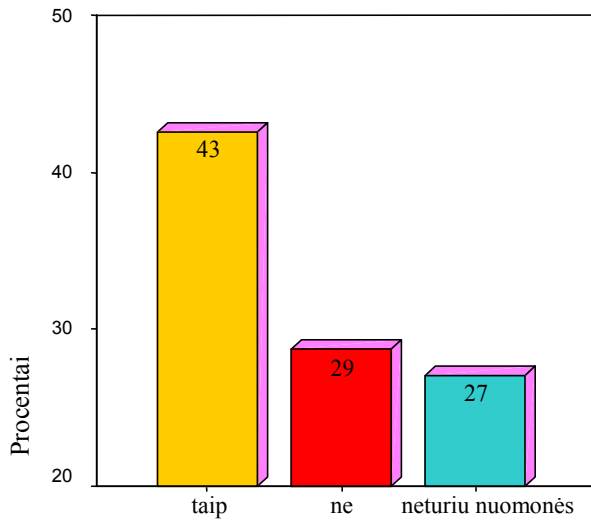
17.9

Neturiu nuomonės



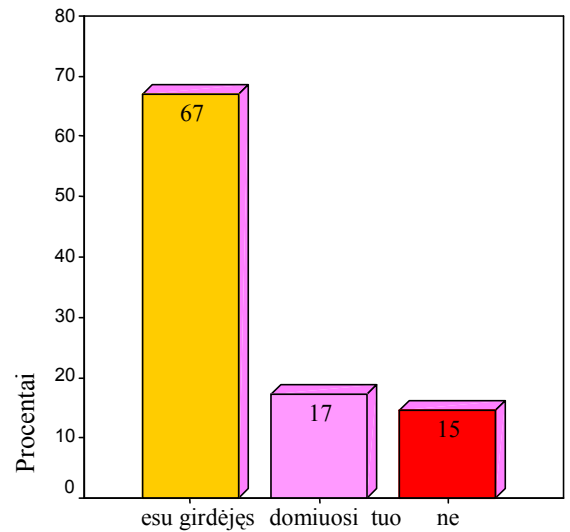
18.

Ar pritartumete, kad bendrijos pirmininku būtų renkamas ne bendrijos narys (t.y. profesionalus vadybininkas (administratorius))?



19.

Ar Jūs žinote (esate girdėję) apie Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų modernizavimo (renovavimo) programą?

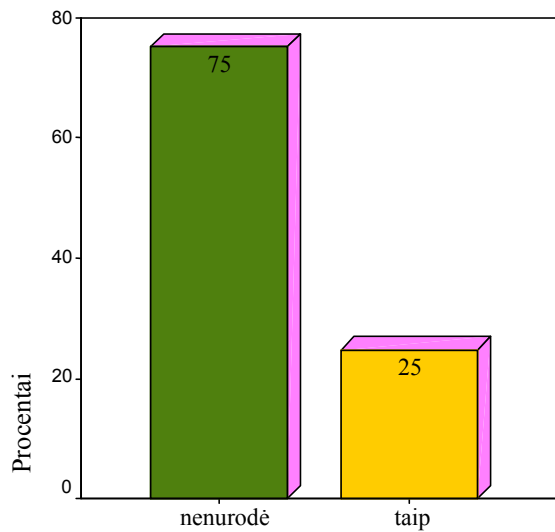


20.

Ar Jūs žinote, kad modernizavus (renovavus) būstą?

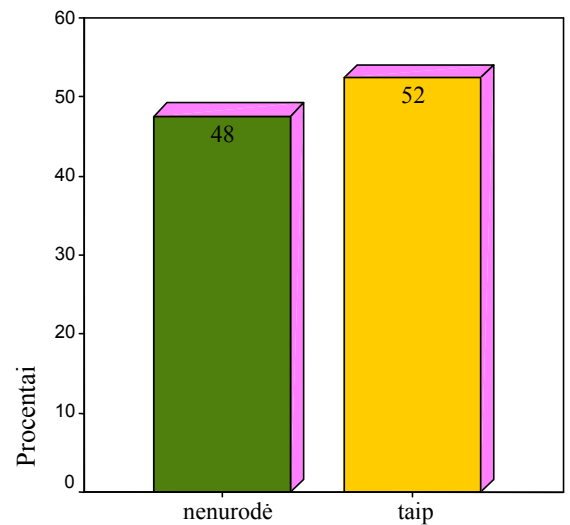
20.1

Paprastesnė namo eksploatacija



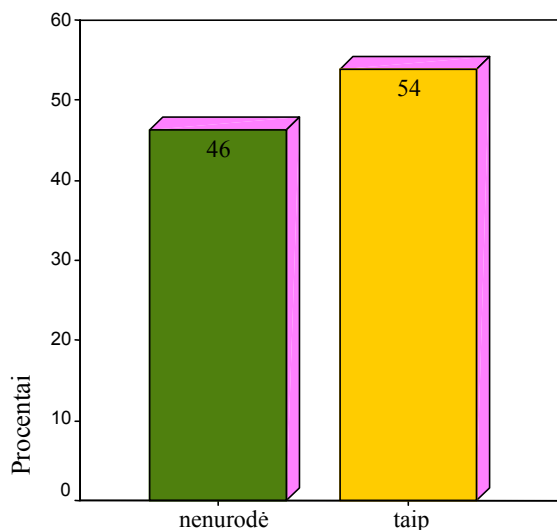
20.2

Pagerėja gyvenamosios aplinkos sąlygos- namuose tampa šilta, išlaikoma tinkama drėgmė



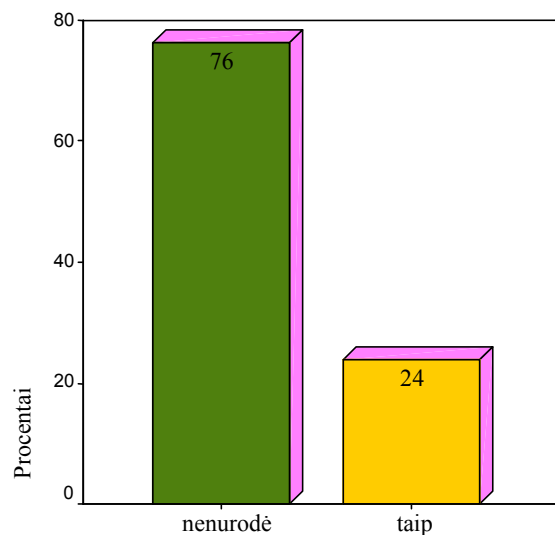
20.3

Pagerėja namo estetiškas vaizdas, pakyla būsto vertė lyginant su nemodernizuotų būstų kainomis



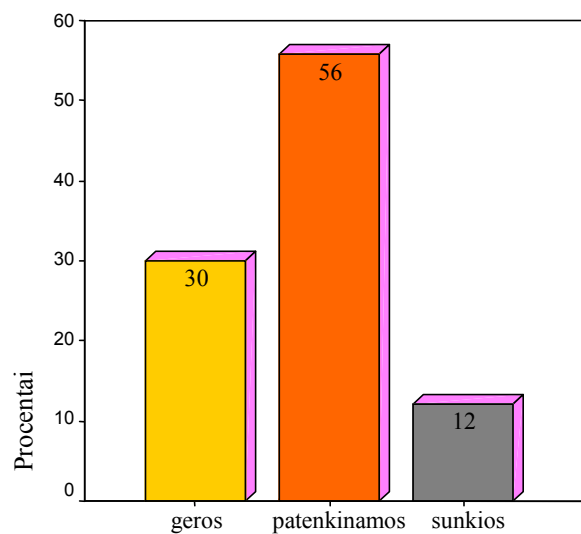
20.4

Modernizuoti daugiabučį pigiau, negu jį nugriovus pastatyti naują namą



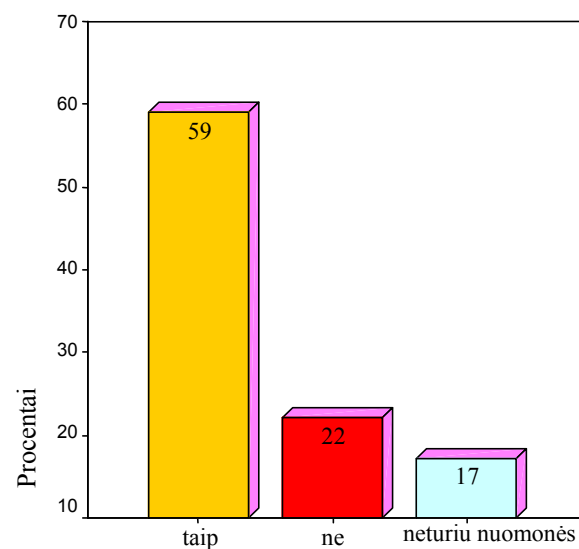
21.

Ar pastatas (daugiabutis namas), kuriame Jūs gyvenate yra geros būklės?



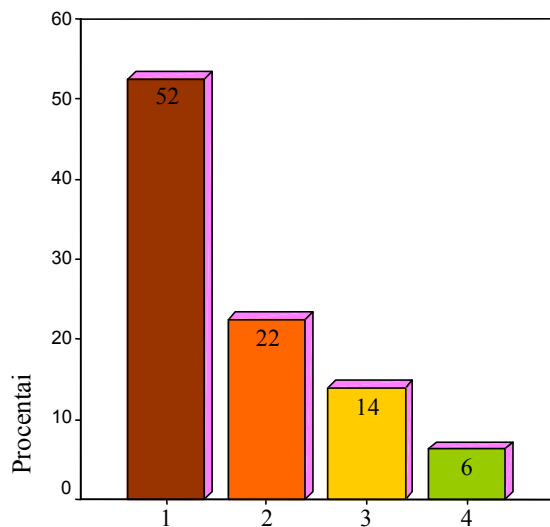
22.

Ar Jūs pageidautumėte, kad būtų modernizuotas (renovuotas) daugiabutis namas kuriame gyvenate?



23.

Jei būtų modernizuotas Jūsų būstas, Jūsų nebaugintų, jeigu vidutinė mėnesinė įmoka modernizavimui (renovavimui) siektų:



1- iki 50 Lt; 2- 51/71 Lt; 3- 71/100 Lt; 4- galėčiau mokėti ir daugiau