



VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
STATYBOS FAKULTETAS
STATYBOS VALDYMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO KATEDRA

Giedrė Pospekienė

**SENOS IR NAUJOS STATYBOS DAUGIABUČIŲ ADMINISTRAVIMO
YPATUMŲ ANALIZĖ LIETUVOJE**

**ANALYSIS OF FACILITY MANAGEMENT PECULIARITIES OF OLD
AND NEW CONSTRUCTION MULTI-APARTMENTS IN LITHUANIA**

Baigiamasis magistro darbas

Nekilnojamojo turto valdymo studijų programa, valstybinis kodas 6211LX059

Vadybos studijų kryptis

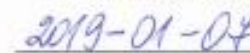
Vilnius, 2019

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
STATYBOS FAKULTETAS
STATYBOS VALDYMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO KATEDRA

TVIRTINU
Katedros vedėjas


(Parašas)


(Vardas, pavardė)


(Data)

Giedrė Pospėkienė

SENOS IR NAUJOS STATYBOS DAUGIABUČIŲ ADMINISTRAVIMO
YPATUMŲ ANALIZĖ LIETUVOJE

ANALYSIS OF FACILITY MANAGEMENT PECULIARITIES OF OLD AND NEW
CONSTRUCTION MULTI-APARTMENTS IN LITHUANIA

Baigiamasis magistro darbas

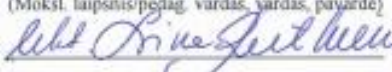
Nekilnojamojo turto valdymo studijų programa, valstybinis kodas 6211LX059

Vadybos studijų kryptis

Vadovas


(Moksl. laipsnis/pedag. vardas, vardas, pavardė) (Parašas) (Data)

Lietuvių kalbos konsultantas


(Moksl. laipsnis/pedag. vardas, vardas, pavardė) (Parašas) (Data)

Vilnius, 2019

Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Statybos fakultetas
Statybos valdymo ir nekilnojamojo turto katedra

ISBN ISSN
Egz. sk.
Data-.....-.....

Antrosios pakopos studijų **Nekilnojamojo turto valdymo** programos magistro baigiamasis darbas
Pavadinimas **Senos ir naujos statybos daugiabučių namų administravimo ypatumų Lietuvoje analizė**
Autorius **Giedrė Pospekienė**
Vadovas **Natalija Lepkova**

Kalba: lietuvių

Anotacija

Baigiamojo magistro darbo tikslas - išanalizuoti senos ir naujos statybos daugiabučių namų administravimo ypatumus Lietuvoje. Baigiamojo magistro darbo teorinėje dalyje analizuojama pastatų ūkio valdymo teorinė samprata, statinio techninės priežiūros reikšmė ir organizavimas, nagrinėjami būsto tipai bei atliekamas palyginti senos ir naujos statybos daugiabučių namų Lietuvoje palyginimas. Tiriamojoje dalyje atliekamas tyrimas, siekiant nustatyti senos ir naujos statybos daugiabučių namų administravimo ypatumus bei butų ir kitų patalpų savininkų nepasitenkino administruojančiomis įmonėmis, priežastis. Išvadose pateikiami pasiūlymai, kaip pagerinti daugiabučių namų administravimą Lietuvoje.

Darbą sudaro šios dalys: įvadas, teorinė dalis, tyriminė dalis, išvados ir pasiūlymai, literatūros sąrašas.

Darbo apimtis - 68 p. teksto be priedų, 32 iliustr., 7 lent., 46 bibliografiniai šaltiniai. Atskirai pridedami darbo priedai.

Prasminiai žodžiai: Pastatų ūkio valdymas, administravimas, daugiabučiai namai, daugiabučių namų valdymas, statinio techninė priežiūra

Vilnius Gediminas Technical University
Faculty of Civil Engineering
Department of Construction Management and Real Estate

ISBN ISSN
Copies No.
Date/...../.....

Master Degree Studies **Real Estate Management** study programme Master Graduation Thesis

Title **Analysis of Facility Management Peculiarities of Old and New Construction Multi-apartments in Lithuania**
Author **Giedrė Pospekienė**
Academic supervisor **Natalija Lepkova**

Thesis language: Lithuanian

Annotation

The main goal of this final master thesis is to analyze the peculiarities of facility management of old and new construction multi-apartments in Lithuania. The theoretical part of the final master's thesis analyzes the theoretical concept of facility management, the significance and organization of the technical maintenance of the building, the types of housing in Lithuania and the comparison of relatively old and new multi-apartments in Lithuania. The research part contain of study to determine the peculiarities of facility management of old and new multi-apartments and causes the owners of multi-apartments were not satisfied with the facility management companies. The conclusions include proposals how to improve the facility management of multi-apartments in Lithuania. Structure: introduction, theoretical part, research part, conclusions and suggestions, references.
Thesis consist of: 68 p. text without appendixes, 32 pictures, 7 tables, 46 bibliographical entries. Appendixes included.

Keywords: Facility management, administration, multi-apartments, management of multi-apartments, building maintenance

TURINYS

Paveikslų sąrašas	6
Lentelių sąrašas.....	7
Įvadas.....	8
1. Nekilnojamojo turto administravimas ir priežiūra	10
1.1 Pastatų ūkio valdymo samprata	10
1.2 Pastatų ūkio valdymo samprata ir rinka pasaulyje	14
1.3 Statinio techninė priežiūra.....	17
2. Daugiabučių namų administravimas Lietuvoje	22
2.1 Daugiabučių namų administravimą ir priežiūrą reglamentuojantys teisės aktai	23
2.1.1 <i>Daugiabučių namų administravimas</i>	24
2.1.2 <i>Daugiabučių namų techninė priežiūra</i>	27
2.2 Daugiabučiai gyvenamieji namai ir jų būklės vertinimas Lietuvoje	28
2.2.1 <i>Vertinimas pagal šilumos energijos suvartojimą</i>	31
2.2.2 <i>Vertinimas pagal statinio techninę būklę</i>	32
2.3 Senos ir naujos statybos daugiabučiai namai Lietuvoje	34
3. Senos ir naujos statybos daugiabučių namų administravimo Lietuvoje analizė	36
3.1 Butų ir kitų patalpų savininkų anketinė apklausa.....	37
3.2 Daugiabučius namus administruojančių įmonių atstovų interviu	52
3.3 Daugiabučių namų bendraturčių nepasitenkinimo namą administruojančia įmone priežasčių – pasekmių diagrama.....	59
Išvados ir pasiūlymai	63
Literatūros sąrašas	65
Priedai	68

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav. Sudėtinės pastatų ūkio valdymo dalys (Zavadskas et al., 2002).....	12
2 pav. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą reglamentuojantys teisės aktai (sudaryta autorės).....	26
3 pav. Būstai pagal tipą Europos Sąjungos šalyse 2015 m. (Distributioin...2018).....	28
4 pav. Būstai pagal tipą Lietuvoje 2011 m. (Lietuvos Respublikos 2011 m. surašymo duomenys).....	29
5 pav. Tradiciniai būstai pagal pastato pastatymo laikotarpį Lietuvoje (Lietuvos Respublikos 2011 m. surašymo duomenys).....	30
6 pav. Baigtų statyti butų skaičius Lietuvoje 2011 m. – 2017 m. (Rodiklių...2018).....	30
7 pav. Baigtų statyti naujų gyvenamųjų pastatų skaičius Lietuvoje 2011 m. – 2017 m. (Rodiklių...2018).....	31
8 pav. Daugiabučių namų būklė pagal šilumos energijos suvartojimą Lietuvoje 2017 m. (Šilumos...2018).....	32
9 pav. Statinių klasifikavimas pagal statinio ir jo dalių konstrukcijų techninę būklę	33
10 pav. Lietuvos pastatų ūkio valdymo rinkos sudedamosios dalys	36
11 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal gyvenamąją vietą	38
12 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal daugiabučio namo valdymo formą	39
13 pav. Respondentų nuomonės apie efektyviausią daugiabučio namo valdymo formą procentinis pasiskirstymas.....	39
14 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal turimą informaciją, kaip tinkamai valdyti daugiabutį namą	40
15 pav. Respondentų nuomonės apie atsakomybę už bendro naudojimo objektų tinkamą priežiūrą ir eksploataciją procentinis pasiskirstymas	40
16 pav. Respondentų reakcijos į pastebėtus gedimus/trūkumus bendro naudojimo patalpose analizė.....	41
17 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal sutikimą mokėti už papildomus darbus	41
18 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal iniciatyvumą siekiant pagerinti bendro naudojimo objektus, namo aplinką.....	42
19 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal turimą informaciją, kaip pakeisti administruojančią įmonę ar įkurti bendriją.....	44
20 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal patirtį keičiant administruojančią įmonę.....	44
21 pav. Administruojančios įmonės pakeitimo ar bendrijos steigimo priežasčių analizė	45
22 pav. Administruojančios įmonės pasirinkimo kriterijų analizė	46

23 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal daugiabučio namo, kuriame gyvena, statybos metus	46
24 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal daugiabučio namo, kuriame gyvena, renovacijos būklę.....	47
25 pav. Gyventojų pasitenkinimo, namo atnaujinimo rezultatais, analizė	47
26 pav. Respondentų nuomonės apie namo atnaujinimo privalumus procentinis pasiskirstymas	48
27 pav. Respondentų nuomonės apie svarbiausius aspektus eksploatuojant senos statybos daugiabutį namą procentinis pasiskirstymas	49
28 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal susidūrimą su garantiniais statybos defektais	49
29 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal kreipimosi pobūdį dėl garantinių defektų	50
30 pav. Respondentų nuomonės apie svarbiausius aspektus eksploatuojant naujos statybos daugiabutį namą procentinis pasiskirstymas	50
31 pav. Respondentų nuomonės apie daugiabučių namų priežiūrą procentinis pasiskirstymas..	51
32 pav. Daugiabučių namų bendraturčių nepasitenkinimo namą administruojančia įmone priežasčių – pasekmių diagrama	60

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė. <i>FM Global</i> 2016 studijos pasirinktų šalių PŪV rinkos rodikliai (Global...2016).....	16
2 lentelė. Esminiai statinio reikalavimai (Europos Parlamento...2011)	18
3 lentelė. Senos ir naujos statybos daugiabučių namų Lietuvoje palyginimas.....	34
4 lentelė. Anketos sudarymo principai	37
5 lentelė. Respondentų patirtis bei padaryti darbai siekiant pagerinti namą ir jo aplinką	42
6 lentelė. Ekspertų interviu klausimai ir atsakymai.....	52
7 lentelė. Sunkumai ir iššūkiai, su kuriais susiduriama administruojant senos ir naujos statybos daugiabučius.....	57

IVADAS

Vykstanti globalizacija, technologijų pažanga, sparti urbanizacija lemia jau pastatytų daugiabučių namų fizinį bei moralinį nusidėvėjimą bei daugiabučių namų naudotojų – butų ir kitų patalpų savininkų poreikių augimą. 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.

Tačiau daugiabučius gyvenamuosius namus būtina tinkamai valdyti bei prižiūrėti – juo geriau jie prižiūrimi – juo ilgiau jie tarnauja ir išlaiko savo materialinę bei estetinę vertę. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, kiti įstatymai bei poįstatyminiai aktai nurodo būtinybę ir reikalavimus tinkamai eksploatuoti ir prižiūrėti gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus, juose esančias patalpas, įrenginius ir įrangą, siekiant užtikrinti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise tenkančių namo bendrojo naudojimo objektų išsaugojimą. Pastato priežiūra yra nuolatinis namo būklės stebėjimas, pagrindinių konstrukcijų patvarumo palaikymas bei tinkamas inžinerinių sistemų naudojimas, energetinių sąnaudų tausojimas, gaisrinės saugos ir estetinės aplinkos palaikymas, defektų šalinimas bei avarijų likvidavimas.

Nekilnojamasis turtas yra bene pagrindinis ir svarbiausias valstybei ir jos piliečiams priklausantis turtas. Lietuvos būsto rinkoje vyrauja tiek senos, tiek naujos statybos, daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių išsaugojimui būtinas tinkamas administravimas.

Darbo objektas: senos ir naujos statybos daugiabučių gyvenamųjų namų valdymas Lietuvoje.

Darbo tikslas – išanalizuoti senos ir naujos statybos daugiabučių namų administravimo ypatumus Lietuvoje.

Darbo uždaviniai:

1. Atlikti mokslinės literatūros analizę nekilnojamojo turto administravimo ir priežiūros tematika.
2. Išanalizuoti daugiabučių namų valdymą Lietuvoje.
3. Išnagrinėti būsto tipus bei palyginti senos ir naujos statybos daugiabučius namus Lietuvoje.
4. Atlikti daugiabučių namų gyventojų anketinę apklausą.
5. Atlikti Lietuvoje veikiančių administravimo įmonių ekspertų interviu.
6. Sudaryti daugiabučių namų bendraturčių nepasitenkinimo namą administruojančia įmone priežasčių – pasekmių diagramą.

Darbo metodai: mokslinės literatūros analizė, anketinė apklausa, ekspertų interviu, priežasčių – pasekmių diagrama.

Tarpiniai baigiamojo darbo rezultatai buvo pristatyti 2018 m. kovo 30 d. vykusioje 21-oje Jaunųjų mokslininkų konferencijoje „Mokslas – Lietuvos ateitis“, pranešimo tema – „Senos ir naujos statybos daugiabučių administravimo ypatumų analizė Lietuvoje“.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO ADMINISTRAVIMAS IR PRIEŽIŪRA

Nekilnojamojo turto administravimas ir priežiūra arba pastatų ūkio valdymas yra vienas svarbiausių pastato gyvavimo ciklo etapų, kurio metu įvairiomis priemonėmis siekiama prailginti pastato naudojimo trukmę bei atitikimą esminiems statinio reikalavimams.

Pirmame skyriuje nagrinėjama pastatų ūkio valdymo sąvokos teorinė samprata, užsienio šalių patirtis. Taip pat, pateikiama statinio techninės priežiūros svarba, reikalavimai bei organizavimas.

1.1 Pastatų ūkio valdymo samprata

Pastatų ūkio valdymas palyginti nėra sena veiklos sritis, atsiradusi apie 1978-uosius metus, kai viena iš pirmaujančių pasaulio baldų gamintojų Herman Miller korporacija surengė konferenciją tema „Pastatų ūkio valdymo įtaka produktyvumui“ (Pitt et al., 2008).

Pastatų ūkio valdymo terminas kilęs iš anglų kalbos žodžių junginio *Facilities Management*. Ši sąvoka atsirado Jungtinėse Amerikos Valstijose XX a. viduryje. Pirmiausia pastatų ūkio valdymas atsirado Europoje: 1980 m. įsitvirtino Didžiojoje Britanijoje, 1986 m. – Nyderlandų karalystėje bei Skandinavijos šalyse. Didžiojoje Britanijoje bei Jungtinėse Amerikos Valstijose buvo nustatyti pagrindiniai pastatų ūkio valdymo standartai, specifikacijos bei rodikliai, pagal kuriuos kitos valstybės vysto pastatų ūkio valdymo sritį (Malienė et al., 2008).

Pastatų ūkio valdymo apibrėžimas siejamas su kasdieninėmis operacijomis, reikalingomis valdyti pastatą, tačiau svarbu atkreipti dėmesį, jog nuo įprasto valdymo, pastatų ūkio valdymas skiriasi tuo, jog į veiklą yra įtrauktas ilgalaikis pastato priežiūros ir eksploatavimo planavimas bei sutelktas dėmesys į pastato naudotojus – žmones (Potkany et al., 2015). Pastatų ūkio valdymas užtikrina darbo vietos funkcionalumą integruojant žmones, vietas, procesus ir, žinoma, technologijas (Firdauz et al., 2015).

Remiantis mokslininkų nuomone, pastatų ūkio valdymas apibrėžiamas, kaip plati sritis, kuri apima įvairaus tipo paslaugas – darbo vietos funkcionalumo užtikrinimą, įmonių nekilnojamojo turto bei infrastruktūros priežiūrą, žmoniškųjų išteklių valdymą, strateginį valdymą, finansinės apskaitos paslaugas bei daugelį kitų (Adewunmi et al., 2013).

Pastatų ūkio valdymas – tai veikla susijusi su pastatų priežiūra, kurios esminis tikslas – mažinti bendras pastato išlaikymo išlaidas, prailginti jo naudojimo trukmę bei išsaugoti vertę (Lepkova et al., 2008). Tai plati veiklos sritis apimanti visą pastato gyvavimo ciklą: idėją, projektavimą, statybą, eksploatavimą bei nugriovimą (Lepkova, 2012).

Pastatų ūkio valdymas yra vienas svarbiausių statinio gyvavimo etapų, kuris nulemia didžiąją dalį išlaidų, susijusių su pastato išlaikymu. Eksploatacinės išlaidos yra didesnės tiek už investicines,

ties už statinio statybai skirtas išlaidas - atlikti vertinimai rodo, jog šiame pastato gyvavimo etape išlaidos yra nuo septynių iki penkių kartų didesnės negu investicijų išlaidos ir tris kartus didesnės negu statinio statybos išlaidos. (Kelly et al., 2013).

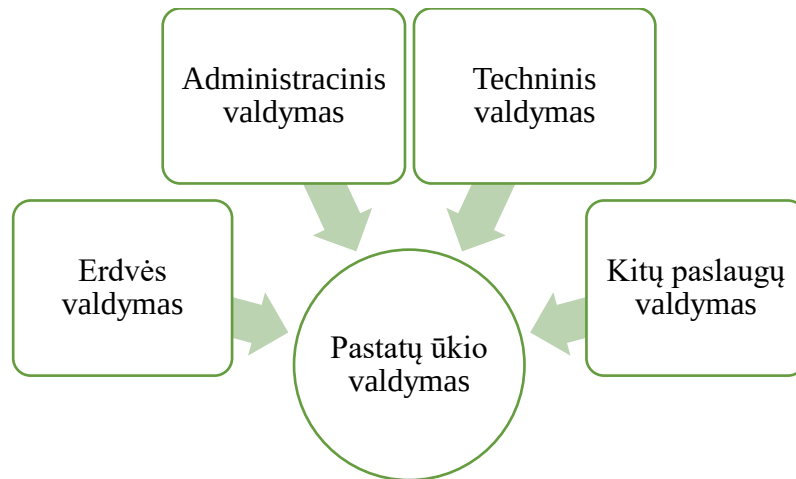
Pastatų ūkio valdymo paslaugų kokybę galima suskirstyti į 4 lygius: prevencinę, pataisos, gerėjančią, aukščiausios kokybės. Visi lygiai yra paremti pastatų savininkų poreikiais ir lūkesčiais (Lepkova et al., 2013). Kiekvieno pastato valdytojo pagrindinis tikslas turi būti užtikrinti gerą pastatų ūkio valdymą, kitaip tariant, kelti pastatų vertę, be to savininkai nori, kad pastatai, kuriais jie naudojami būtų patrauklūs, patogūs bei ekonomiškai efektyvūs (Hui et al., 2010).

Pastatų ūkio valdymo tikslai – tai nekilnojamojo turto planavimas, statyba, priežiūra ir rekonstravimas. Visa tai neatsiejama nuo pastato naudos didinimo ir išlaikymo išlaidų mažinimo. Taip pat svarbu atsižvelgti į tai, jog pastato teikiama nauda – tai žmonių, gyvenančių tame pastate ar juo disponuojančiu, sveikatos apsaugos, gerovės, tinkamų darbo sąlygų užtikrinimas (Lepkova, 2012).

Pasak mokslininko McGregoro, pagrindiniai pastatų ūkio valdymo tikslai yra (McGregor et al., 2001):

- realizuoti konstitucines piliečių teises į nekilnojamąjį turtą ir atlikti pareigas, susijusias su jo valdymu;
- visiems rinkos dalyviams nustatyti tam tikrą tvarką ir rinkos sąlygas;
- apsaugoti dalyvius nuo nesąžiningumo;
- nustatyti laisvą kainų lygį nekilnojamojo turto objektams;
- kurti palankias investavimo sąlygas, stimuliuojančias veiklą gamybos sferoje;
- kurti palankias sąlygas sprendžiant gyvenamojo būsto problemas šalyje ir regione.

Viena iš labiausiai paplitusių koncepcijų pastatų ūkio valdymą nagrinėja keturiais požiūriais: erdvės (patalpų), administraciniu, techniniu ir kitų paslaugų (žr. 1 pav.) (Zavadskas et al., 2002).



1 pav. Sudėtinės pastatų ūkio valdymo dalys (Zavadskas et al., 2002)

Erdvės valdymas. Tai pastatų ūkio valdymo paslaugos susijusios su (Zavadskas et al., 2002):

- pastatų erdvės planavimu bei pritaikymu prie besikeičiančių poreikių;
- įrenginių, baldų bei kito inventoriaus poreikio analize ir tiekimu;
- patalpų ir kito turto apsauga, budėjimu laukiamajame;
- pastatų ir aplinkos valymu ir priežiūra, komunikacijų įrengimu ir priežiūra, biuro paslaugų teikimu;
- komandiruočių tvarkymu, viešojo maitinimo organizavimu;
- automobilių stovėjimo vietų organizavimu bei priežiūra;
- atliekų išvežimu;
- kitomis paslaugomis.

Administracinis valdymas. Administracinis valdymas apima (Zavadskas et al., 2002):

- pastato naudojimo kontrolę, kuri užtikrina, kad tinkamai būtų tvarkomas biudžetas bei kiti dokumentai;
- apskaitą (nuoma, mokesčiai);
- sandorių valdymą (sutarčių sudarymas);
- nuomos ir išperkamosios nuomos valdymą;
- personalo priėmimą į darbą, subrangovų kontrolę.

Techninis valdymas. Tai pastatų ūkio valdymo paslaugos, kurios užtikrina (Zavadskas et al., 2002):

- pastatų konstrukcijų ir elementų eksploatavimą, inspekciją bei remontą;
- inžinerinių sistemų (dujų, vandentiekio, nuotekų, šildymo, ventiliacijos), liftų, saugos nuo žaibo, automatinių durų ir vartų nuolatinę techninę priežiūrą bei avarių likvidavimą;

- energijos valdymą.

Kitų paslaugų valdymas. Tai specialios paslaugos, kurios priklauso nuo konkrečių užsakovų poreikių. Tai gali būti kompiuterių tinklų, interneto diegimas ir valdymas, konsultavimas energijos taupymo klausimais ir kitokios paslaugos (Zavadskas et al., 2002)

Pastatų ūkio valdymo įmonių veikla yra būtina, norint tinkamai prižiūrėti bei eksploatuoti įvairios paskirties pastatus. Kadangi, įmonių kuriasi vis daugiau, išlaikyti esamus klientus bei pritraukti naujų – būtina užtikrinti teikiamų paslaugų kokybę. Literatūroje galima rasti pastatų ūkio valdymo paslaugų kokybę apibūdinančius rodiklius (Coenen et al., 2013):

- rodikliai, susiję su pastatų ūkio valdymo kontaktiniu asmeniu:
 - aiškiai apibrėžta atsakomybė;
 - pasiekiamumas;
 - naudingumas;
 - gebėjimas patarti;
- rodikliai, susiję su pastatų ūkio valdymo darbuotoju:
 - draugiškumas;
 - įsipareigojimas reaguoti į užklausas;
 - orientacija į paslaugas;
 - sprendimai paremti klientų reikalavimais;
 - rimtas požiūris į klientų problemas;
 - tinkama reakcija į nusiskundimus ir užklausas;
 - profesionali ir tinkama išvaizda;
 - griežtas laikymasis plano.
- rodikliai, susiję su pastatų ūkio valdymo procesu:
 - rezultato atitikimas užsakymui;
 - procesų skaidrumas.

Pastatų ūkio valdymas yra pastato ir jame esančių patalpų bei inžinerinių sistemų priežiūra ir teikiamų paslaugų verslo įmonėms, visuma. Siekiant didžiausio efektyvumo eksploatuojant pastatą, būtina aiškiai apibrėžti su pastatų ūkio valdymu susijusią veiklos informaciją (Kim et al., 2018).

Pastatų ūkio valdymas yra orientuotas į organizacijų produktyvumo palaikymą ir tobulinimą teikiant pagrindines paslaugas reikalingas verslo tikslams įgyvendinti (Araszkievicz, 2017).

Daugelyje organizacijų visame pasaulyje poreikis pastatų ūkio valdymo paslaugoms nuolat auga, kadangi tinkamas pastato, kuriame veikia organizacija, valdymas, didina organizacijos veiklos našumą, taip pat, padeda organizacijoms efektyviai reaguoti į dabartinius ir būsimus poreikius (Adewunmi et al., 2016).

Tinkamas turto valdymas lemia didesnę investicijų grąžą, o pastatų ūkio valdymas yra esminis įrankis turto ekonominei sėkmei pasiekti. Norint sėkmingai vykdyti statinio valdymą, statinių savininkai turi būti įsipareigoję tinkamai ir aktyviai valyti turtą, darbuotojai turi siekti geriausių darbo rezultatų (Ling, Wong, 2016).

Pastatų ūkio valdymas – tai efektyvi kompleksinė ir daugiafunkcinė veikla, užtikrinanti kokybišką ir racionalią pastatų, jiems priklausančios inžinerinės įrangos bei teritorijos priežiūrą per visą ekonomiškai pagrįstą statinių naudojimo trukmę, pritaikymą prie besikeičiančių poreikių, pastatų ūkiui skiriamų išlaidų sumažinimą, pakankamos turto vertės išsaugojimą bei galimybę nekilnojamojo turto savininkui koncentruotis ties pagrindine jo vykdoma veikla (Kapočienė et al., 2012).

Apibendrinami galime teigti, jog pastatų ūkio valdymas – tai plati sfera, kuri apima visą pastato gyvavimo laikotarpį, kurio metu sprendžiama daugybė su pastato valdymu bei eksploatacija susijusių problemų.

1.2 Pastatų ūkio valdymo samprata ir rinka pasaulyje

Tarptautinė pastatų ūkio valdymo asociacija (angl. *International Facility Management Association (IFMA)*) yra didžiausia pastatų ūkio valdymo organizacija jungianti 24 000 narių iš daugiau nei iš 100 pasaulio šalių.

IFMA pastatų ūkio valdymą įvardija kaip veiklą, kuri apima keletą disciplinų, užtikrinančių sukurtos aplinkos funkcionalumą, komfortą, saugumą ir efektyvumą, integruojant žmones, vietą, procesus ir technologijas. (What...2018)

EuroFM yra organizacija, jungianti mokslininkus, tyrėjus bei praktikus pastatų ūkio valdymo srityje. EuroFM asociacijai priklauso tyrimų institutai, universitetai, pastatų ūkio valdymo paslaugų teikėjai ir kitos asociacijos iš daugiau nei 30 skirtingų šalių. Organizacijos tikslas yra išskelti ir išpopuliarinti pastatų ūkio valdymo profesiją bei siekti geresnio tarpusavio supratimo mokantis ir dalijantis pastatų ūkio valdymo žiniomis (About...2018).

Didžiosios Britanijos pastatų ūkio valdymo institutas (angl. *British Institute of Facilities Management (BIFM)*) pastatų ūkio valdymą apibrėžia kaip organizacinę funkciją, kuri sujungia žmones, vietą ir procesus jau pastatytoje aplinkoje, siekiant pagerinti žmonių gyvenimo kokybę ir pagrindinio verslo našumą. Pastatų ūkio valdymas apima daugiafunkcinę veiklą pastatytoje aplinkoje ir jų poveikio žmonėms bei darbo vietai valdymą. Efektyvus objektų valdymas, derinant išteklius ir veiklą, yra gyvybiškai svarbus bet kurios organizacijos sėkmei. Įmonių lygiu ji prisideda prie strateginių ir veiklos tikslų įgyvendinimo (Facilities...2018).

Pietų Afrikos pastatų ūkio valdymo asociacija (angl. *South Africans Facilities Association (SAFMA)*) pastatų ūkio valdymą įvardija kaip darnų „visą gyvenimą trunkantį“ verslo valdymą, kurio tikslas pagerinti darbo aplinką ir didinti vykdomos veiklos efektyvumą ir produktyvumą (What is...2018).

Japonijos pastatų ūkio valdymo vystymo asociacija (angl. *Japan Facility Management Promotion Association (JFMA)*) pastatų ūkio valdymą apibrėžia kaip visapusišką valdymo metodą, siekiant optimizuoti nekilnojamojo turto (žemės, pastatų, statinių, įrangos) nuosavybę, naudojimą, eksploataciją ir priežiūrą bei išlaikyti jas optimaliomis sąlygomis (minimalios išlaidos ir didžiausias poveikis), kad jie galėtų prisidėti prie bendro verslo valdymo.

Japonija pastatų ūkio valdymą mato kaip svarbią veiklą verslo sektoriuje. Japonai sparčiai naudoja naujas technologijas pastatų valdymo pramonėje (Elyna Myeda, Pitt, 2014).

Japonijos pastatų ūkio valdymo vystymo asociacija išskiria pagrindinius efektyvaus pastatų ūkio valdymo privalumus (Effects...2018):

- aiškiai identifikuojamos nereikalingos, nepakankamai valdomos ar netinkamai panaudotos priemonės;
- sumažėja pastatų ir juose esančių įrenginių eksploatacinės išlaidos;
- patobulinimai kuria patrauklią aplinką klientams, darbuotojams ir kitiems pastatų ir juose esančių įrenginių vartotojams.
- optimaliai naudojama energija, o tai savo ruožtu padeda veiksmingai spręsti aplinkosauginius klausimus.

Australijos pastatų ūkio valdymo asociacija (angl. *Facility Management Association of Australia (FMAA)*) yra didžiausia įstaiga, atsakinga už Australijoje esančių objektų tinkamą valdymą. Organizacija atstovauja ir remia pastatų ūkio valdymo rinkoje veikiančias įmones ir jose dirbančius specialistus.

Asociacijos pagrindinis dėmesys yra skiriamas pastatų ūkio valdymo srities specialistų ir organizacijų poreikių išgryninimui bei užtikrinimui, jog esminiai aspektai būtų svarstomi vyriausybės ir verslo politikos formavimo ir sprendimų priėmimo procese (Who...2018).

Global FM – tai didžiausių pastatų ūkio valdymo asociacijų sąjunga, kuri jungia 8 asociacijas visame pasaulyje: Pietų Amerikoje, Jungtinėse Amerikos valstijose, Afrikoje, Europoje, Vidurio Azijoje, Australijoje (Member...2018).

2016 m. *Global FM* organizacija atliko tyrimą, kurio tikslas buvo nustatyti pastatų ūkio valdymo rinkos dydį ir pasikeitusius rodiklius per 2014 m. – 2015 m. laikotarpį (žr. 1 lentelę).

Bendrai visame pasaulyje per 2015 m. pastatų ūkio valdymo rinka sugeneravo 1 120 mlrd. JAV dolerių.

1 lentelė. FM Global 2016 studijos pasirinktų šalių PŪV rinkos rodikliai (Global...2016)

Šalis	PŪV rinkos vertė 2015 m., mln. JAV dol.	PŪV rinkos dalis šalies BVP	PŪV rinkos paslaugų pokytis 2014 m. - 2015 m.	Integruotų paslaugų vertė 2015 m., mln. JAV dol.	PŪV rinkos integruotų paslaugų pokytis 2014 m. - 2015 m.	PŪV dirbančių specialistų dalis visoje darbo rinkoje
Australija	32 157	2,6 %	+4 %	6 180	+4,6 %	1,69 %
Japonija	46 567	1,1 %	+4,4 %	5 070	+3,9 %	0,81 %
Vokietija	65 070	1,9 %	+6,5 %	4 295	+6,1 %	2,05 %
Lenkija	12 281	2,5 %	+4,5 %	688	+3 %	1,71 %
Dž. Britanija	53 686	1,9 %	+3,2 %	7 434	+3,3 %	1,46 %
JAЕ	4 358	1,2 %	+10,2 %	424	+10,4 %	0,92 %
JAV	286 644	1,6 %	+6 %	29 166	+6,2 %	1,38 %
Brazilija	13 668	0,7 %	+9,3 %	413	+7,2 %	0,47 %

Australija. PŪV rinka Australijoje 2015 m. lyginant su ankstesniais metais padidėjo 4 % ir siekė 32 157 mln. JAV dolerių – tai sudarė 2,6 % šalies BVP. Pagrindinė rinkos plėtros priežastis yra suaktyvėjusi statybų rinka, išaugusi techninės priežiūros ir pastatų atnaujinimo paslaugų paklausa. Šalyje didesnę dalį PŪV paslaugų sudaro paslaugos užsakomos iš specializuotų įmonių. Rinkoje taip pat pastebėtas statinio informacinio modeliavimo (BIM), biometrinių sistemų, darbo vietų sprendimų panaudojimo padidėjimas.

Japonija. 2015 m. Japonijos PŪV rinkos vertė buvo 46 567 mln. JAV doleriai. Lyginant su 2014 m. rinka paaugo 4,4 % ir sudarė 1,1 % šalies BVP. Atsižvelgiant į tai, jog Japonijos ekonomika yra viena didžiausių pasaulyje, PŪV paslaugų, užsakomų iš tiekėjų, dalis yra palyginti maža. Viena iš priežasčių yra ta, jog didelė dalis nekilnojamojo turto yra nuomojama. Taip pat, Japonai jaučiasi itin atsakingi už nuosavybės teise valdomą turtą ir įvairios įmonės linkusios pastatą valdyti ir prižiūrėti pačios. Integruotų paslaugų dalis Japonijoje siekia 10 % - pokytis 2015 m. yra +3,9 %.

Vokietija. PŪV rinka 2015 m. augo 6,5 % ir sudarė 65 070 mln. JAV dol. – tai sudarė 1,9 % Vokietijos BVP. Rinkoje vis dar dominuoja dideli nacionaliniai paslaugų tiekėjai.

Lenkija. 2015 m. PŪV rinkos vertė Lenkijoje buvo 12 281 mln. JAV dolerių. Tai sudarė 2,5 % šalies BVP. Lyginant su 2014 m. rinka išaugo 4,5 %.

Didžioji Britanija (Dž. Britanija) turi labiausiai išvystytą ir konkurencingą PŪV rinką visoje Europoje. 2015 m. rinkos vertė buvo 53 686 ml. JAV dol. Lyginant su ankstesniais metais rinka

padidėjo 3,2 % ir sudarė 1,9 % šalies BVP. Viena iš rinkos augimo priežasčių yra atsigavusi statybų rinka.

Jungtiniai Arabų Emyratai (JAE). PŪV rinkos vertė Jungtiniuose Arabų Emyratuose 2015 m. siekė 4 358 mln. JAV dol., kurie sudarė 1,2 % šalies BVP. Tai greičiausiai auganti PŪV rinka, kurios augimą lemia didelės investicijos į statybas – pokytis siekia +10,2 % per metus.

Jungtinės Amerikos Valstijos (JAV) turi vieną didžiausių PŪV rinkų pasaulyje – per 2015 m. šalyje buvo sugeneruota 286 644 mln. JAV dolerių, kas sudaro 1,6 % bendro vidaus produkto. Lyginant su ankstesniais metais, rinka išaugo 6 %.

Brazilija. PŪV rinka Brazilijoje 2015 m. lyginant su ankstesniais metais padidėjo 9,3 % ir siekė 13 668 mln. JAV dolerių, tačiau tai sudarė tik 0,7 % šalies BVP.

Pasirinktų šalių kontekste, PŪV rinka generuoja vidutiniškai apie 1,69 % bendrojo vidaus produkto. Tuo tarpu, PŪV rinkoje dirba nuo 0,47 % iki 2,05 % šalies darbo rinkoje esančių specialistų.

1.3 Statinio techninė priežiūra

Siekiant išlaikyti statinio ir jo konstrukcijų kokybišką būklę per visą jo naudojimo laikotarpį būtina užtikrinti statinio naudojimo techninę priežiūrą. Galima teigti, kad statinių techninė priežiūra yra nenutrūkstama veiksmų seka, kuri nuo statinio projektavimo ir statybos skiriasi tokiais požymiais (Jokūbaitis, Šaučiuvėnas, 2012):

- ilgalaikiškumu (priežiūra vykdoma visą eksploatacijos laikotarpį);
- remontinių darbų periodiškumu;
- remonto vietos, apimties ir trukmės atsitiktiniu tikimybinio pobūdžiu, dažnai koreguojant remonto eigą;
- socialiniu aspektu (paliečia žmonių interesus ir veikia jų nuotaikas);
- palyginti didelėmis darbo ir lėšų sąnaudomis.

Techninę priežiūrą sudaro (Jokūbaitis, Šaučiuvėnas, 2012):

- statinio ir jo konstrukcijų būklės nuolatinis stebėjimas;
- statinio konstrukcijų periodinės ir specializuotos apžiūros;
- pastebėtų statinio konstrukcijų pažeidimų šalinimas;
- paprastas (profilaktinis) ir kapitalinis remontas.

Statinių techninės priežiūros privalomuosius reikalavimus nustato Statybos techninis reglamentas STR 1.03.07:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“. Reglamentas nustato, jog pagrindinis

statinio priežiūros tikslas – užtikrinti Statybos įstatymo bei statybos techninių dokumentų nustatytus statinių esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, maksimaliai sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai. Tikslui pasiekti yra suformuoti pagrindiniai statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai (STR 1.03.07:2017):

- siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos būtų naudojami nepažeidžiant projektų, statybos bei eksploatavimo normų;
- laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus;
- profilaktinėmis priemonėmis tausoti (saugoti nuo ankstyvojo susidėvėjimo) statinius ir jų konstrukcijas;
- išvengti statinių griūčių, o joms įvykus arba įvykus stichinėms nelaimėms, išvengti papildomų padarinių ir nuostolių;
- siekti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai.

Visi statiniai privalo tenkinti esminius reikalavimus, kurie yra nurodyti Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 305/2011 1 priede. Esminius statinio reikalavimus sudaro septyni punktai: mechaninis atsparumas ir pastovumas, gaisrinė sauga, higiena, sveikata, aplinkos apsauga, naudojimo sauga, apsauga nuo triukšmo, energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas bei tvarus gamtos išteklių naudojimas (žr. 2 lentelę).

2 lentelė. Esminiai statinio reikalavimai (Europos Parlamento...2011)

1. Mechaninis atsparumas ir pastovumas	Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad apkrovos, kurios gali veikti statybos metu ir juos naudojant, nesukeltų: ▪ viso statinio arba jo dalies griūties; ▪ didelių deformacijų, viršijančių leistinas ribas; ▪ žalos kitoms statinio dalims, įrenginiams ar sumontuotai įrangai dėl didelių apkrovas laikančios konstrukcijos deformacijų; ▪ žalos, atsiradusios per įvykį, kuri būtų neproporcinga ją sukėlusiai pirminei priežasčiai.
2. Gaisrinė sauga	Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad kilus gaisrui: ▪ statinių laikančiosios konstrukcijos tam tikrą laiką išlaikytų apkrovas;

2 lentelės tęsinys

	▪ būtų ribojamas ugnies bei dūmų susidarymas ir plitimas statiniuose; ▪ būtų ribojamas gaisro plitimas į gretimus statinius; juose esantys asmenys galėtų išeiti iš statinių ar būti išgelbėti naudojant kitas priemones; būtų atsižvelgiama į gelbėtojų komandų saugą.
3. Higiena, sveikata ir aplinka	Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad viso jų būvio ciklo metu, juos statant, naudojant ir griunant nekiltų jokio pavojaus darbuotojų, gyventojų ar kaimynų higienai arba sveikatai ir saugai ir per visą jų būvio ciklą jie neturėtų pernelyg didelio poveikio aplinkos kokybei ar klimatui, ypač dėl toliau išvardytų priežasčių: ▪ toksiškų dujų išsiskyrimo; ▪ pavojingų medžiagų, lakiųjų organinių junginių (LOJ), šiltnamio efektą sukeliančių dujų arba pavojingų dalelių išsiskyrimo į orą statinių viduje ar lauke; ▪ pavojingos spinduliuotės; ▪ pavojingų medžiagų išleidimo į gruntinį vandenį, jūrų vandenį, paviršinius vandenį arba dirvožemį;
	▪ pavojingų medžiagų išleidimo į geriamąjį vandenį ar medžiagų, kurios kitaip neigiamai veikia geriamojo vandens kokybę, išleidimo; ▪ netinkamo nuotekų išleidimo, dūmtraukio dujų išmetimo arba netinkamo kietųjų arba skystųjų atliekų pašalinimo; ▪ drėgmės statinių dalyse ar statinių vidaus paviršiuose.
4. Sauga ir galimybė patekti į statinį naudojimo metu	Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad jais naudojantis arba juos eksploatuojant nekiltų nepriimtinos nelaimingų atsitikimų ar žalos pavojaus, pvz., paslydimo, kritimo, susidūrimo, nudegimo, žūties dėl elektros srovės, sužalojimo dėl sprogo ir įsilaužimų.

2 lentelės pabaiga

	Visų pirma, statiniai turi būti projektuojami ir statomi atsižvelgiant į neįgalių asmenų galimybes patekti į statinį ir juo naudotis.
5. Apsauga nuo triukšmo	Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad juose arba šalia jų esančių asmenų girdimas triukšmas nevirsytų sveikatai pavojingo lygio ir leistų jiems miegoti, ilsėtis ir dirbti patenkinamomis sąlygomis.
6. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas	Statiniai ir jų šildymo, vėsinimo, apšvietimo bei vėdinimo įrenginiai turi būti projektuojami bei statomi taip, kad juos naudojant energijos sąnaudos būtų mažos, atsižvelgiant į statinių naudotojus ir vietovės klimato sąlygas. Statiniai taip pat turi efektyviai vartoti energiją, taip, kad juos statant ir griunant būtų sunaudojama kuo mažiau energijos.
7. Tvarus gamtos išteklių naudojimas	Statiniai turi būti projektuojami, statomi ir griunami taip, kad būtų tvariai naudojami gamtiniai ištekliai ir ypač užtikrinamas: ▪ statinių, jų medžiagų ir dalių pakartotinis naudojimas arba perdirbamumas po nugriovimo; ▪ statinių ilgaamžiškumas; ▪ statiniams skirtų aplinkai nežalingų žaliavų ir antrinių žaliavų naudojimas.

Techninės priežiūros organizavimas. Statinių techninei priežiūrai užtikrinti yra paskiriamas statinio techninis priežiūrėtojas, kuris atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti statinio esminiai reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę. Nuolatiniai statinio būklės stebėjimai atliekami ne rečiau kaip kartą per mėnesį, išskyrus atvejus, kai (STR 1.07.03:2017):

- pastebėti statinio (jo konstrukcijų, inžinerinių sistemų) būklės defektai ar neleistinos deformacijos;
- vykdomi statinio dalies rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai;
- statinio sklype ar besiribojančiuose sklypuose vykdomi naujo statinio statybos arba esamo statinio rekonstravimo darbai;

- to pageidauja statinių naudotojai.

Statinių techninės priežiūros taisyklės ir kvalifikacinius reikalavimus statinio techniniam priežiūrėtojų nustato Vyriausybės įgaliotos institucijos, atsižvelgdamos į statinių paskirtį ir jų konstrukcijos sudėtingumą. Statinio techninę priežiūrą sudaro (Ustinovičius et al., 2012):

- nuolatinis statinio būklės stebėjimas, kurio tikslas – nustatyti vizualiai pastebimus statinio būklės pokyčius statinio naudojimo metu;
- statinio periodinės ir specializuotos apžiūros, kurių tikslas – nustatyti statinio techninės būklės pokyčius per tam tikrą laiką;
- pastebėtų statinio būklės defektų šalinimas;
- remonto (paprastojo arba kapitalinio) organizavimas.

LR aplinkos ministro įsakymu yra patvirtintas daugiabučių namų techninės priežiūros pagrindinių darbų sąrašas, į kurį įeina dvi apžiūros (nuolatinės ir sezoninės), o taip pat ir:

- namo techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymas;
- privalomųjų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir atnaujinimo darbų planavimas;
- nuotekų šalinimo sistemos priežiūra;
- geriamojo vandens sistemos priežiūra;
- bendrojo naudojimo elektros instaliacijos ir įrenginių, apšvietimo įrenginių priežiūra;
- stogo ir lietaus nuotekų sistemos priežiūra;
- bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, holų, koridorių, rūsių ir kitų) priežiūra;
- reagavimas į inžinerinių sistemų avarijas.

Apibendrinant darytina išvada, jog statinio tinkama priežiūra užtikrina, kad statinio konstrukcijos bei inžinerinės sistemos atitiktų esminius reikalavimus, o gedimai ir avarijos būtų likviduojami efektyviai bei greitai.

2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS LIETUVOJE

Daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas, kuriame ne mažiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitų. (Lietuvos Respublikos daugiabučių... 1995).

Kiekvienas daugiabutis namas turi bendro naudojimo objektus, kurie yra:

- *Bendrosios namo konstrukcijos* (pamatai, laikančiosios sienos, kolonos, išorinės ir vidinės sienos, fasado architektūros detalės ir išorinės konstrukcijos - balkonų, terasų, lodžių laikančiosios konstrukcijos, stogeliai, laiptai, stogas);
- *Bendrosios pastato inžinerinės sistemos* (šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynai, vandentiekio ir nuotekų vamzdynai);
- *Bendroji pastato inžinerinė įranga* (mechaninė, elektros, dujų, šilumos įranga, įskaitant elektros skydinę, liftai);
- *Pastato bendrojo naudojimo patalpos* (laiptinės, holai, koridoriai, palėpės, rūšiai ir kitos patalpos, bendrojo naudojimo balkonai, terasos, lodžijos, kurios nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams);
- *Žemės sklypas.*

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai priklauso daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Daugiabučio namo bendroji dalinė nuosavybė yra valdoma bendraturčių susitarimu.

Bendrojo naudojimo objektų valdymo formos. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Lietuvos Respublikos civilinis...2000) nustato, jog kiekvienas asmuo, kuriam priklauso butas ir kitos patalpos, esančios daugiabučiame name ir turi bendrosios dalinės nuosavybės dalį – visi savininkai turi pasirinkti vieną iš dviejų galimų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo formų:

- daugiabučio namo savininkų bendriją;
- daugiabučio namo ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį.

Bendrija. Daugiabučių namų savininkų bendrija yra ne pelno siekianti organizacija, įgyvendinanti namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu. Įsteigti bendriją turi teisę kiekvienas daugiabučio namo patalpų savininkas ar jų grupė. Sprendimus dėl bendrojo turto valdymo gali priimti bendrijos pirmininkas, valdyba arba bendrijos susirinkimas balsų dauguma. Tvarką, kaip priimami sprendimai, nustato

bendrijos įstatai. Bendrijų kūrimą ir veiklą reglamentuoja Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (Lietuvos Respublikos daugiabučių... 1995).

Jungtinės veiklos sutartis. Patalpų savininkai gali pasirašyti jungtinės veiklos sutartį, kuri leidžia valdyti namo bendrąją dalinę nuosavybę. Jungtinę veiklą reglamentuoja LR Civilinis kodeksas (Lietuvos Respublikos civilinis...2000).. Jame numatyta, kad jungtinės veiklos sutartimi du ar daugiau asmenų (daugiabučio namo patalpų savininkai), kooperuodami savo turtą (bendrąją dalinę nuosavybę), įsipareigoja veikti bendrai, siekiant 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.

Jeigu butų ar kitų patalpų savininkai nepasirenka nei vienos iš valdymo formų, tuomet savivaldybė skiria daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorių (Daugiabučio... 2018).

Administruojanti įmonė. Administratorius veikia pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus nuostatus, o svarbiausia administratoriaus funkcija – įtraukti savininkus į jų turto valdymą, nuolat informuoti juos apie realią turto būklę, įgyvendinti įsakymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu. Administratorius proporcingai bendrosios nuosavybės daliai apskaičiuoja patalpų savininkų mėnesinius mokesčius vadovaudamasis nustatytais tarifais, su paslaugų teikėjais sudarytomis sutartimis arba pagal sąmatinę darbų vertę, nustatomą perkant juos konkurso arba kainų apklausos būdu. Administratoriumi gali būti: biudžetinės įstaigos, viešosios įstaigos, savivaldybės įmonės, akcinės bendrovės, kiti fiziniai ir juridiniai asmenys. Administravimas pasibaigia įregistravus daugiabučio namo savininkų bendriją ir jos įstatus arba sudarius patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį, taip pat kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais. Pasibaigus administravimui, administratorius pagal perdavimo ir priėmimo aktą perduoda įsteigtai daugiabučio namo savininkų bendrijai, jungtinės veiklos sutarties dalyviams ar naujam savivaldybės paskirtam administratoriui prižiūrėti namo bendrojo naudojimo objektus ir nepanaudotas kaupiamąsias lėšas (Daugiabučio...2018).

Toliau nagrinėjami Lietuvoje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą ir priežiūrą reglamentuojantys teisės aktai.

2.1 Daugiabučių namų administravimą ir priežiūrą reglamentuojantys teisės aktai

2.1.1 Daugiabučių namų administravimas

Daugiabučių namų administravimą Lietuvoje reglamentuoja įvairūs teisės aktai - įsakymai, aprašai, taisyklės (žr. 2 pav.).

LR Civilinis kodeksas nustato butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę į namo bendro naudojimo patalpas, pagrindines namo konstrukcijas, bendro naudojimo inžinerinę ir kitokią įrangą, numato savininkams priklausančią bendrosios dalinės nuosavybės dalį, teises ir pareigas į ją.

Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas

nustato daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoja šios bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, bendrijai priklausančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų – bendrijos narių teises ir pareigas.

Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos narių balsavimo raštu dėl priimamų sprendimų tvarkos aprašas nustato vieno ar kelių daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų arba kitos paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės objektų savininkų bendrijos narių balsavimo raštu dėl priimamų sprendimų tvarką.

LR aplinkos ministro įsakymas dėl pavyzdinės daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo. Jungtinės veiklos sutarties tikslas – nesiekiant pelno valdyti, naudoti, prižiūrėti, remontuoti ir kitaip tvarkyti namo bendrojo naudojimo objektus.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai reglamentuoja bendrojo naudojimo objektų administratoriaus (toliau – administratorius), paskirto Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veiklą administruojant bendrojo naudojimo objektus, nustato informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį.

LR aplinkos ministro įsakymu patvirtinta daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinė (pavyzdinė) forma.

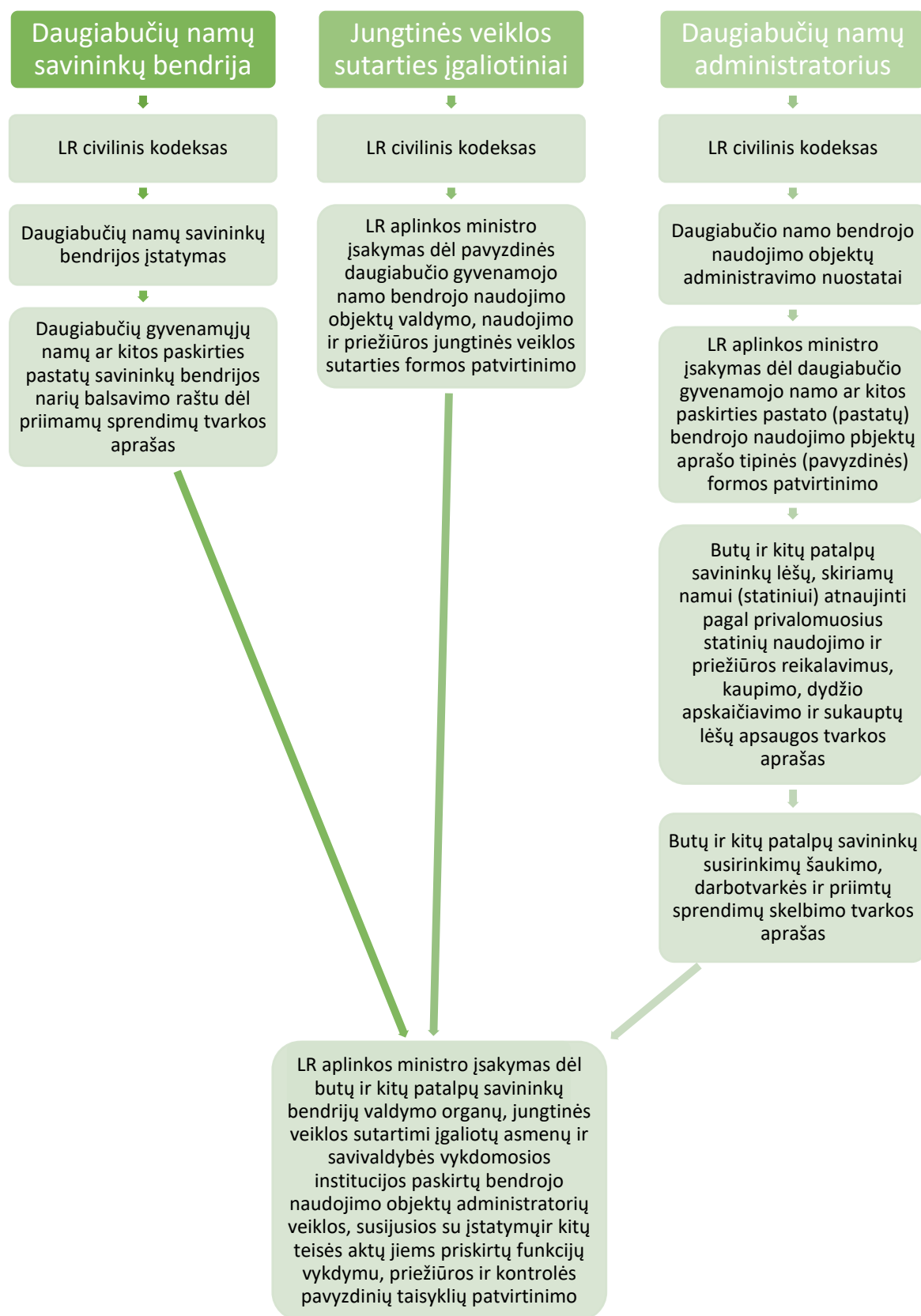
Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukaupytų lėšų apsaugos tvarkos aprašas nustato lėšų, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukaupytų lėšų apsaugos tvarką.

Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašas nustato vieno ar kelių daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų

dalinės nuosavybės savininkų susirinkimo, šaukiamo dėl sprendimų priėmimo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo ar naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo, dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo ar pakeitimo, taip pat susirinkimo darbotvarkės ir susirinkime ar butų ir kitų patalpų savininkams balsuojant raštu priimtų sprendimų skelbimo tvarką.

Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas nustato vieno ar kelių daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų dalinės nuosavybės savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, tvarką.

Daugiabučių namų savininkų bendrijų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų ir administruojančių įmonių veiklą, susijusią su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems paskirtų funkcijų vykdymu, kontroliuoja ir prižiūri savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys ar padalinio, susijusio su turto valdymu, darbuotojas (Butų ir kitų patalpų savininkų...2014).



2 pav. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą reglamentuojantys teisės aktai (sudaryta autorės)

Toliau pateikiami teisės aktai, reglamentuojantys daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą.

2.1.2 Daugiabučių namų techninė priežiūra

LR statybos įstatymas. Šis įstatymas nustato visų Lietuvos Respublikos teritorijoje, jos išskirtinėje ekonominėje zonoje ir kontinentiniame šelfe statomų, rekonstruojamų ir remontuojamų statinių esminius architektūros reikalavimus, trečiųjų asmenų interesų apsaugos reikalavimus, statybos techninio normavimo, statybinių tyrimų, statinių projektavimo, statinių projektų ir statinių ekspertizės, statybos, statybos užbaigimo, statinių naudojimo ir priežiūros, griovimo tvarką, statybos dalyvių, viešojo administravimo subjektų, statinių savininkų (ar naudotojų) ir kitų juridinių ir fizinių asmenų veiklos šioje srityje principus ir atsakomybę (Lietuvos Respublikos statybos...1996).

STR 1.03.07:2017 Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka. Reglamentas nustato tvarką dėl daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros privalomųjų reikalavimų ir jų įgyvendinimo.

Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas reglamentuoja šilumos ūkio valstybinį valdymą, šilumos ūkio subjektų veiklą, jų santykius su šilumos vartotojais, tarpusavio ryšius ir atsakomybę (Lietuvos Respublikos šilumos...2003).

Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės reglamentuoja šilumos vartotojų ir kitų šilumos ūkio subjektų bei karšto vandens vartotojų ir karšto vandens tiekėjų tarpusavio santykius, teises, pareigas ir atsakomybę, susijusius su šilumos ir karšto vandens gamyba, perdavimu, tiekimu ir vartojimu. Taisyklės privalomos šilumos tiekėjams, karšto vandens tiekėjams, šilumos ir karšto vandens vartotojams bei kitiems šilumos ūkio sektoriuje veikiantiems asmenims (Šilumos tiekimo...2010).

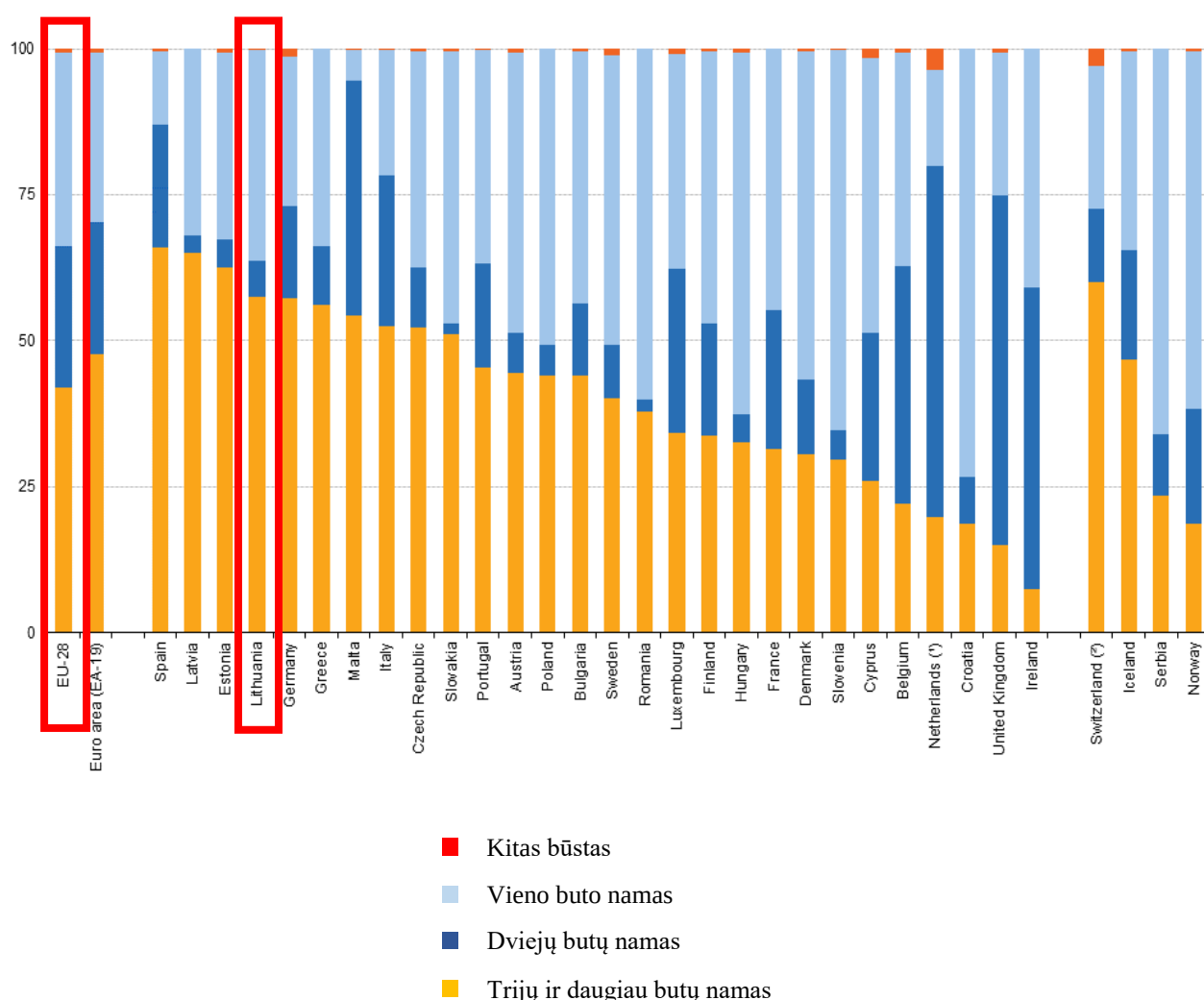
Lietuvos Respublikos potencialiai pavojingų įrenginių priežiūros įstatymas. Šis įstatymas nustato naudojamų potencialiai pavojingų įrenginių, priežiūros ir jos atlikimo kontrolės bendruosius principus, siekiant užtikrinti saugų įrenginių darbą ir žmonių gyvybės, sveikatos ir aplinkos apsaugą nuo galimo žalingo šių įrenginių poveikio (Lietuvos Respublikos potencialiai...1996).

Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės. Taisyklėse nustatyti gyvenamosios paskirties pastatų, gyvenamosios paskirties patalpų bei sklypo planavimo gaisrinės saugos reikalavimai. Kiti gyvenamųjų pastatų ir patalpų gaisrinės saugos reikalavimai pateikiami teisės aktuose, nustatančiuose esminius statinio reikalavimus (vieną, kelis ar visus) ir statinio techninius parametrus pagal statinių ar statybos produktų charakteristikų lygius ir klases. Naudojant gyvenamąjį pastatą, taikomos gaisrinės saugos priemonės turi atitikti savybes, užtikrinančias esminį

statinio gaisrinės saugos reikalavimą per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę (Gyvenamųjų...2011).

2.2 Daugiabučiai gyvenamieji namai ir jų būklės vertinimas Lietuvoje

Būsto tipas. 2015 m. daugiau nei 4 iš 10 Europos Sąjungos gyventojų gyvena butuose, beveik ketvirtadalis – sudurtiniuose namuose, o trečdalis – individualiuose namuose. Lietuvoje situacija kiek kitokia, kadangi daugiau nei pusė Lietuvos Respublikos gyventojų gyvena butuose (trijų ir daugiau butų namuose – daugiabučiuose namuose), trečdalis – individualiuose namuose (vieno buto namuose), likusieji – sudurtiniuose (dviejų butų namuose) ar kitokio tipo namuose (žr. 3 pav.).

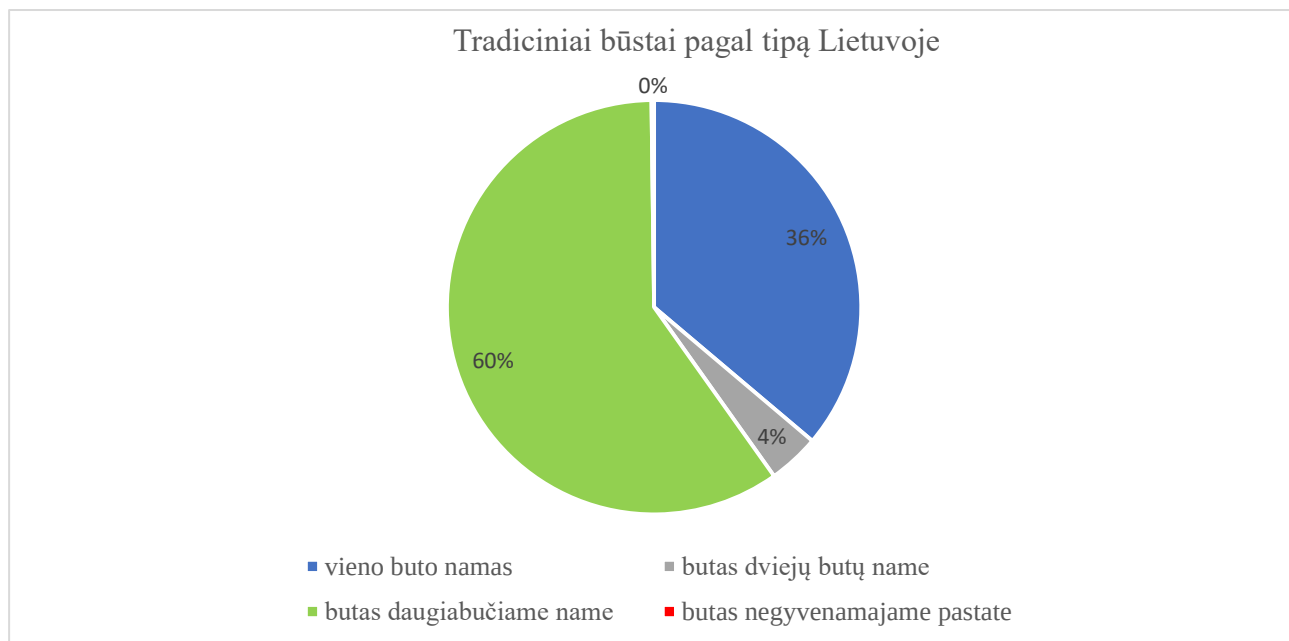


3 pav. Būstai pagal tipą Europos Sąjungos šalyse 2015 m. (Distribution...2018)

Remiantis Lietuvos Respublikos 2011 metų gyventojų ir būstų surašymo rezultatais, 2011 m. Lietuvoje buvo 1 389 059 būstai (2001 m. – 1 293 029). Per dešimt metų būstų skaičius išaugo 7,4 %. Tradicinių būstų, t. y. butų vieno ar dviejų butų namuose, daugiabučiuose namuose ir

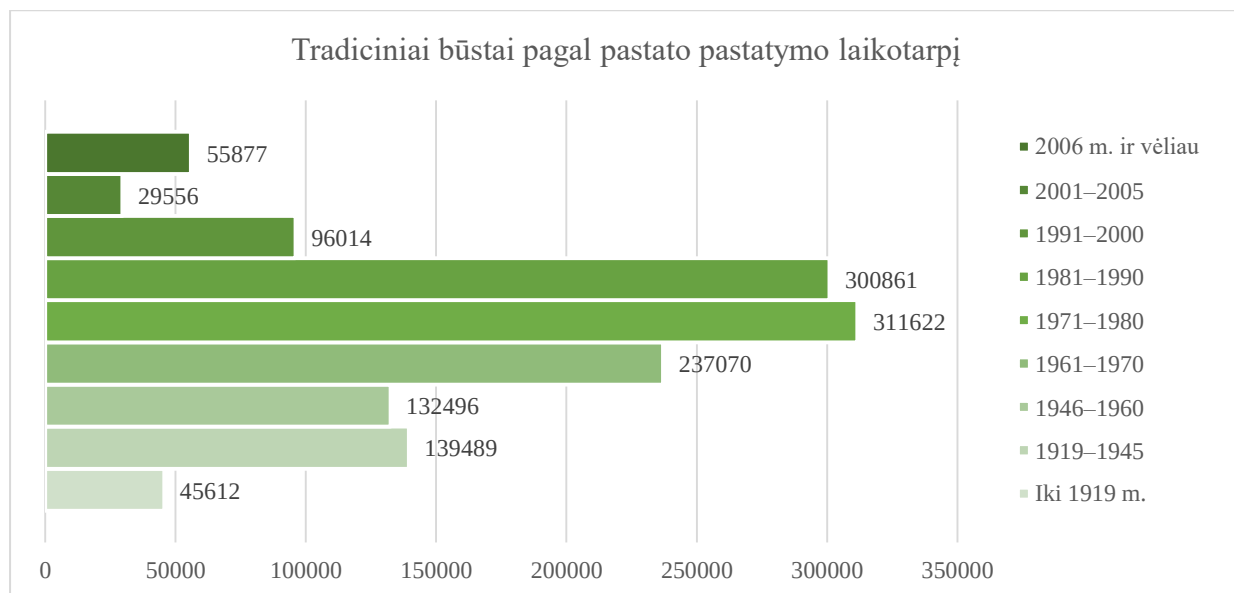
negyvenamuosiuose pastatuose buvo 1 374 233 arba 98,9 % visų būstų. Bendrabučiuose ir viešbučiuose – 14 600 arba 1,1 %. Būstų, kurie buvo nepritaikytuose gyventi ištikus metu sodo nameliuose, vagonėliuose ar kitokiuose statiniuose, buvo užfiksuota 257 arba 0,02 % (Lietuvos Respublikos 2011 m. surašymo duomenys).

Toliau nagrinėjamas tradicinis būstas ir jo pasiskirstymas Lietuvoje. 2011 m. 60 % tradicinio būsto sudarė butai daugiabučiuose namuose, t. y. 824 540 butai, 36 % - vieno buto namai (494 724 butai), 4 % - butai dviejų butų namuose (54 969 butai) (žr. 4 pav.).



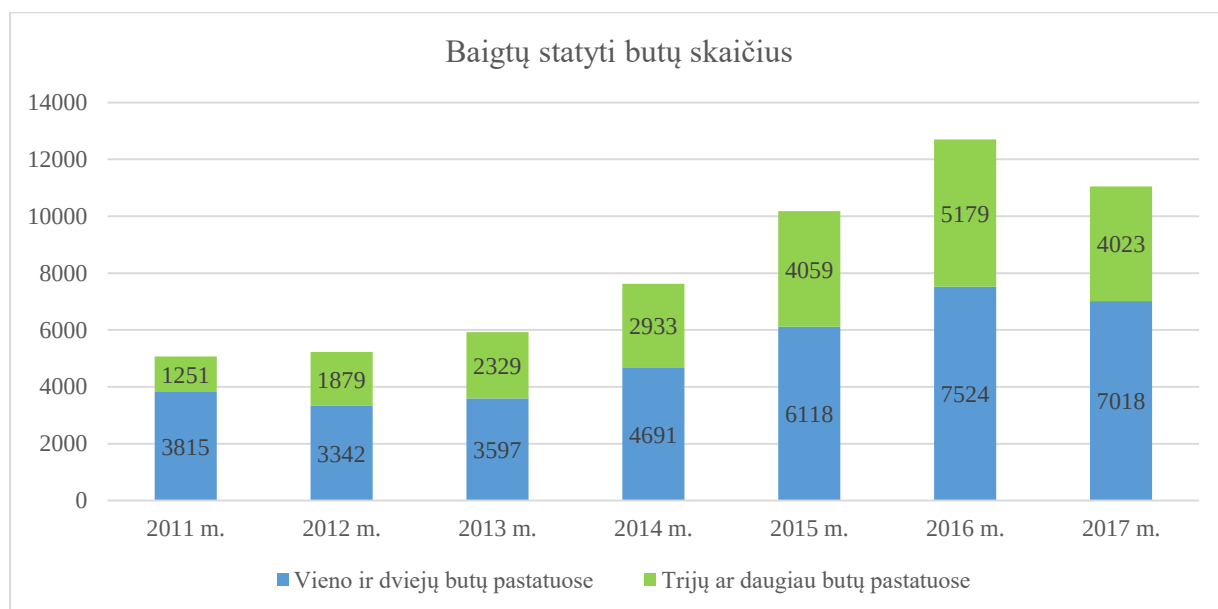
4 pav. Būstai pagal tipą Lietuvoje 2011 m. (Lietuvos Respublikos 2011 m. surašymo duomenys)

Surašymo duomenimis, 13,4 % gyvenamųjų būstų buvo pastatyti iki 1945 m. Daugiau nei du trečdaliai gyvenamųjų būstų (71,5 %) buvo pastatyti 1946 –1990 metais. Nuo 1991 m. iki 2000 m. pastatyta 7 % būstų. Gyvenamieji būstai, pastatyti nuo 2001 iki 2011 m., sudarė 6,2 % (žr. 5 pav.).



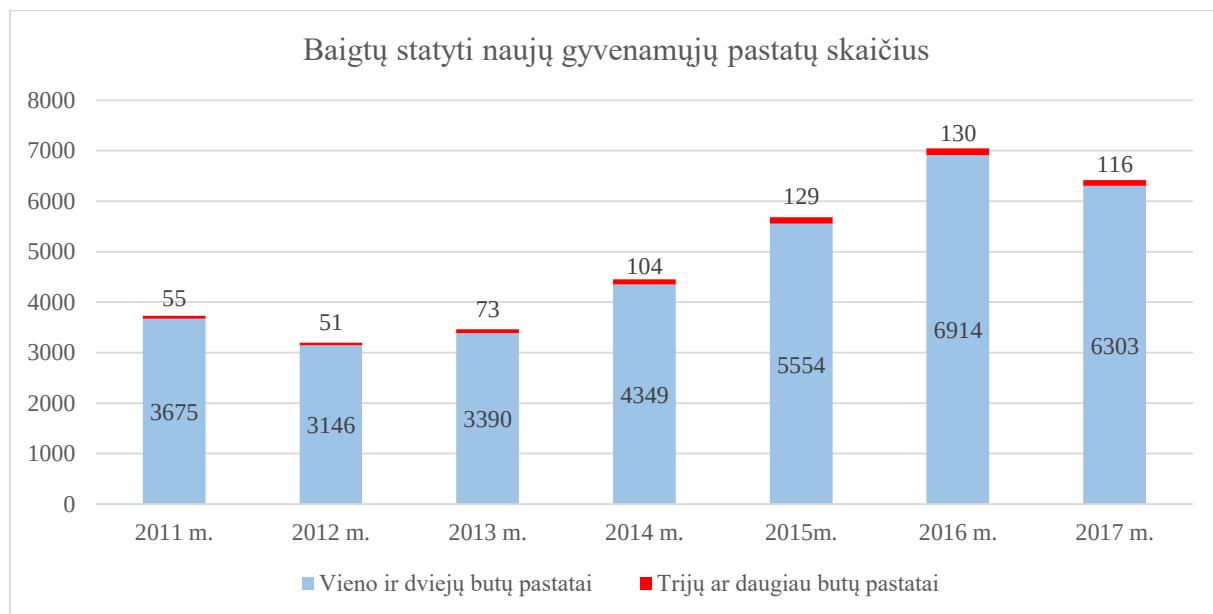
5 pav. Tradiciniai būstai pagal pastato pastatymo laikotarpį Lietuvoje (Lietuvos Respublikos 2011 m. surašymo duomenys)

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2011 m. – 2017 m. buvo pastatyti 36 105 butai vieno ir dviejų butų namuose, 21 563 butai – daugiabučiuose namuose. Daugiausiai butų buvo pastatyta 2016 m. (žr. 6 pav.)



6 pav. Baigtų statyti butų skaičius Lietuvoje 2011 m. – 2017 m. (Rodiklių...2018)

Vieno ir dviejų butų namų per 2011 m – 2017 m. buvo pastatyta 33 331. Tuo tarpu daugiabučių gyvenamųjų namų pastatyta 658 namai (žr. 7 pav.).



7 pav. Baigtų statyti naujų gyvenamųjų pastatų skaičius Lietuvoje 2011 m. – 2017 m. (Rodiklių...2018)

Išanalizavus 2011 m. surašymo rezultatus bei Lietuvos statistikos departamento duomenis, darytina prielaida, jog 2017 m. pabaigoje Lietuvoje buvo apie 26 400 daugiabučių gyvenamųjų namų (846 103 butai).

Lietuvoje esančių daugiabučių namų būklė gali būti vertinama:

- pagal šilumos energijos suvartojimą;
- pagal statinio techninę būklę bei atitikimą esminiems statinio reikalavimams.

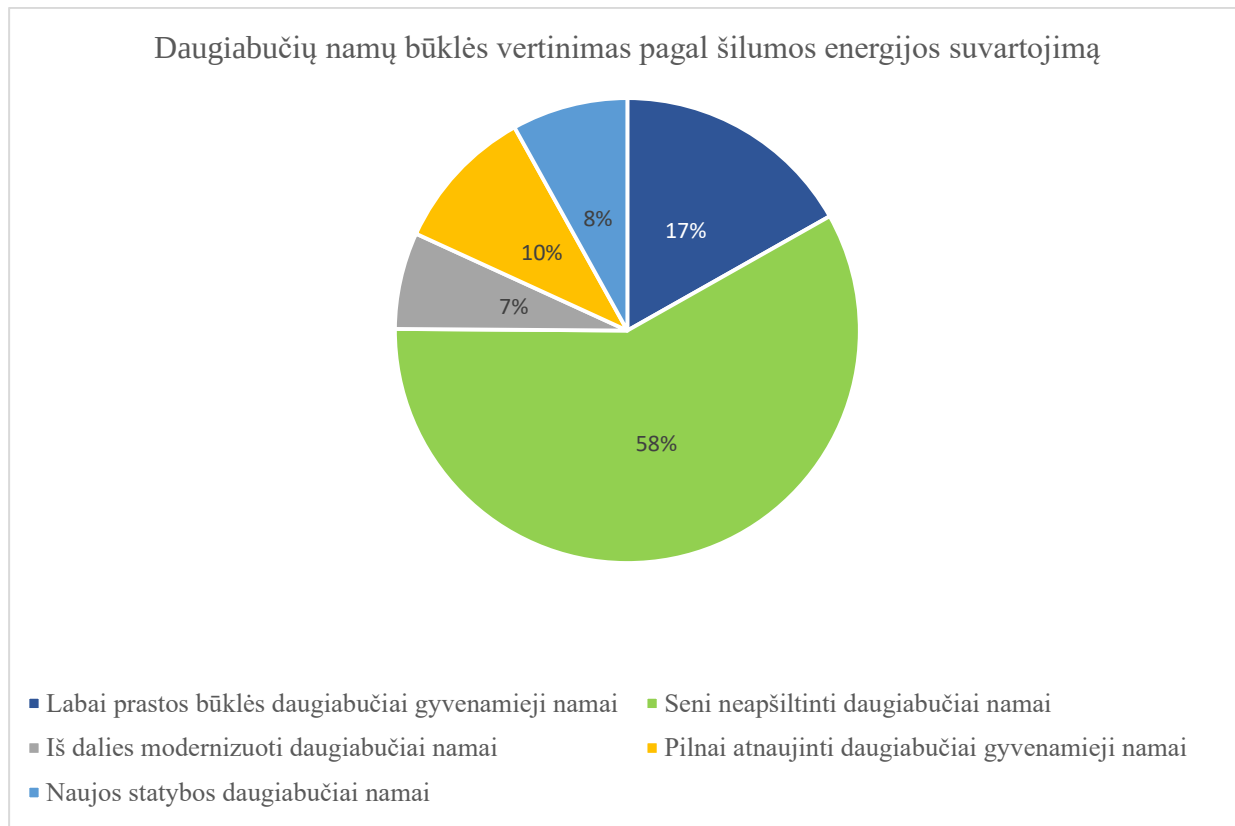
2.2.1 Vertinimas pagal šilumos energijos suvartojimą

Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos duomenimis 2017 metų pradžioje Lietuvoje buvo apie 17 800 daugiabučių gyvenamųjų namų (apie 700 tūkst. butų), aprūpinamų centralizuotai tiekiamą šilumos energija (Šilumos...2018):

- apie 3 000 namų (118 tūkst. butų) buvo labai prastos būklės;
- apie 10 400 namų (409 tūkst. butų) buvo seni, sovietinės statybos, neapšiltinti daugiabučiuose;
- apie 1 200 namų (47 tūkst. butų) buvo iš dalies modernizuoti;
- apie 1 800 namų (71 tūkst. butų) buvo pilnai atnaujinti;
- apie 1 440 namų (57 tūkst. butų) buvo naujos statybos daugiabučiai.

Daugiau nei pusė (58 %) Lietuvoje esančių daugiabučių namų, kuriems centralizuotai tiekiamą šiluma, yra senos, sovietinės statybos – namai yra neapšiltinti ir suvartoja apie 21 kWh/m² šilumos energijos per mėnesį. Pilnai atnaujinti ir naujos statybos daugiabučiai namai (17 %) per mėnesį

suvartoja 9 kWh/m² šilumos energijos, labai prastos būklės - 35 kWh/m² šilumos energijos (žr. 8 pav.)



8 pav. Daugiabučių namų būklė pagal šilumos energijos suvartojimą Lietuvoje 2017 m.
(Šilumos...2018)

Remiantis duomenimis, Lietuvoje esančių daugiabučių namų būklė, vertinant pagal šilumos energijos suvartojimą, yra bloga.

2.2.2 Vertinimas pagal statinio techninę būklę

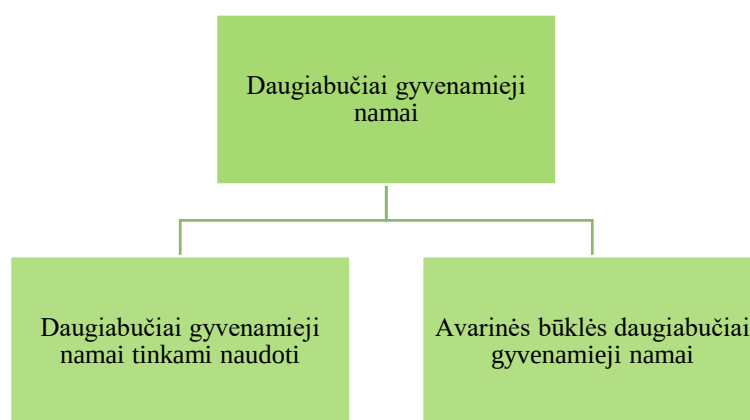
Vertinant daugiabučių namų būklę techniniu aspektu yra tiriama ir vertinama pastato ir jo dalių konstrukcijų būklė. Pastatų ir jų konstrukcijų būklė priklauso nuo (Ustinovičius et al., 2012):

- Klimatinių poveikių (vėjo, saulės radiacijos, lietaus, temperatūrinių pokyčių).
- Agresyvių gruntinių poveikių (pamatai, pagrindai, kitos požeminės konstrukcijos gruntinio vandens ir tirpalų).
- Vidaus aplinkos (dujos, garai, temperatūra, skysčiai).
- Mechaninių poveikių (smūgiai, vibracija, trintis).

Neapsaugojus statinio nuo minėtų poveikių bei atsiradus statinio galimos avarinės būklės požymiams, statinys gali būti pripažintas avariniu. Nustatant galimos avarinės būklės požymius yra vertinamos statinio dalys, konstrukcijų elementai, pertvaros, ramsčiai (STR 1.03.01.2016):

- pamatai;
- laikančios sienos;
- karkasas;
- perdangos;
- santvaros;
- pokraninės sijos;
- laiptai;
- inžineriniai gamtinių dujų tinklai;
- inžineriniai elektros tinklai.

Avarinis statinys – statinys, kurio būklė neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatyto esminio statinio reikalavimo – mechaninio atsparumo ir pastovumo, todėl toliau naudoti jį nesaugu (STR 1.03.01.2016). Pagal tai, Lietuvoje daugiabučiai gyvenamieji namai gali būti skirstomi į tinkamus naudoti bei avarinės būklės pastatus (žr. 9 pav.).



9 pav. Statinių klasifikavimas pagal statinio ir jo dalių konstrukcijų techninę būklę

Įvykus naudojamo statinio avarijai, statinio techninis prižiūrėtojas privalo nedelsdamas imtis skubių priemonių, kad būtų išvengta tolesnių avarijos pasekmių, pažymėti pavojingą zoną, kurioje kyla ar gali kilti pavojus žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, organizuoti jos laikiną aptvėrimą ir pasirūpinti, kad į ją nepatektų pašaliniai asmenys, organizuoti pavojingos būklės konstrukcijų laikiną sustiprinimą, užtikrinti statinio avarijos vietos apsaugą nuo poveikio, galinčio trukdyti tirti avarijos priežastis, pranešti apie avariją atitinkamoms institucijoms bei aprašyti statinio būklę po avarijos, statinio pakeitimus ir jų atsiradimo vietas (darant schemas bei eskizus, fotografuojant ar kitu būdu) (STR 1.03.01.2016).

2.3 Senos ir naujos statybos daugiabučiai namai Lietuvoje

Senos ir naujos statybos daugiabučių namų skirtumas nėra tik pastato pastatymo metai. Daugiabučius namus galima palyginti bei panašumus ir skirtumus išgryninti pagal įvairius kriterijus (žr. 3 lentelę).

3 lentelė. Senos ir naujos statybos daugiabučių namų Lietuvoje palyginimas

Kriterijai	Senos statybos daugiabutis namas	Naujos statybos daugiabutis namas
Patalpos	Senos statybos daugiabučiame name paprastai būna tik gyvenamosios paskirties patalpos – butai, rūsyje – rūsio patalpos.	Dažnu atveju naujos statybos daugiabučiai namai projektuojami ir statomi kartu su kitos paskirties patalpomis, kurios būna pastato pirmame aukšte. Taip pat po naujos statybos daugiabučiais namais įrengiamos automobilių stovėjimo aikštelės.
Žemės sklypas	Paprastai senos statybos daugiabučiai gyvenamieji namai neturi suformuoto žemės sklypo, o žemės, ant kurios stovi namas, nuosavybė priklauso Valstybei arba savivaldybei.	Paprastai daugiabutis namas ar namų kompleksas statomi suformuotame žemės sklype. Žemės sklypo dalių nuosavybės teises statytojas perleidžia butų ir kitų patalpų savininkams kai yra parduodami name esantys turtiniai vienetai.
Daugiabučio namo teritorija ir jos priežiūra	Senos statybos daugiabučiai namai, kurie neturi suformuoto atskiro žemės sklypo, neturi privačios teritorijos. Teritoriją ir joje esančią įrangą prižiūri miesto savivaldybės institucijos.	Naujos statybos daugiabučiai namai, statomi atskirai suformuotuose sklypuose, turi jiems priklausančią teritoriją, kurią prižiūri administruojanti įmonė, kuri valdo daugiabutį namą. Teritorijoje paprastai būna daugiau įrangos nei seno daugiabučio namo kieme: vaikų žaidimo aikštelės, fontanai, gėlynai, šunų vedžiojimo/dresavimo aikštelės, krepšinio aikštelės, stalo teniso stalai ir kt.

3 lentelės pabaiga

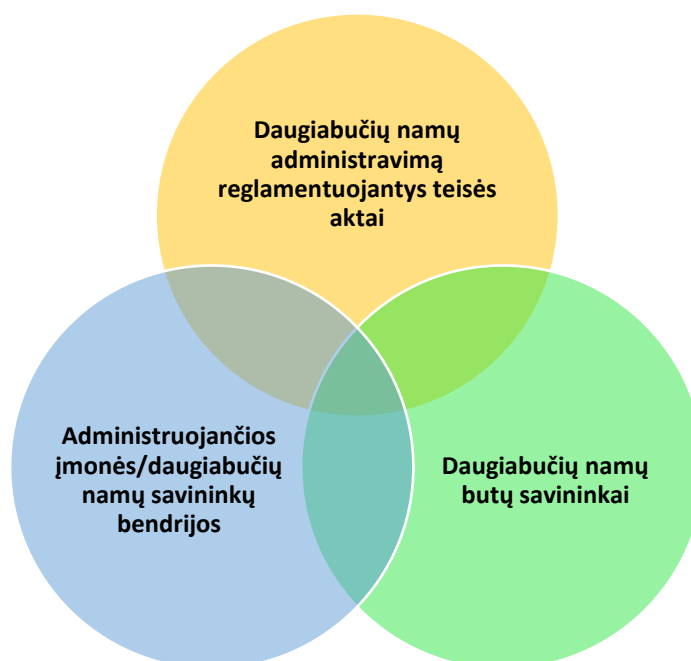
Vieta automobiliui	Paprastai nėra pakankamai vietų prie namo automobiliams pastatyti.	Projektuojant ir statant naujus daugiabučius namus yra numatytas minimalus vietų skaičius automobiliams statyti, priklausomai nuo pastate esančių patalpų skaičiaus. Taip pat, yra įrengiamos požeminės automobilių stovėjimo aikštelės, statomi atskirti negyvenamieji pastatai.
Inžinerinės sistemos bei inžinerinė įranga	Senos statybos namuose įrengtos nesudėtingos inžinerinės sistemos, neretai jos būna fiziškai bei morališkai nusidėvėjusios.	Naujos statybos namuose yra daugiau inovatyvių inžinerinių sistemų bei inžinerinės įrangos, kurių priežiūra reikalauja aukštesnės kvalifikacijos prižiūrėtojų.
Teikiamos paslaugos	Paprastai teikiamos pagrindinės paslaugos, kurios yra privalomos pagal teisės aktus.	Teikiamų paslaugų paketą sudaro tiek privalomosios paslaugos, tiek papildomos, kaip pvz. pastato ir teritorijos apsaugos.
Techninė priežiūra	Techninė priežiūra vykdoma bei periodinės apžiūros vykdomos teisės aktų nustatytais periodais.	Ekspluatuojant naujos statybos daugiabutį namą svarbu atkreipti dėmesį į garantinį laikotarpį statybos darbams, kuris yra: 5 metai; 10 metų paslėptoms pastato konstrukcijoms, 20 metų tyčia paslėptiems defektams (LR statybos įstatymo 6.698 straipsnis).

Atsižvelgiant į išanalizuotus duomenis, tolesnėje darbo dalyje buvo vykdomas senos ir naujos statybos daugiabučių namų administravimo Lietuvoje tyrimas.

3. SENOS IR NAUJOS STATYBOS DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO LIETUVOJE ANALIZĖ

Senos ir naujos statybos daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ypatumams išgryninti, būtina išnagrinėti Lietuvos pastatų ūkio valdymo rinkos sudedamąsias dalis (žr. 10 pav.):

1. Daugiabučių namų administravimą reglamentuojančius teisės aktus;
2. Daugiabučių namų butų savininkų suvokimą bei požiūrį į bendros dalinės nuosavybės objektų administravimą bei priežiūrą;
3. Daugiabučių namų bendros dalinės nuosavybės valdytojus – administruojančias įmones.



10 pav. Lietuvos pastatų ūkio valdymo rinkos sudedamosios dalys

Tyrimo objektas. Senos ir naujos statybos daugiabučių namų administravimas Lietuvoje.

Tyrimo tikslas – išskirti ir įvertinti Senos ir naujos statybos daugiabučių namų administravimo ypatumus Lietuvoje.

Tyrimo uždaviniai:

1. Išanalizuoti senos ir naujos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų požiūrį į namo administravimą ir priežiūrą.
2. Išanalizuoti Lietuvoje administravimo paslaugas teikiančių įmonių požiūrį bei jų patirtį administruojant ir prižiūrint senos ir naujos statybos daugiabučius namus Lietuvoje.
3. Nustatyti daugiabučių namų bendraturčių nepasitenkinimo namą administruojančiomis įmonėmis priežastis.

Tyrimo metodai:

- anketinė apklausa;
- ekspertų interviu;
- priežasčių – pasekmių diagrama.

Poskyriuose pateikiami atlikto tyrimo rezultatai bei išvados.

3.1 Butų ir kitų patalpų savininkų anketinė apklausa

Pirmojo tyrimo etapui buvo parinktas kiekybinis tyrimo metodas – anketinė apklausa, kuri buvo teikiama Lietuvoje esančių daugiabučių namų butų savininkams, siekiant sužinoti bei išanalizuoti jų požiūrį į daugiabučio namo administravimą bei priežiūrą.

Anketą sudaro 6 dalys (žr. 4 lentelę), kiekvienoje dalyje respondentams pateikiami nuo 3 iki 4 klausimų.

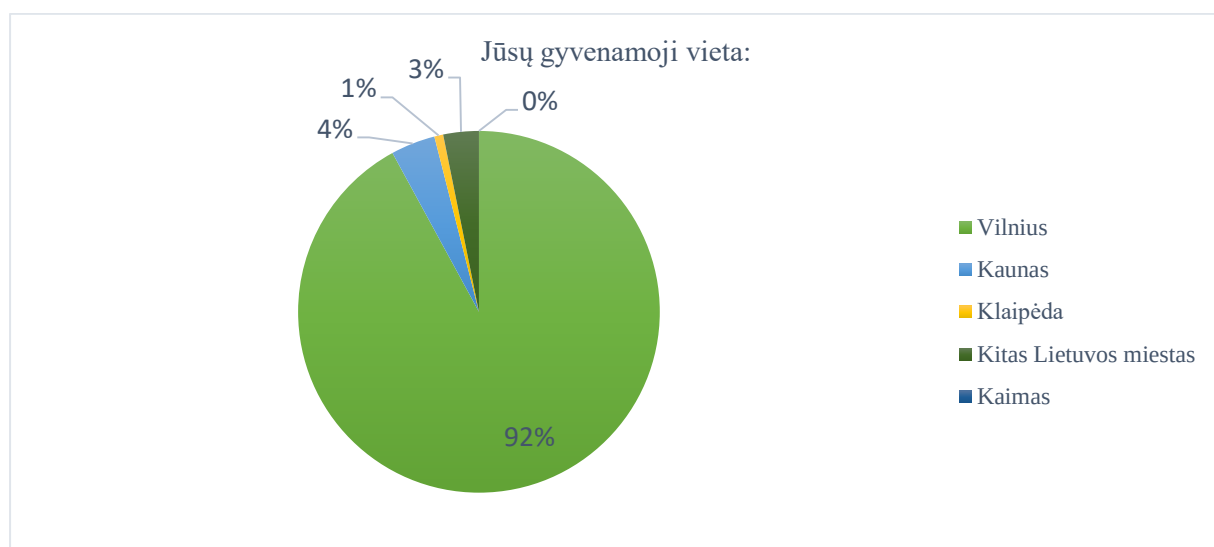
Anketos pavyzdys pateiktas A priede.

4 lentelė. Anketos sudarymo principai

<i>Įvadinė dalis</i>	Įvadinėje dalyje respondentams yra pristatomas tyrimo autorius, supažindama su tyrimo pobūdžiu bei tikslais. Siekiant sulaukti aktyvesnio dalyvavimo apklausos anketa yra anoniminė.
<i>Kliento pažinimas</i>	Antroje dalyje siekiama pažinti/identifikuoti respondentą, todėl yra užduodami klausimai apie lytį, amžių bei gyvenamąją vietą
<i>Klausimai apie bendrosios dalinės nuosavybės valdymą</i>	Trečiosios dalies klausimais, siekiama nustatyti, kokia bendrosios dalinės nuosavybės valdymo forma yra valdomi daugiabučiai namai, kuriuose gyvena respondentai, ar jiems palanka žinių kaip tinkamai valdyti namą.
<i>Klausimai apie aktyvumą ir santykį su bendrosios dalinės nuosavybės valdytoju</i>	Ketvirtoji anketos dalis skirta sužinoti ar respondentai yra aktyvūs dalyvaujant daugiabučio namo eksploatacijos procese. 6 – 9 klausimais siekiama sužinoti, ar respondentai praneša atsakingiems asmenims apie pastebėtus gedimus, ar imasi iniciatyvos siekiant pagerinti namo bendro naudojimo objektus, aplinką
<i>Klausimai apie administratoriaus pasirinkimą</i>	Penktosios dalies klausimai yra skirti sužinoti ar respondentai yra susidūrę su administratoriaus keitimu/bendrijos steigimu. Taip pat dėl kokių priežasčių buvo keičiamas administratorius bei pagal ką pasirenkamas naujas

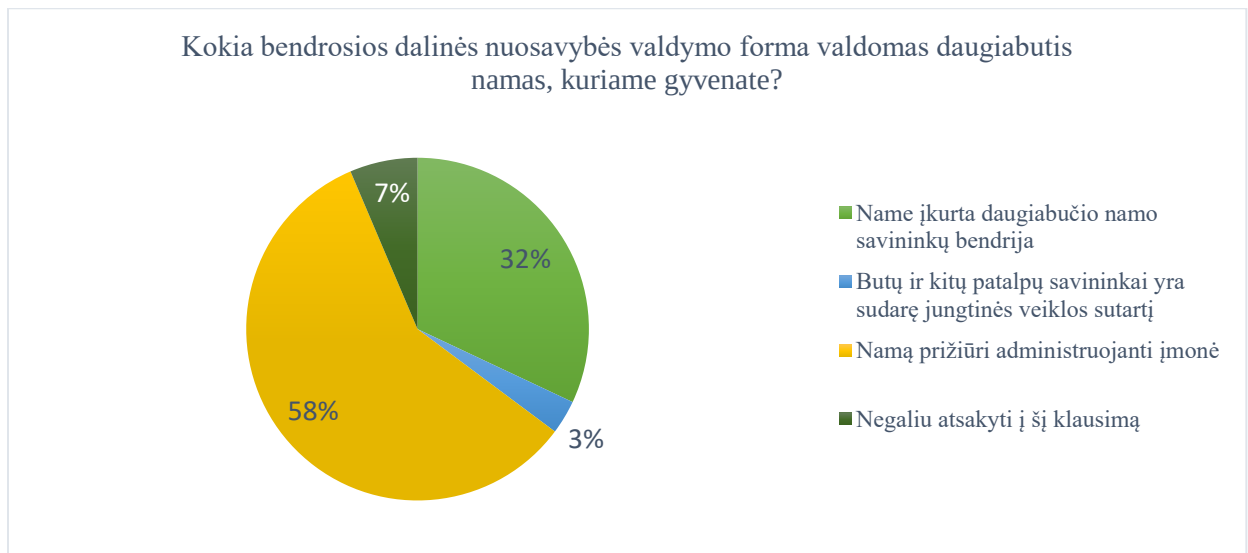
<i>Klausimai apie senos ir naujos statybos daugiabučių administravimą</i>	Siekiant nustatyti skirtumus, paskutinės anketos dalies klausimai yra skirtingi respondentams gyvenantiems senos ir naujos statybos daugiabučiuose namuose
--	--

Apklausos rezultatai. Apklausoje dalyvavo 126 respondentai, iš jų vyrų – 27, moterų – 99. Respondentų amžiaus vidurkis – 35 metai. Net 92 % apklaustųjų gyvena Vilniuje. Kaime gyvenančių respondentų apklausoje nedalyvavo (žr. 11 pav.).



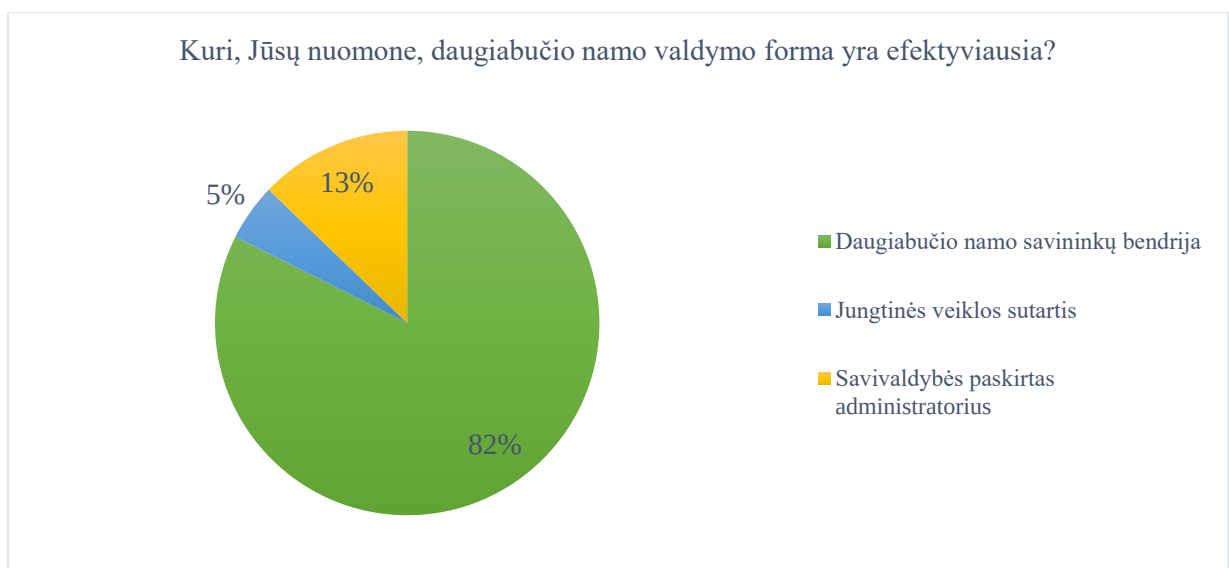
11 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal gyvenamąją vietą

Antruoju klausimu (žr. 12 pav.) siekiama išsiaiškinti, kokia bendrosios dalinės nuosavybės valdymo forma valdomas daugiabutis namas, kuriame gyvena respondentai. Šiuo atveju, respondentai galėjo pasirinkti iš keturių variantų. Apklausos rezultatai parodė, jog daugiau nei pusė, 58 %, respondentų gyvena name, kurį prižiūri administruojanti įmonė, 32 % - name yra įkurta savininkų bendrija, 3 % respondentų yra sudarę jungtinės veiklos sutartį, 7 % - negalėjo atsakyti į klausimą.



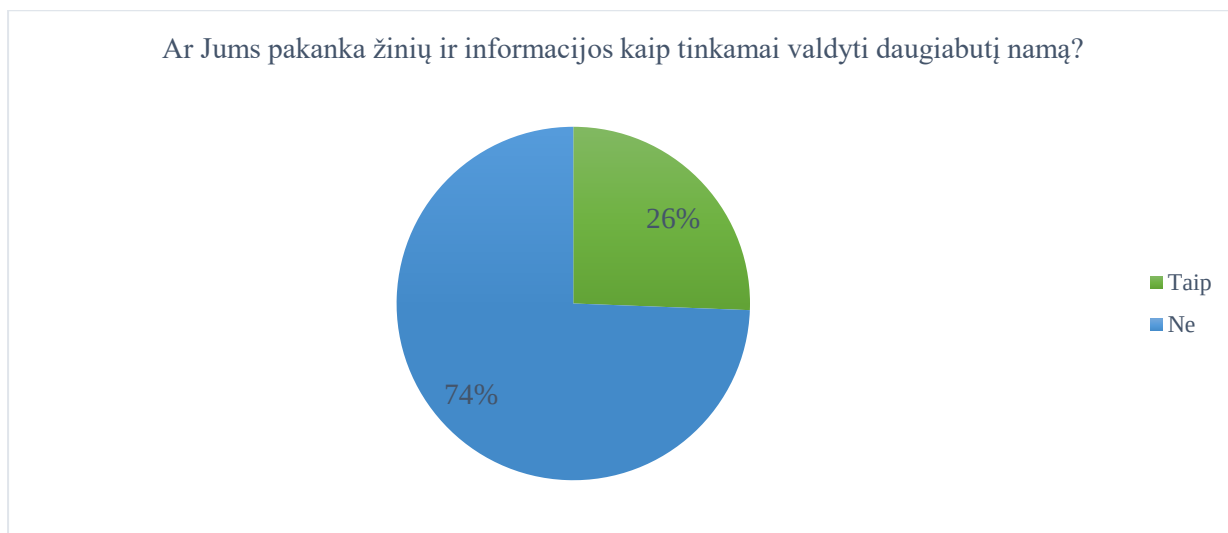
12 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal daugiabučio namo valdymo formą

Trečiuoju klausimu (žr. 13 pav.) siekiama išsiaiškinti, kuri daugiabučio namo valdymo forma yra efektyviausia. Respondentai galėjo pasirinkti iš trijų variantų. Apklausos rezultatai parodė, jog daugumos nuomone (82 %), daugiabutis namas efektyviausiai yra valdomas, kai jame yra įkurta daugiabučio namo savininkų bendrija.



13 pav. Respondentų nuomonės apie efektyviausią daugiabučio namo valdymo formą procentinis pasiskirstymas

Ketvirtasis anketos klausimas (žr. 14 pav.) leidžia nustatyti ar respondentams pakanka žinių ir informacijos kaip tinkamai valdyti daugiabutį namą. Iš visų atsakiusiųjų, net 94 respondentai, t. y. apie 74 %, pasirinko neigiamą atsakymą. Tai rodo, jog daugumai savininkų trūksta žinių apie daugiabučių namų valdymą ir priežiūrą.



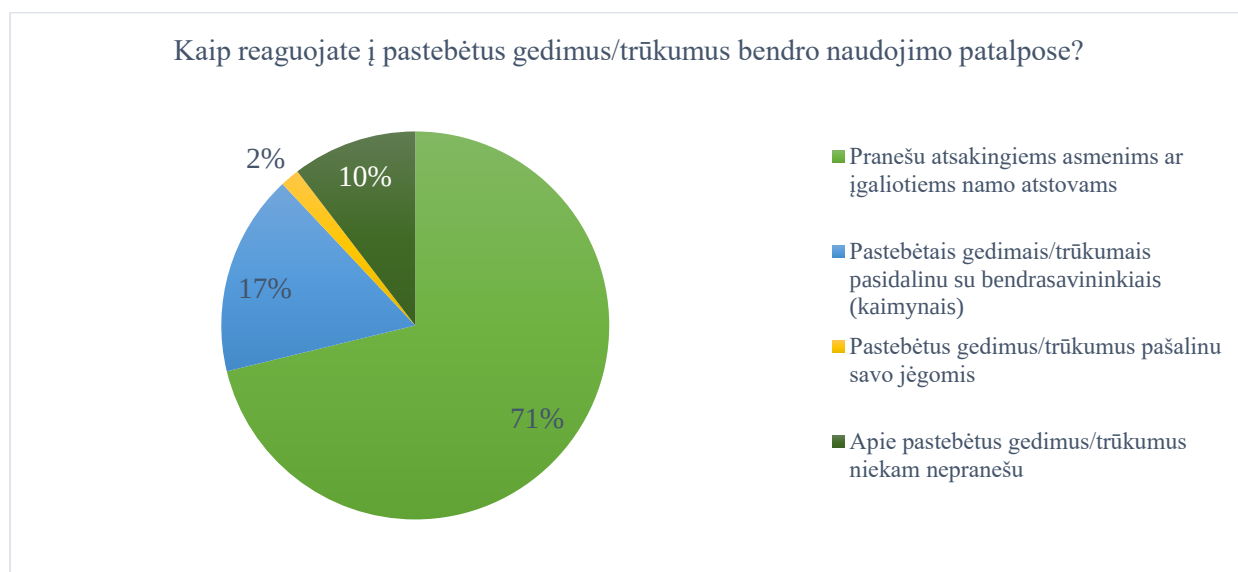
14 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal turimą informaciją, kaip tinkamai valdyti daugiabutį namą

Penktuoju anketos klausimu (žr. 15 pav.) siekiama įvertinti, kokia dalis respondentų mano, jog daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai yra atsakingi už bendro naudojimo objektų tinkamą priežiūrą bei eksploataciją – 78 % respondentų atsakė, jog bendraturčiai yra atsakingi.



15 pav. Respondentų nuomonės apie atsakomybę už bendro naudojimo objektų tinkamą priežiūrą ir eksploataciją procentinis pasiskirstymas

Šeštuoju klausimu (žr. 16 pav.) norima sužinoti, kaip respondentai reaguoja į pastebėtus gedimus/trūkumus bendro naudojimo patalpose: 71 % respondentų praneša atsakingiems asmenims ar įgaliotiems namo atstovams, 17 % - pasidalina pastebėtais gedimais su kaimynais, 2 % - pastebėtus gedimus pašalina patys. Atkreiptinas dėmesys, jog vienas iš dešimties respondentų yra abejingi pastebėtiems gedimams ar trūkumams bendro naudojimo patalpose.



16 pav. Respondentų reakcijos į pastebėtus gedimus/trūkumus bendro naudojimo patalpose analizė

Į septintąją anketos klausimą (žr. 17 pav.), dėl papildomų darbų apmokėjimo, pusė respondentų atsakė, jog sutinka mokėti už papildomus darbus siekiant pagerinti namo bendro naudojimo objektus, namo aplinką, 48 % atsakė, jog priklauso nuo darbų kainos, 2 % - nelinkę mokėti už papildomas paslaugas.



17 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal sutikimą mokėti už papildomus darbus

Aštuntuoju anketos klausimu (žr. 18 pav.) siekiama įvertinti ar respondentai patys imasi iniciatyvos, ar teikia pasiūlymus, kaip būtų galima pagerinti namą, kuriame gyvena bei namo aplinką. Mažiau nei pusė, t. y. 46 % atsakė, jog taip, 54 % - jog ne. Tai rodo gana mažą butų ir kitų patalpų savininkų aktyvumą.



18 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal iniciatyvumą siekiant pagerinti bendro naudojimo objektus, namo aplinką

Respondentams, atsakiusiems į aštuntąjį klausimą teigiamai, buvo pateiktas klausimas Nr. 9, kuriame reikėjo pakomentuoti, kaip respondentai yra prisidėję prie namo, kuriame gyvena, ir jo aplinkos pagerinimo (žr. 5 lentelę).

5 lentelė. Respondentų patirtis bei padaryti darbai siekiant pagerinti namą ir jo aplinką

Nr.	Atsakymai:
9.1.	➤ Pasiūliau keisti namo administratorių; ➤ pasinaudojau galimybe ir nurodžiau sklypą prie namo, kurį Vilniaus savivaldybė apželdino; ➤ įkūrinėjau namo bendriją, tik gaila, kad ne savo name.
9.2.	➤ Aplinkos bei bendrų patalpų tvarkymo bei valymo.
9.3.	➤ Bendrijos susirinkimuose pasiūliau tam tikrų sprendimų, susijusių su bendra namo būkle, kurie buvo įgyvendinti.
9.4.	➤ Laiptinių remonto darbų organizavimas.
9.5.	➤ Esu išvaliusi liftą ir ploviau laiptinę, nes nepatiko, kad valytoja prastai atlieka savo darbą; ➤ pavasarį keli kaimynai tvarkė aplinką aplink namą.
9.6.	➤ Išdažė laiptines, sutvarkė balkonų.

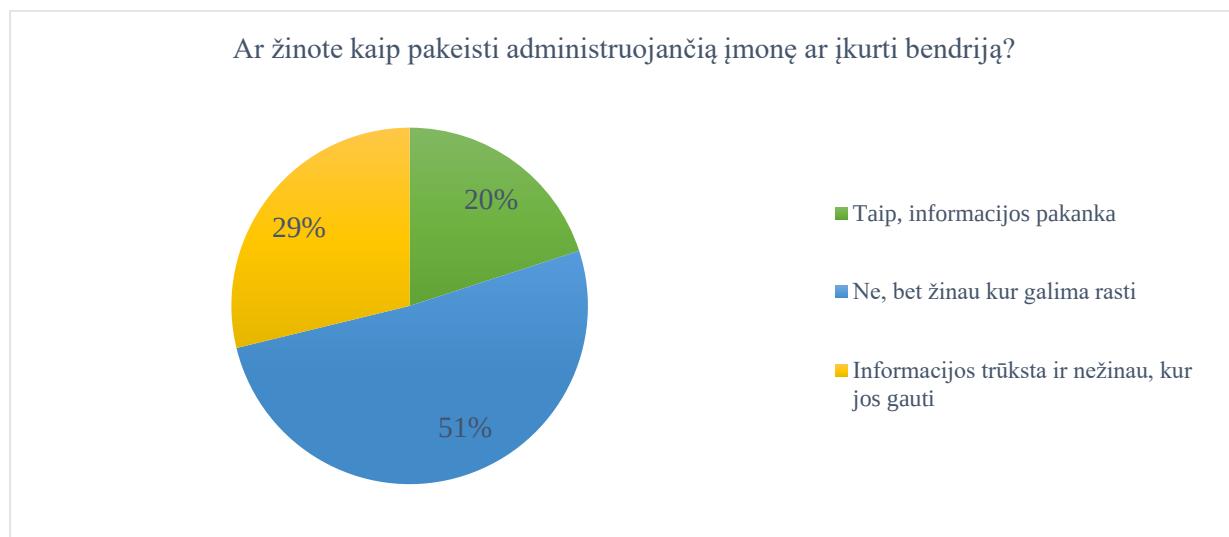
5 lentelės pabaiga

9.7.	➤ Pranešu apie esamus trūkumus.
9.8.	➤ Informuoju namo administratorių apie nekokybiškai padarytus darbus.
9.9.	➤ Kuriu gėlyną už namo; ➤ renku šiukšles; ➤ pasirūpinau, kad būtų pasodinta medelių, pastatytas suoliukas ir šiukšlių dėžė
9.10.	➤ Valymas; ➤ apželdinimas; ➤ bendra tvarka.
9.11.	➤ Keitėme laiptinės langus.
9.12.	➤ Laiptinės remonto organizavimas.
9.13.	➤ Kasu sniegą, grėbiu lapus.
9.14.	➤ Surenkame šiukšles, iššluojame laiptinę.
9.15.	➤ Aplinkos tvarkymas, laiptinės valymas; ➤ apšvietimo įrengimas.
9.16.	➤ Tvarkau aplinką; ➤ rašau prašymus atsakingoms institucijoms.
9.17.	➤ Susitvarkiau aplinką.
9.18.	➤ Kartu su kaimynais neatlygintinai iniciavome ir prižiūrėjome daugiabučio namo renovaciją, remontavomės laiptinę; ➤ rengiame sezonines talkas namo aplinkai prižiūrėti.

I devintąjį klausimą atsakė 18 respondentų. Remiantis atsakymais, galima daryti išvadą, jog daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, daugiausiai prisideda prie bendro naudojimo patalpų bei namo aplinkos tvarkymo: laiptinės, lifto išplovimo, šiukšlių surinkimo, sniego kasimo, želdynų kieme formavimo bei priežiūros. Taip pat respondentai atsakė, jog yra organizavę laiptinės remontą, laiptinėje esančių langų pakeitimą.

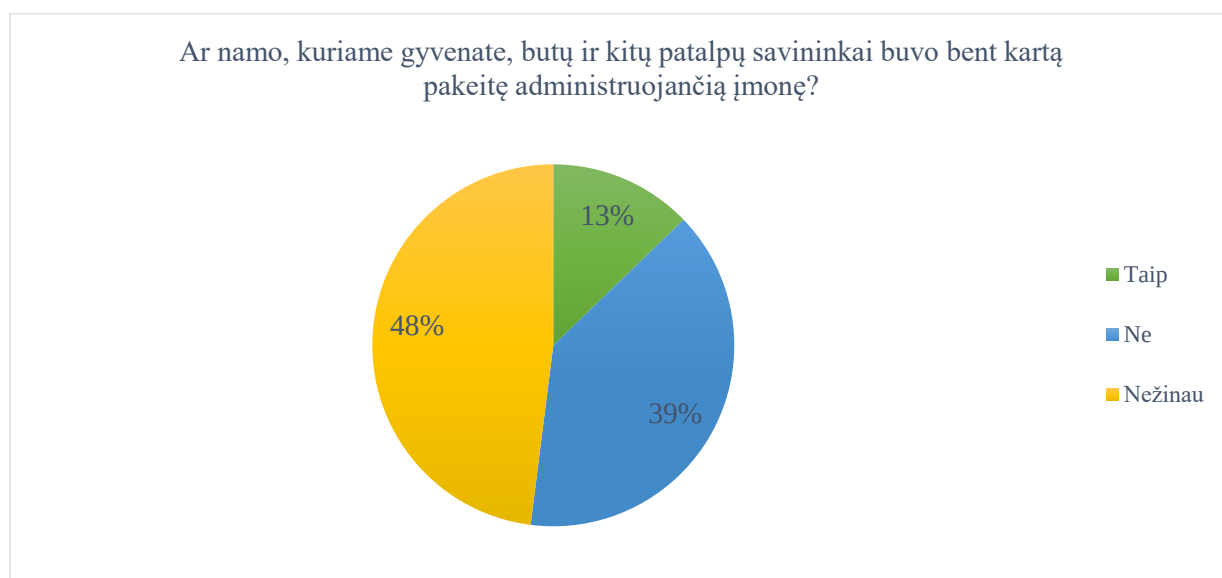
Dešimtuju anketos klausimus (žr. 19 pav.) siekiama išsiaiškinti ar respondentams užtenka žinių ir informacijos kaip pakeisti administruojančią įmonę ar įkurti name bendriją. Daugiau nei pusei visų respondentų, t. y. 51 % žinių trūksta, tačiau žino kur tokio pobūdžio informacijos ieškoti.

29 % atsakiusiųjų teigia, jog informacijos trūksta ir nežino kur jos gauti. Penktadaliui apklausoje dalyvavusiųjų informacijos pakanka.



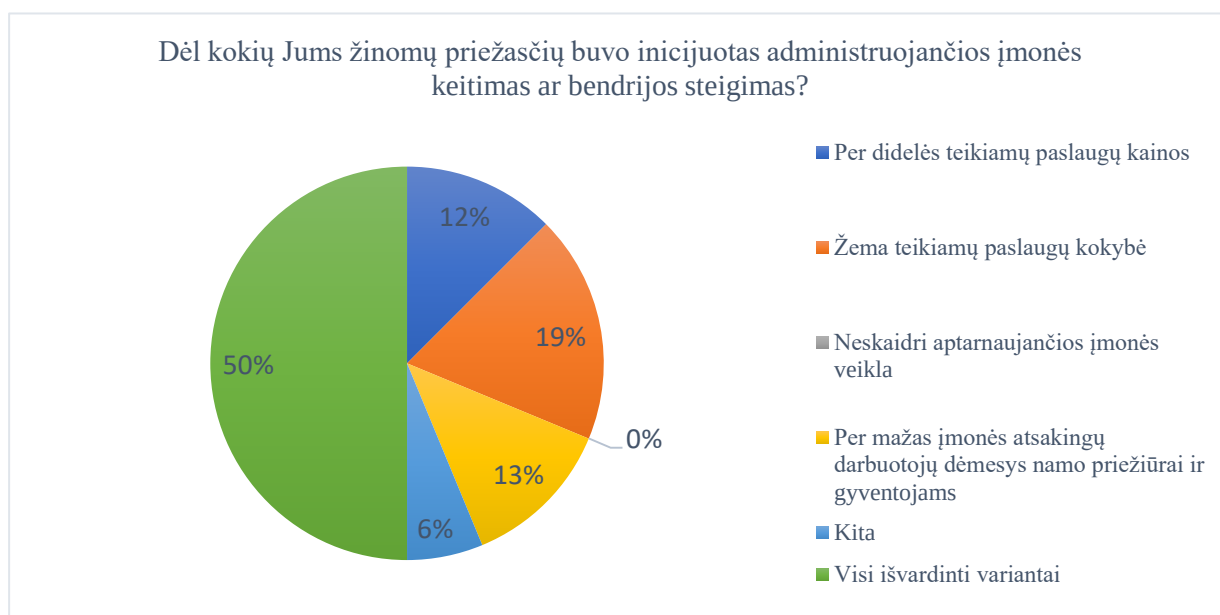
19 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal turimą informaciją, kaip pakeisti administruojančią įmonę ar įkurti bendriją

Vienuoliktuoju klausimu (žr. 20 pav.) norima sužinoti ar namų, kuriuose gyvena respondentai, butų ir kitų patalpų savininkai buvo bent kartą pakeitę administruojančią įmonę. Gauti rezultatai parodo, jog vos 13% respondentų yra susidūrę su administruojančios įmonės pakeitimu jų name, 39 % - nebuvo pakeitę, o beveik pusė respondentų, t. y. 48 % - nežino.



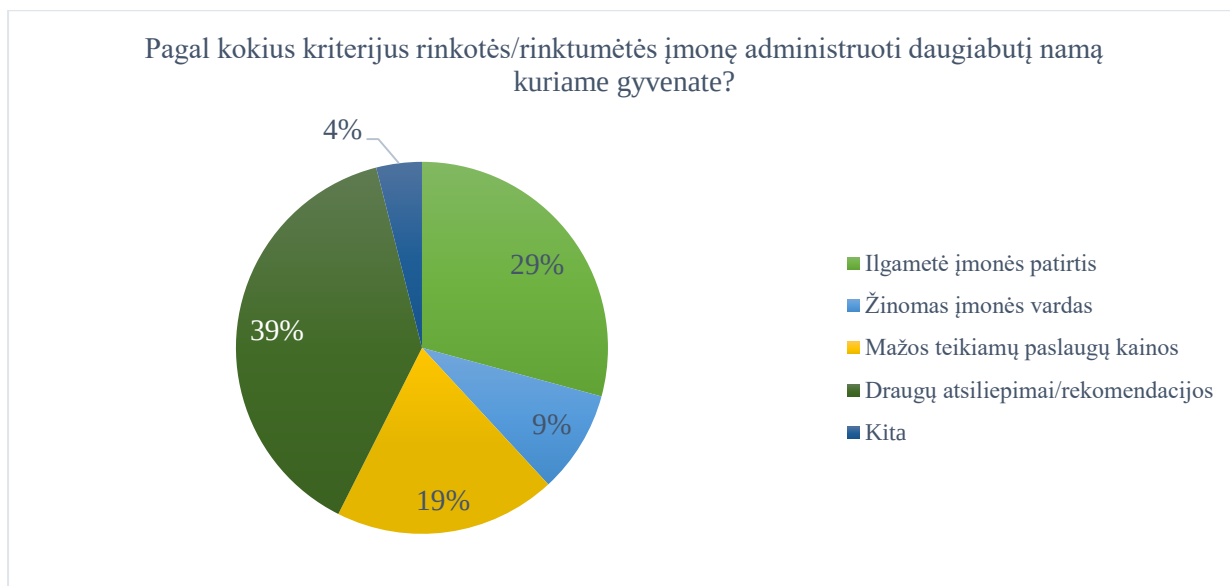
20 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal patirtį keičiant administruojančią įmonę

Įvertinus tai, jog dalis respondentų atsakė, jog bent kartą buvo inicijuotas namų administruojančios įmonės pakeitimas ar savininkų bendrijos steigimas, dvilyktuoju klausimu (žr. 21 pav.) siekiama išsiaiškinti dėl kokių priežasčių tai įvyko. Lygiai pusė respondentų pasirinko visus išvardintus variantus, t. y. per dideles teikiamų paslaugų kainas, žemą teikiamų paslaugų kokybę, neskaidrią aptarnaujančios įmonės veiklą, per mažą įmonės atsakingų darbuotojų rodomą dėmesį namo priežiūrai ir gyventojams. Antrą vietą (19 % respondentų atsakymų) užėmė žemas kokybės lygis – tai viena iš svarbiausių priežasčių, kodėl būtų ir kitų patalpų savininkų nusprendžia keisti daugiabučio namo valdytoją. Tuo tarpu, neskaidrios aptarnaujančios įmonės veiklos, kaip pagrindinės priežasties, neįvardijo nei vienas respondentas.



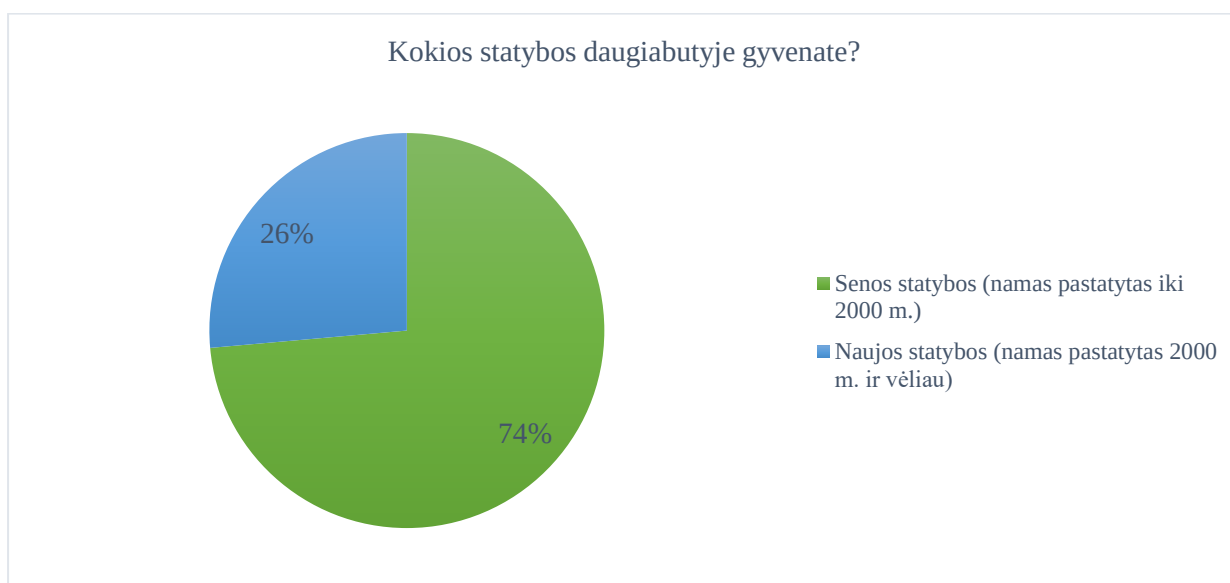
21 pav. Administruojančios įmonės pakeitimo ar bendrijos steigimo priežasčių analizė

Trylyktuoju anketos klausimu (žr. 22 pav.) siekiama nustatyti, pagal kokius kriterijus respondentai rinktųsi arba teko rinktis įmonę administruoti namą, kuriame patys gyvena. Dauguma respondentų (39 %) administruojančią įmonę rinktųsi pagal draugų atsiliepimus ir rekomendacijas. Kitas svarbus kriterijus, kurį rinkosi 29 % apklausoje dalyvavusių žmonių, yra ilgametė įmonės patirtis. 19 % apklaustųjų prioritetą teikia mažoms teikiamų paslaugų kainoms. Variantą „Kita“ pasirinkę respondentai, kaip kriterijų renkantį administruojančią įmonę, įvardijo aukštą įmonės reitingą. Tai rodo, jog būtų ir kitų patalpų savininkams yra svarbus įmonės vertinimas įvairiais aspektais.



22 pav. Administruojančios įmonės pasirinkimo kriterijų analizė

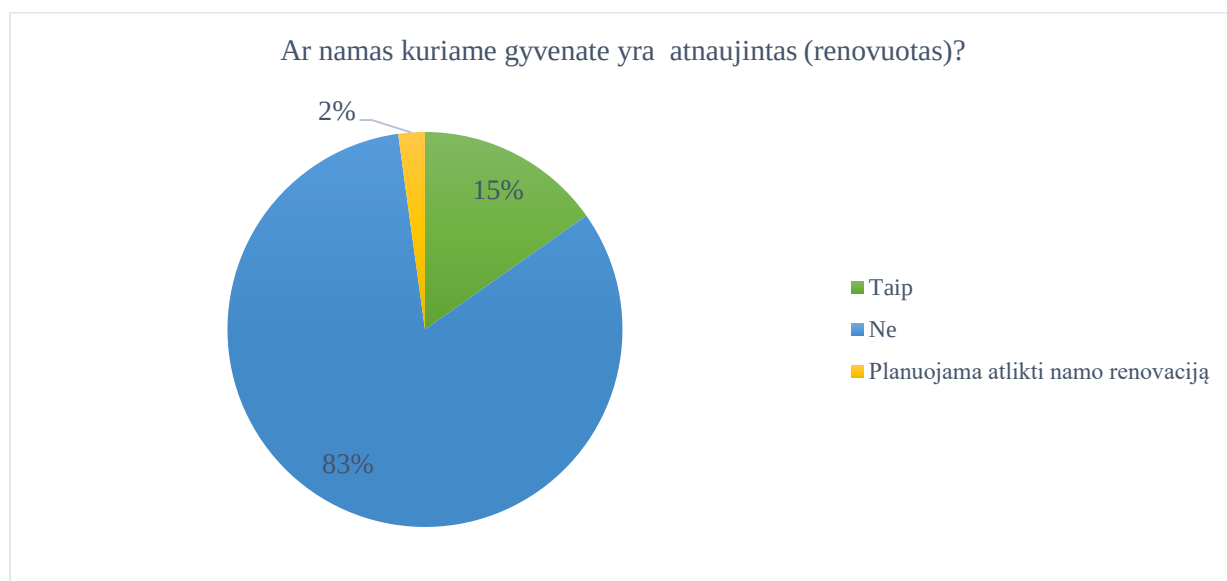
Keturioliktame anketos klausime (žr. 23 pav.) respondentų klausiama, kokios statybos name jie gyvena: 74 % atsakė, jog senos statybos name, 26 % - naujos statybos name.



23 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal daugiabučio namo, kuriame gyvena, statybos metus

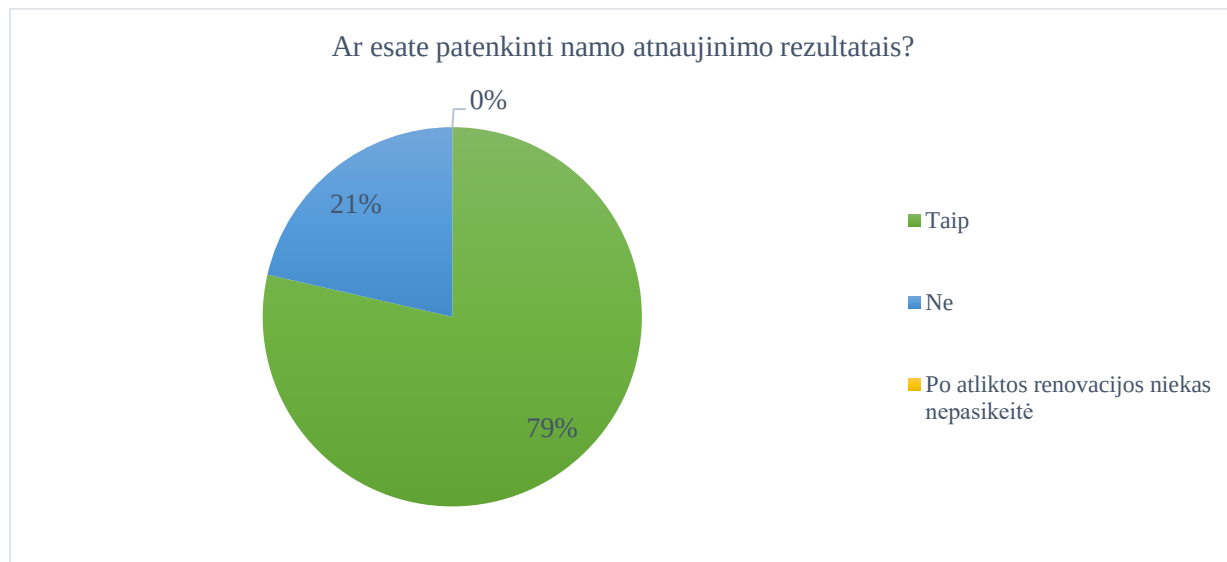
Tolimesnėje anketos dalyje respondentams klausimai buvo užduodami pagal tai, kaip jie atsakė į keturioliktąjį anketos klausimą. Gyvenantiems senos statybos name, buvo pateikti klausimai nuo Nr. 15 iki Nr. 18.

Penkioliktame klausime (žr. 24 pav.) respondentų klausiama, ar namas, kuriame gyvena, yra renovuotas: 83 % atsakė, kad ne, 15 % respondentų gyvena renovuotame name, 2 % respondentų namus planuojama renovuoti.



24 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal daugiabučio namo, kuriame gyvena, renovacijos būklę

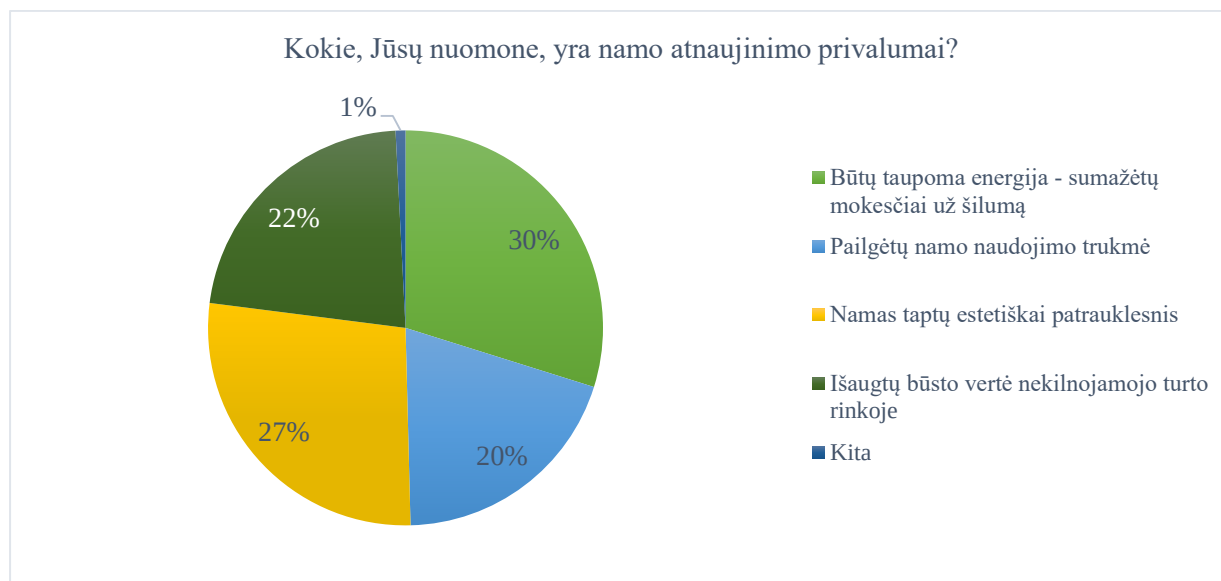
Šešioliktuju klausimu (žr. 25 pav.) siekiama nustatyti, ar gyventojai yra patenkinti atlikta daugiabučio namo renovacija. Rezultatai parodė, jog 79 % patenkinti pasikeitimais, tačiau daugiau nei penktadalis, t. y. 21 % teigia, jog atlikus namo atnaujinimo darbus pagerėjimo nepastebėjo.



25 pav. Gyventojų pasitenkinimo, namo atnaujinimo rezultatais, analizė

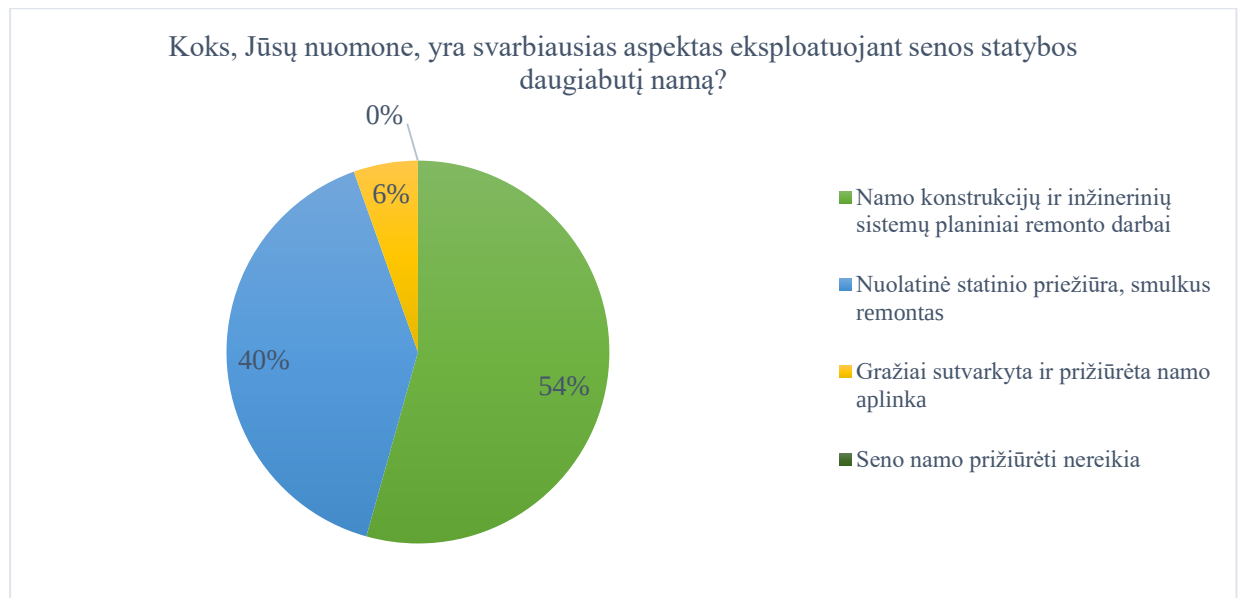
Į klausimą apie daugiabučio namo atnaujinimo privalumus, respondentų atsakymai pasiskirstė tolygiai: 30 % kaip pagrindinį privalumą įvardijo energijos taupymą bei mažesnius mokesčius už šildymą, 27 % respondentų didžiausias privalumas yra, tas jog namas taptų estetiškai patrauklesniu, 22 % - jog išaugtų būsto vertė nekilnojamojo turto rinkoje. 20 % apklaustųjų kaip svarbiausią

privalumą įvardijo namo naudojimo trukmės padidėjimą. 1 % atsakė, jog „privalumų nėra“ (žr. 26 pav.).



26 pav. Respondentų nuomonės apie namo atnaujinimo privalumus procentinis pasiskirstymas

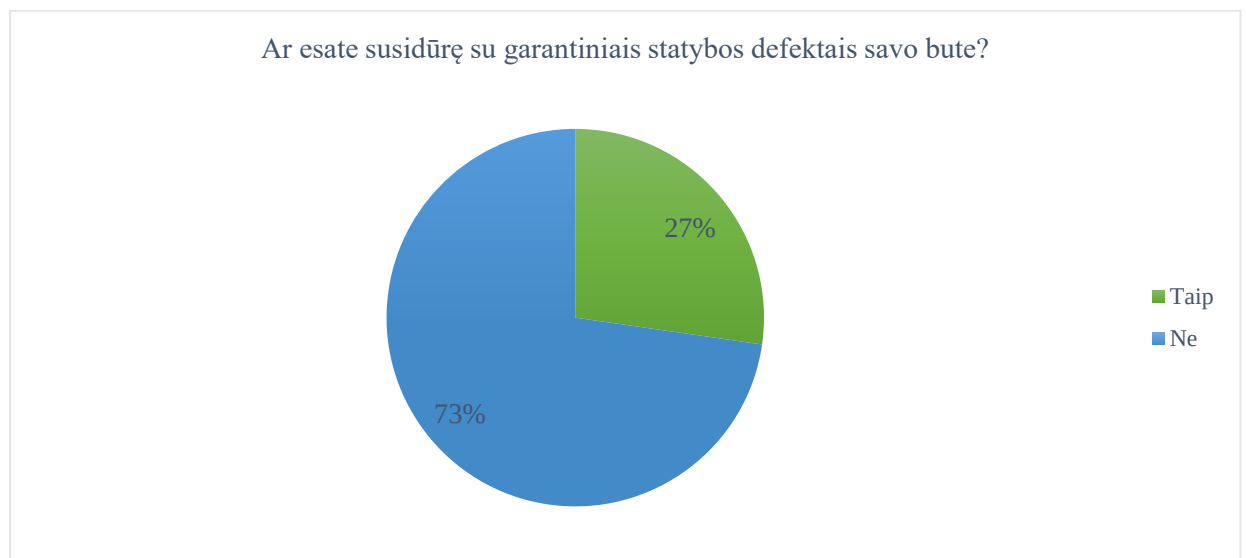
Aštuonioliktuju klausimu (žr. 27 pav.) siekiama išsiaiškinti respondentų nuomonę apie senos statybos namo eksploataciją. 54 % respondentų galvoja, jog svarbiausias aspektas eksploatuojant naujos statybos namą yra namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų planiniai remonto darbai, 40 % mano, jog svarbu nuolatos prižiūrėti namą bei atlikti smulkius remonto darbus, 6 % - jog gražiai sutvarkyta ir prižiūrėta namo aplinka. Tai, kad seno namo prižiūrėti nereikia neatsakė nei vienas respondentas.



27 pav. Respondentų nuomonės apie svarbiausius aspektus eksploatuojant senos statybos daugiabutį namą procentinis pasiskirstymas

Gyvenantiems naujam name buvo pateikti klausimai Nr. 19 ir Nr. 20.

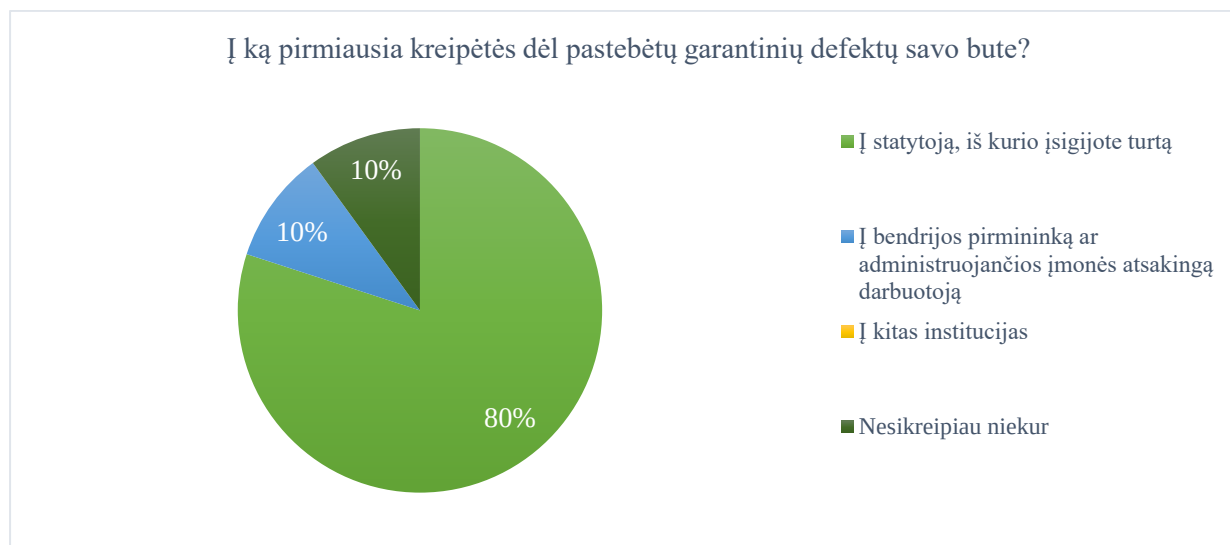
Devynioliktasis anketos klausimas (žr. 28 pav.) skirtas sužinoti, kiek respondentų yra tekę susidurti su garantiniais defektais savo bute. Rezultatai parodė, jog su garantiniais trūkumais susidūrė daugiau nei ketvirtadalis, t. y. 27 % respondentų.



28 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal susidūrimą su garantiniais statybos defektais

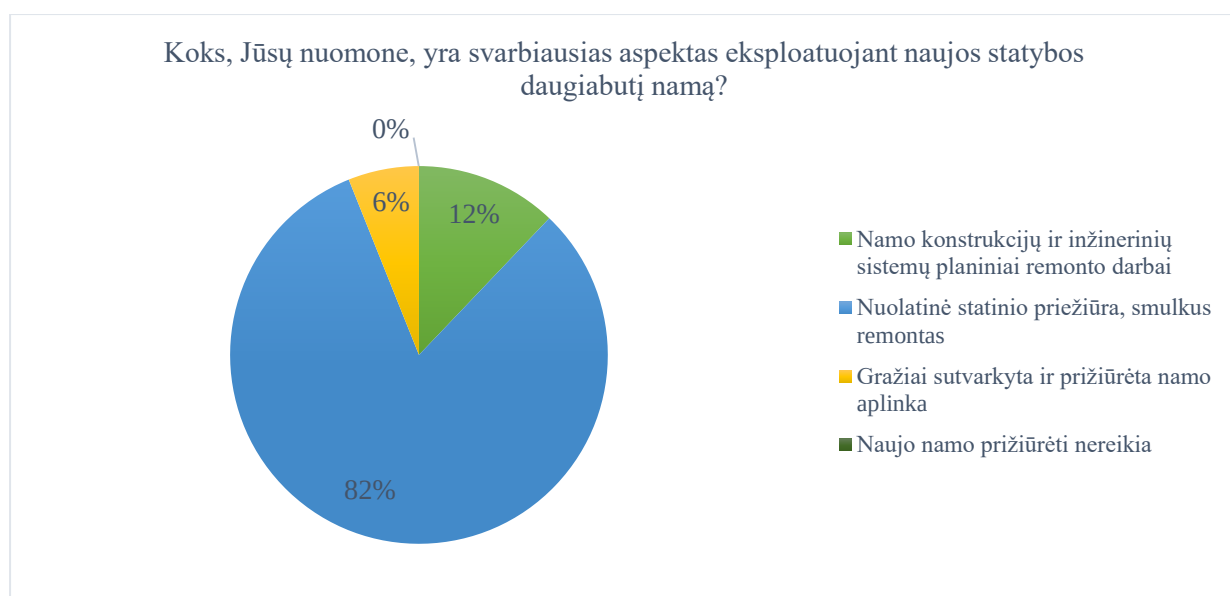
Į devynioliktąjį klausimą atsakiusiems „Taip“, buvo pateiktas dar vienas, dvidešimtas klausimas (žr. 29 pav.), kuriuo siekiama nustatyti kaip butų ir kitų patalpų savininkai elgiasi susidūrus su

garantiniais defektais. Didžioji dauguma (80 %) kreipėsi į statytoją, iš kurio įsigijo nekilnojamąjį daiktą, 10 % - į administruojančią įmonę ar bendrijos pirmininką, likusieji 10 % nesikreipė niekur.



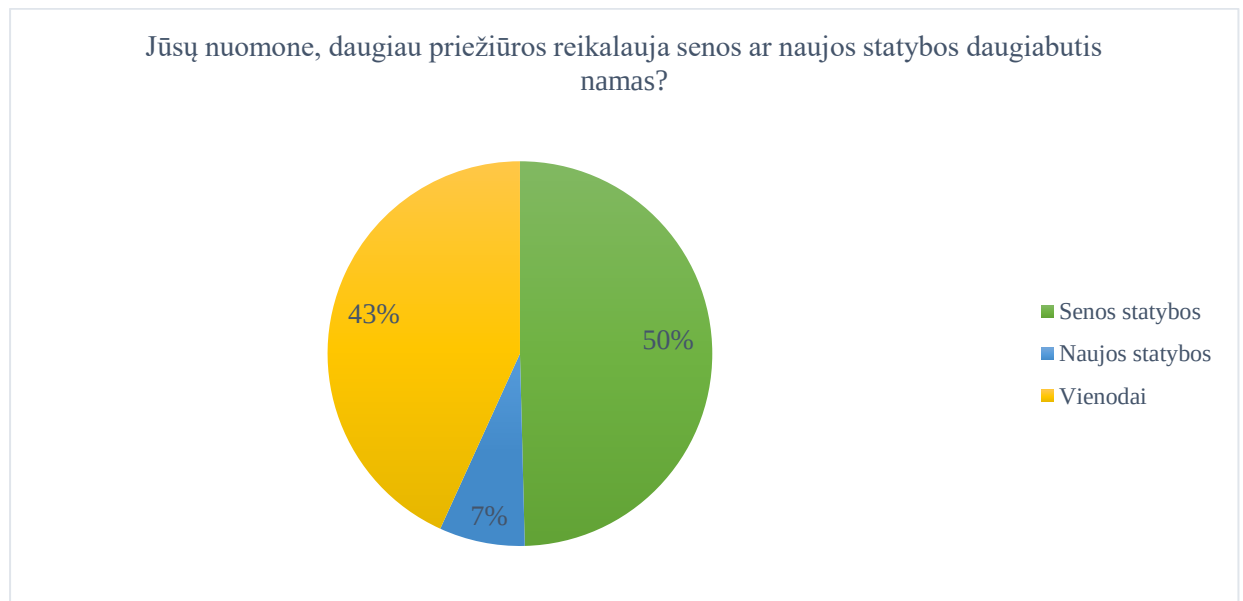
29 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal kreipimosi pobūdį dėl garantinių defektų

Dvidešimt pirmuoju klausimu (žr. 30 pav.) siekiama išsiaiškinti respondentų nuomonę apie naujos statybos namo eksploataciją. 82 % respondentų galvoja, jog svarbiausias aspektas eksploatuojant naujos statybos namą yra nuolatinė statinio priežiūra bei smulkūs remonto darbai, 12 % mano, jog svarbu laiku atlikti planinius, namo konstrukcijų bei inžinerinių sistemų, remonto darbus, 6 % - jog gražiai sutvarkyta ir prižiūrėta namo aplinka. Tai, kad naujo namo prižiūrėti nereikia neatsakė nei vienas respondentas.



30 pav. Respondentų nuomonės apie svarbiausius aspektus eksploatuojant naujos statybos daugiabutį namą procentinis pasiskirstymas

Paskutiniame anketos klausime, respondentų klausiama, koks, jų nuomone, namas reikalauja daugiau priežiūros – senas, naujas ar vienodai. Pusė apklaustųjų mano (50 %), jog daugiau priežiūros reikia skirto senos statybos namui, visgi 7 % teigia, jog labiau prižiūrėti reikia naujos statybos namą. 43 % nuomone, tiek naujos statybos, tiek senos statybos namus reikia prižiūrėti vienodai (žr. 31 pav.).



31 pav. Respondentų nuomonės apie daugiabučių namų priežiūrą procentinis pasiskirstymas

Atliktos apklausos rezultatai parodė, jog daugiau nei pusė, t. y. 58 % apklausoje dalyvavusių respondentų gyvena daugiabučiuose namuose, kuriuos prižiūri savivaldybių priskirtos administruojančios įmonės, tuo tarpu tik 13 % pareiškė nuomonę, jog tokia namo valdymo forma yra efektyviausia. Nors ir dauguma respondentų atsakė, jog, jų nuomone daugiabutis namas efektyviausiai yra valdomas, kai jame yra įkurta daugiabučio namo savininkų bendrija, beveik $\frac{3}{4}$ apklaustųjų prisipažino, jog jiems trūksta žinių ir informacijos kaip tinkamai valdyti ir prižiūrėti daugiabutį namą.

Atsižvelgiant į apklausos rezultatus, penktadaliui butų ir kitų patalpų savininkų užtenka žinių, kaip pakeisti namą administruojančią įmonę ar įkurti savininkų bendriją, daugiau nei pusei respondentų žinių trūksta, tačiau yra žinoma kur informacijos rasti, tuo tarpu tik 13 % ryžosi pokyčiams ir keitė namą administruojančią įmonę.

Respondentų nuomone, daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai yra atsakingi už namo bendro naudojimo objektų tinkamą priežiūrą – daugiausiai gyventojai prisideda prie bendro naudojimo patalpų bei namo aplinkos tvarkymo, tuo tarpu 10 % respondentų yra abejingi pastebėtiems trūkumams ir defektams.

Taip pat, apklausos rezultatai parodė, jog tiek senos, tiek naujos statybos daugiabučiai namai reikalauja tiek pat priežiūros: eksploatuojant senos statybos daugiabutį namą svarbiausia tinkamai ir laiku atlikti suplanuotus namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų remonto darbus, eksploatuojant naujos statybos daugiabutį namą – vykdyti nuolatinės apžiūras ir šalinti atsiradusius smulkius defektus.

3.2 Daugiabučius namus administruojančių įmonių atstovų interviu

Antroje tyrimo dalyje pasirinktas ekspertų interviu metodas. Klausimai buvo pateikti Lietuvoje veikiančių ir veiklą vykdančių administruojančių įmonių atstovams (žr. B priedą).

I interviu klausimus atsakė 3 pastatų administravimo įmonės: UAB “Priemiestis”, UAB „Pastatų ūkio valdymas“ ir UAB „Servico“ (žr. 6 lentelę).

6 lentelė. Ekspertų interviu klausimai ir atsakymai

Klausimas	Administruojanti įmonė	Atsakymas
Pareigos	UAB “Priemiestis”	Vadybininkas
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	Statinių techninės priežiūros inžinierius
	UAB „Servico“	Pastatų administravimo vyr. vadybininkė
Darbo patirtis	UAB “Priemiestis”	3 metai
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	4 metai
	UAB „Servico“	6 metai
Kokią dalį, Jūsų administruojamų daugiabučių namų, sudaro senos statybos daugiabučiai namai ir kokią dalį naujos statybos?	UAB “Priemiestis”	30 % - naujos statybos daugiabučiai ir 70 % - senos.
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	Naujos statybos apie 85%. Senos statybos apie 15%.
	UAB „Servico“	90 proc. naujos statybos daugiabučiai, 10 proc. senos statybos daugiabučiai.

6 lentelės tęsinys

Į ką daugiausiai atkreipiate dėmesio administruojant senos statybos daugiabutį namą?	UAB “Priemiestis”	Namo būklė, renovacija, elektros ir vandentiekio sistemos patikimumas, liftas.
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	Į namo pagrindinių konstrukcijų (stogo, laikančių sienų, perdangų bei pamatų) esamą būklę, nusidėvimą bei kokius būtinuosius remontus reikia atlikti.
	UAB „Servico“	Daugiausia dėmesio skiriama konstrukcijų, bendrų inžinerinių sistemų priežiūrai, siekiama, kad pastatas atitiktų esminius statinio reikalavimus, dažnu atveju vamzdynai, šilumos punktas yra nusidėvėję, todėl įranga atnaujinama siekiant išvengti prabėgimų, avarinių situacijų.
Į ką daugiausiai atkreipiate dėmesio administruojant naujos statybos daugiabutį namą?	UAB “Priemiestis”	Statytojo brokas, ventiliacijos sistemos, automobilio stovėjimo vietos, praėjimo kontrolės sistemos.
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	Į pastato statytoją ir gen. rangovą, kurie garantiniu laikotarpiu šalins atsiradusius trūkumus – ar turi garantinį skyrių ar ne. Pastate pastebimus defektus bei projektinių sprendinių išbaigtumą ir praktiškumą.
	UAB „Servico“	Daugiausia dėmesio skiriama garantiniams darbams, kadangi statinys esminius reikalavimus atitinka, kadangi pastatas naujas, savininkams svarbi išvaizda, taip pat dėmesys, laiptinių švaros palaikymui, teritorijos priežiūrai.
Įvardinkite esminius, senos ir naujos statybos namų daugiabučių namų valdymo, skirtumus.	UAB “Priemiestis”	Naujos statybos namuose pagrindinė bėda yra statytojo brokas, o senuose namo būklė.
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	➤ Gyventojų norai ir poreikiai skiriasi; ➤ Gyventojų amžius bei šiuolaikinių technologijų įvaldymas (senos statybos daugiabutyje nesuorganizuoti balsavimo el. paštu);

		➤ Naujos statybos name yra ženkliai daugiau inovatyvių inžinerinių sistemų (gaisro aptikimo, gesinimo, CO2 šalinimo, praėjimo kontrolė, vaizdo stebėjimo, mechaninė vėdinimo sistema, kolektorinis šildymas), kurios padidina tikimybę atsirasti gedimams.
	UAB „Servico“	Naujos statybos namai turi daugiau inžinerinių sistemų (pvz. priešgaisrinė sistema, praėjimo kontrolė), naujos statybos namai turi požemines automobilių stovėjimo aikšteles, priskirtą teritoriją, kurią reikia prižiūrėti.
Su kokiais sunkumais/iššūkiais susiduriate administruodami senos statybos daugiabutį namą?	UAB “Priemiestis”	Gyventojų pasyvumas, abejingumas naujovėms, bendrųjų sistemų nusidėvėjimas.
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	➤ Gyventojai apatiški ir nieko nenori tvarkyti ir gerinti name. ➤ Konstrukcijos nusidėvėjusios ir ne visada atitinka esminius statinio reikalavimus. ➤ Jauni gyventojai (ką tik įsigiję) gyvendami sename name nori tokio pat komforto kaip naujame. ➤ Remonto metu gyventojai keičia ar net šalina senąsias inžinerines sistemas (šildymo sistemos stovus, radiatorius, gyvatukus) po to sistema nefunkcionuoja tinkamai. ➤ Senamiesčio zonoje sudėtingėja remontai dėl kultūros paveldo. ➤ Senų namų konstrukcijos ne tokios ilgaamžiškos bei sudėtingiau remontuojamos.

6 lentelės tęsinys

	UAB „Servico“	Stovai įrengti butuose, todėl sudėtinga organizuoti remonto darbus, reikia derinti tinkamą laiką su gyventojais, ne visi nori įsileisti į butą, keli namai gali turėti vieną šilumos mazgą ir atskirus prižiūrėtojus.
Su kokiais sunkumais/iššūkiais susiduriate administruodami naujos statybos daugiabutį namą?	UAB “Priemiestis”	Statytojo broko šalinimas.
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	➤ Gyventojų nesupratimas kaip tinkami turi funkcionuoti inovatyvios inžinierinės sistemos. ➤ Gyventojų nesupranta atsakomybės ribų kas jiems priklauso prižiūrėti o kas namo administratoriui. ➤ Aukštesni reikalavimai iš gyventojų visiems darbams. ➤ Naujos statybos name yra ženkliai daugiau inovatyvių inžinerinių sistemų (gaisro aptikimo, gesinimo, CO₂ šalinimo, praėjimo kontrolė, vaizdo stebėjimo, mechaninė vėdinimo sistema, kolektorinis šildymas) kurios padidina galimybę atsirasti gedimams. ➤ Prižiūrint naują namą darbuotojai turi būti aukštesnės kompetencijos kad galėtų išspręsti susidariusias problemas.
	UAB „Servico“	Sunkiausia visiškai naują pastatą pradėti eksploatuoti, kol butai įrenginėjami sudėtinga name įvesti tvarką, dažnai suveikia priešgaisrinės sistemos, netinkamai utilizuojamos statybinės atliekos, nesilaikoma paprastų tvarkos taisyklių. Taip pat, rangovai arba statytojas vengia tvarkyti defektus, kuriems galioja garantija, o gyventojai įsitikinę, kad gyvendami naujos statybos name, neturės papildomų išlaidų remontams.

6 lentelės pabaiga

		Naujos statybos namuose, kol inžineriniai tinklai nepriduoti tiekėjams yra daug painiavos, pridavimo procesai užtrunka.
Ar, Jūsų nuomone, daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams užtenka žinių kaip tinkamai valdyti ir prižiūrėti namą? Kodėl?	UAB “Priemiestis”	Neužtenka, nes gyventojai per mažai domisi savo namo reikalais. Nori, kad viskas visada veiktų, bet kai reikia papildomai mokėti, būna labai nepatenkinti.
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	Manau, kad nepakanka, nes namo priežiūra reikalauja didelės kompetencijos ir suvokimo. Namai turi daug dedamųjų (konstrukcijos, inžinerinės sistemos, teritorija bei daug skirtingai mąstančių patalpų savininkų), kurias reikia suprasti, išmanyti bei sugebėti suderinti visų interesus.
	UAB „Servico“	Ne, kadangi dauguma savininkų yra orientuoti į personalinį turto valdymą ir jiems yra sudėtinga prisiimti atsakomybę ir už bendrųjų patalpų priežiūrą. Žmonėms trūksta specifinių pastatų valdymo žinių, informacijos. Taip pat yra nemažai likusių sovietinio mąstymo apraiškų, kai viskas būdavo nemokamai.
Kokių priemonių imatės, siekdami efektyvaus daugiabučio namo valdymo?	UAB “Priemiestis”	Bendravimas su gyventojais, susirinkimai, apklausos.
	UAB „Pastatų ūkio valdymas“	Kiekvienas daugiabutis namas turi skirtingus poreikius, todėl taikomi skirtingi metodai efektyviam namo valdymui.
	UAB „Servico“	Visi daugiabučiai namai turi priskirtą vadybininką, vykdomos periodinės apžiūros, gyventojų susirinkimai, nuolat bendraujama su gyventojais, kuriamos papildomos priemonės lengvinančios gyventojų bendravimą su administratoriumi, nes bendravimas yra savininkų įtraukimo į pastato valdymą pagrindas.

Atlikto ekspertų interviu rezultatai parodė, jog eksploatuojant senos statybos daugiabutį namą daugiausia dėmesio kreipiamas į namo konstrukcijų (stogo, laikančių sienų, pamatų) būklę, planuojami būtinieji remonto darbai. Daug dėmesio skiriama bendrų inžinerinių sistemų priežiūrai, vamzdinių, šilumos punkto bei jame esančios įrangos atnaujinimui. Tuo tarpu eksploatuojant naujos statybos daugiabutį namą daugiausia dėmesio skiriama garantinių defektų šalinimo darbų organizavimui. Daug laiko tenka skirti bendravimui su daugiabučio namo statytoju, darbus atlikusiais rangovais bei kitomis institucijomis. Naujos statybos daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams svarbi namo išvaizda, todėl didelis dėmesys skiriamas laiptinių švaros palaikymui, teritorijos priežiūrai.

Ekspertų nuomone, eksploatuojant senos ir naujos statybos daugiabučius namus pagrindinis skirtumas yra tas, jog naujos statybos daugiabutis namas turi ženkliai daugiau inovatyvių inžinerinių sistemų, tokių kaip praėjimo kontrolė, gaisro aptikimo bei gesinimo sistemos, CO₂ šalinimo sistema, vaizdo stebėjimo, įrašymo bei perdavimo sistemos.

Išanalizavus duomenis, buvo nustatyti sunkumai ir iššūkiai, su kuriais susiduria administravimo įmonės prižiūradamos senos ir naujos statybos daugiabučius namus (žr. 7 lentelę)

7 lentelė. Sunkumai ir iššūkiai, su kuriais susiduriama administruojant senos ir naujos statybos daugiabučius

Senos statybos daugiabutis namas	Naujos statybos daugiabutis namas
1. Nusidėvėjusios konstrukcijos, sudėtingas konstrukcijų atnaujinimas. 2. Netinkamai funkcionuojanti pastato šildymo sistema, po to kai gyventojai savavališkai pašalina šildymo sistemos stovus, radiatorius, gyvatukus savo butuose. 3. Sudėtingas remonto darbų organizavimas. 4. Savininkai gyvendami sename name nori jausti tokį patį komfortą, kaip gyvendami naujos statybos name.	1. Daugiau inovatyvių inžinerinių sistemų bei inžinerinės įrangos, todėl darbuotojai turi būti aukštesnės kvalifikacijos, kad galėtų greitai likviduoti gedimus. 2. Naujos statybos namuose, kol inžineriniai tinklai nepriduoti tiekėjams, yra daug painiavos, pridavimo procesai užtrunka. 3. Aukštesni reikalavimai iš gyventojų visiems darbams. 4. Gyventojų nesupratimas, kaip funkcionuoja inovatyvios inžinerinės sistemos. 5. Gyventojų nesuvokimas, kur yra administruojančios įmonės atsakomybės ribos.

7 lentelės pabaiga

	6. Sudėtinga eksploatacijos pradžia, kol butuose ir kitose patalpose vykdomi įrengimo darbai. 7. Netinkamai utilizuojamos statybinės atliekos, gyventojai nesilaiko tvarkos taisyklių. 8. Daug bendravimo su statytoju bei rangovais. 9. Gyventojų nepasitenkinimas, kai reikia mokėti už papildomus darbus, kol dar nėra pasibaigęs garantinis laikotarpis.
--	--

Apibendrinant 7 lentelės duomenis, darytina išvada, jog naujos statybos daugiabutį namą administruoti bei prižiūrėti yra sudėtingiau.

Svarbu paminėti, jog ekspertų nuomone daugiabučių namų gyventojams trūksta esminių žinių apie tinkamą bei efektyvų namo valdymą bei jo priežiūrą. Taip pat, trūksta specifinių pastatų valdymo žinių, informacijos .

Siekdamos efektyvaus daugiabučių namų valdymo, administruojančios įmonės vykdo periodines namų apžiūras, gyventojų susirinkimus, nuolat bendraujama su gyventojais, kuriamos papildomos priemonės lengvinančios gyventojų bendravimą su administratoriumi, nes bendravimas yra savininkų įtraukimo į pastato valdymą pagrindas.

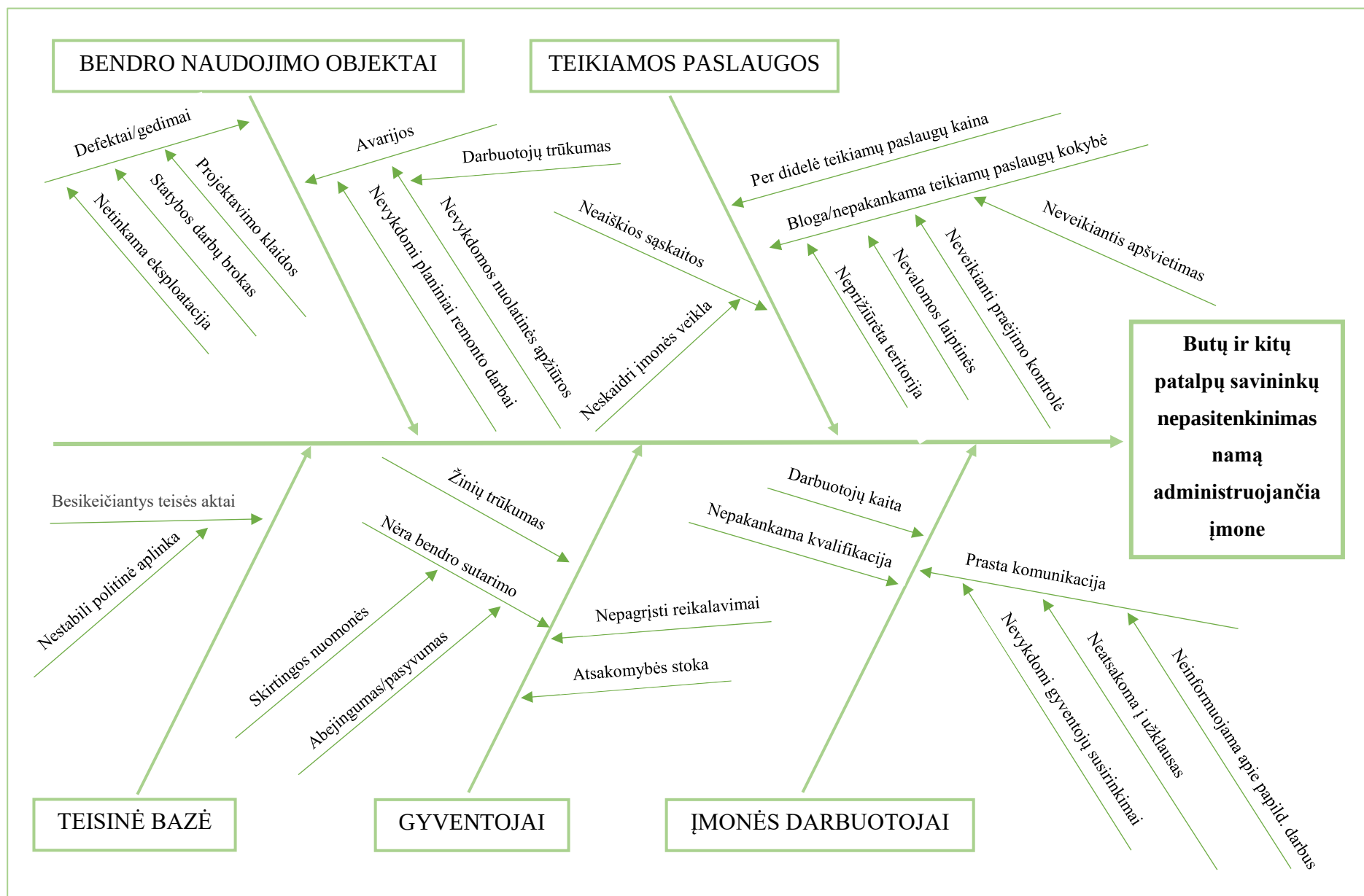
3.3 Daugiabučių namų bendraturčių nepasitenkinimo namą administruojančia įmone priežasčių – pasekmių diagrama

Daugiabučių namų administravimas ir jų priežiūra yra plati veiklos sritis, kurios efektyvumui užtikrinti reikalinga nuolatinė veiklos ir jos rezultatų analizė bei konkretus veiksmų planas atsiradusioms problemoms spręsti. Daugiabučio namo butų kitų patalpų savininkai (toliau - gyventojai) yra atsakingi už namo bendro naudojimo objektų (bendrų namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos, bendro naudojimo patalpų) tinkamą priežiūrą bei eksploataciją. Šiam tikslui įgyvendinti name steigiama daugiabučių namų savininkų bendrija arba pasirašoma jungtinės veiklos sutartis. Bendraturčiam nesutarus dėl namo valdymo formos yra skiriamas bendros dalinės nuosavybės administratorius – administruojanti įmonė. Viena iš vyraujančių problemų yra daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų nepasitenkinimas namą administruojančia įmone. Šios problemos atsiradimo priežastims nustatyti buvo taikoma priežasčių-pasekmių diagrama.

Priežastims išgryninti pasirenkami veiksniai, kurie turi įtakos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų nepasitenkinimui namą administruojančia įmone (žr. 32 pav.):

- bendro naudojimo objektai (jų būklė);
- teikiamos paslaugos;
- teisinė bazė;
- gyventojai;
- įmonės darbuotojai.

Nagrinėjamą problemą sukeliančių priežasčių analizė pateikiama 32 paveiksle.



32 pav. Daugiabučių namų bendraturčių nepasitenkinimo namą administruojančia įmone priežasčių – pasekmių diagrama

Vienas iš veiksnių, darantis įtaką nagrinėjamai problemai yra administruojančios įmonės *teikiamos paslaugos*. Priežastys sukeliančios nepasitenkinimą:

- per didelė teikiamų paslaugų kaina;
- neaiškios ir nesuprantamos sąskaitos. Dažnai gyventojams trūksta informacijos už kokias paslaugas reikia mokėti namą administruojančiai įmonei. Didžiausią nepasitenkinimą sukelia mokesčiai už papildomus darbus, kurie nėra akivaizdžiai matomi, pvz. inžinerinių sistemų ir įrangos remonto darbai;
- bloga ar nepakankama teikiamų paslaugų kokybė. Kokybė paprastai suprantama kaip tam tikrų darbų neatlikimas: neprižiūrėta teritorija (vasarą nenupjauta žolė, žiemą nenukastas sniegas, nesurinktos šiukšlės, nesugrębti lapai), neišvalytos laiptinės (purvinos plytelės, neišvalyti langai), neveikianti praėjimo kontrolė, neveikiantis apšvietimas. Pastarieji du veiksniai kelia ne tik bendraturčių nepasitenkinimą administruojančios įmonės neveiksmumu, bet taip pat ir nesaugumo jausmą.

Antras veiksnys yra daugiabučio namo *bendro naudojimo objektai* bei jų būklė. Didžiausią gyventojų nepasitenkinimą sukelia bendrųjų namo konstrukcijų, inžinerinių sistemos ir įrangos defektai bei gedimai, kurių priežastys gali būti, projektavimo klaidos, statybos darbų brokas, netinkama eksploatacija. Pastaruoju atveju, eksploatacijos rezultatai priklauso ne tik nuo namo valdytojo, bet ir nuo bendraturčių veiksmų. Dar viena priežastis sukelianti butų ir kitų patalpų savininkų nepasitenkinimą – įvykusios avarijos (arba avarinės būklės bendro naudojimo objektai). Tokia būklė pasiekama, kai nėra laiku atliekami būtinieji remonto darbai bei neatliekamos periodinės apžiūros – darbuotojų trūkumas gali būti viena iš priežasčių.

Svarbus veiksnys yra administruojančios *įmonės darbuotojai*. Pagrindinės priežastys lemiančios butų ir kitų patalpų savininkų nepasitenkinimą namą administruojančia įmone yra darbuotojų kaita, nepakankama darbuotojų kvalifikacija bei įmonės darbuotojų prasta komunikacija su gyventojais. Pastaroji priežastis atsiranda tais atvejais, kai butų ir kitų patalpų savininkai nebūna informuojami apie papildomus darbus bei jų įkainius, neatsakoma į gyventojų užklausas ir nevykdomi gyventojų susirinkimai. Labai svarbu, kad įmonės darbuotojai kuo daugiau dėmesio skirtų savo klientams bei kuo greičiau reaguotų į užklausas. Jei problemos specifika negarantuoja greito sprendimo, svarbu, kad administratoriaus ir kliento bendravimas nenutruktų – klientams svarbu jausti, kad jų niekas nepamiršo. Taip pat, svarbu suteikti kuo išsamesnę informaciją klientams, sugebėti kompetentingai atsakyti į visus klientų klausimus.

Ketvirtas veiksnys yra daugiabučių namų *gyventojai*. Nepasitenkinimas administruojančia įmone gali kilti dėl žinių trūkumo kaip tinkamai valdyti ir prižiūrėti daugiabutį namą, atsakomybės stokos. Taip pat yra susiduriama su gyventojų keliamais nepagrįstais reikalavimais, t. y. gyventojai

yra nepatenkinti dėl nevykdomų darbų, kurių iš tikrųjų administratorius neturi vykdyti – neretai yra pamirštama, jog administruojanti įmonė vykdo tik bendros dalinės nuosavybės objektų priežiūrą. Tinkamai prižiūrėti daugiabutį namą būna sudėtinga, kai nėra bendro sutarimo tarp bendraturčių dėl papildomų darbų, kuriems reikia 50 % + 1 savininkų sutiko (skirtingos nuomonės, gyventojų abejingumas/pasyvumas).

Paskutinis nagrinėjamas veiksnys yra Lietuvoje vyraujanti *teisinė bazė*. Neretai besikeičiantys teisės aktai apsunkina daugiabučių namų administravimą bei techninę priežiūrą. Taip pat nepakankamas administratorių veiklos ir darbų reglamentavimas. Tokią situaciją lemia nestabili politinė aplinka Lietuvoje bei kiti veiksniai.

Atsižvelgiant į analizės rezultatus, darytina išvada, jog priežastys sukeliančios butų ir kitų patalpų savininkų nepasitenkinimą namą administruojančia įmone, susijusios su įvairiais veiksniais. Vienos priežastys gali būti eliminuojamos paprastomis priemonėmis, kitoms pašalinti reikalingi sudėtingi modeliai ir visos visuomenės įsitraukimas sprendžiant iškilusius klausimus.

Atlikus Lietuvos pastatų ūkio valdymo rinkos sudedamųjų dalių tyrimą bei išanalizavus gautus rezultatus darytina išvada, jog senos ir naujos statybos daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas Lietuvoje yra sudėtingas procesas, kuriam užtikrinti reikalingas tinkamas daugiabučių namų priežiūros ir administruojančių įmonių veiklos teisinis reglamentavimas bei visuomenės švietimas daugiabučių namų valdymo ir priežiūros klausimais.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Atlikus mokslinės literatūros analizę darytina išvada, jog nekilnojamojo turto administravimas ir priežiūra yra plati ir daug veiksnių apimanti veiklos sritis, užtikrinanti kokybišką ir racionalią daugiabučių gyvenamųjų namų, jiems priklausančios inžinerinės įrangos bei teritorijos priežiūrą per visą ekonomiškai pagrįstą statinių naudojimo trukmę, prisitaikymą prie besikeičiančių poreikių, pastatų ūkiui skiriamų išlaidų sumažinimą, pakankamos turto vertės išsaugojimą.
2. Lietuvoje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų tinkamam valdymui ir priežiūrai užtikrinti LR civilinis kodeksas numato bendrojo naudojimo objektų valdymo formas: daugiabučių namų savininkų bendrijas ir daugiabučio namo ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartis. Nepasirinkus nei vienos iš valdymo formų, savivaldybė skiria namo administratorių – tokia daugiabučio namo valdymo forma Lietuvoje yra populiariausia. Tai rodo, jog daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai nėra pakankamai suinteresuoti bendru sutarimu priimti sprendimus, susijusius su bendros dalinės nuosavybės objektų administravimu. Svarbu skatinti būstų savininkus steigti bendrijas bei kiek įmanoma daugiau prisidėti sprendžiant namo valdymo klausimus.
3. Remiantis Lietuvos Respublikos 2011 metų gyventojų ir būstų surašymo rezultatais bei Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje 2017 m. pabaigoje buvo apie 26 400 daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių būklė, vertinant pagal statybos metus, techninę būklę bei šilumos energijos suvartojimą, yra prasta. Siekiant geriau prižiūrėti esamą būstą ir užtikrinti jo ilgaamžiškumą, norint sumažinti neigiamą problemų poveikį būtina patobulinti teisės aktus, kurie reglamentuoja daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir nuolatinę techninę priežiūrą. Būtinai nuolatinis gyventojų švietimas bei informavimas apie daugiabučių namų atnaujinimo galimybes ir, svarbiausia, namo atnaujinimo privalumus, rengiant atviras paskaitas, kuriose butų pristatoma aktualiausia informacija, o butų ir kitų patalpų savininkai galėtų užduoti jiems rūpimus klausimus namo atnaujinimo tema. Taip pat, siūloma išleisti informacines atmintines, kurios būtų dalinamos daugiabučių namų savininkams.
4. Atliktos gyventojų apklausos rezultatai parodė, jog daugiau nei pusė, t. y. 58 % apklausoje dalyvavusių respondentų gyvena daugiabučiuose namuose, kuriuos prižiūri savivaldybių priskirtos administruojančios įmonės, tuo tarpu tik 13 % pareiškė nuomonę, jog tokia namo valdymo forma yra efektyviausia. Nors dauguma respondentų atsakė, jog, jų nuomone daugiabutis namas efektyviausiai yra valdomas, kai jame yra įkurta daugiabučio namo savininkų bendrija, beveik ¾ apklaustųjų prisipažino, jog jiems trūksta žinių ir informacijos

kaip tinkamai valdyti ir prižiūrėti daugiabutį namą. Atsižvelgiant į tai, svarbu ugdyti būsto savininkų savimonę, gebėjimą tinkamai valdyti ir prižiūrėti turimą nekilnojamąjį turtą, Gyventojų informuotumui didinti reikėtų nuolat, bent kelis kartus per metus, rengti mokymus ar kursus, kuriuose būtų aptariamos naujausios tendencijos, pokyčiai įstatymuose.

5. Atlikto ekspertų interviu rezultatai parodė, jog eksploatuojant senos statybos daugiabutį namą daugiausia dėmesio kreipama į namo konstrukcijų (stogo, laikančiųjų sienų, pamatų) būklę, planuojami būtinieji remonto darbai. Daug dėmesio skiriama bendrų inžinerinių sistemų priežiūrai, vamzdynų, šilumos punkto bei jame esančios įrangos atnaujinimui. Tuo tarpu eksploatuojant naujos statybos daugiabutį namą daugiausia dėmesio skiriama garantinių defektų šalinimo darbų organizavimui. Daug laiko tenka skirti bendravimui su daugiabučio namo statytoju, darbus atlikusiais rangovais bei kitomis institucijomis. Naujos statybos daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams svarbi namo išvaizda, todėl didelis dėmesys skiriamas laiptinių švaros palaikymui, teritorijos priežiūrai.
6. Atsižvelgiant į tyrimo rezultatus, galima teigti, jog gana dažnas daugiabučio namo bendraturtis savo atsakomybę sieja tik su savo butu ir nejaučia atsakomybės už bendro naudojimo objektų priežiūrą. Tiek valstybės, tiek savivaldybių institucijos turi imtis iniciatyvos, jog daugiabučių namų bendraturčiai, kiek įmanoma daugiau dalyvautų administravimo procese. Tai galima padaryti teisinėmis, visuomenės informavimo ir švietimo priemonėmis. Svarbu, jog būtų sukurta bendra švietimo ir mokymo sistema bei metodai būsto priežiūrai suplanuoti ir atlikti – šioms tikslams įgyvendinti, viena iš priemonių būtų įkurti būsto priežiūros asociaciją Lietuvoje.
7. Viena iš vyraujančių problemų yra kvalifikuotų darbuotojų trūkumas, savivaldybė turi per mažai teisinių priemonių priversti administratorius dirbti kokybiškai ir skaidriai, administratoriai neatsiskaito gyventojams, todėl svarbu nustatyti bei reglamentuoti administruojančių įmonių bei pastatų administravimo vadybininkų darbų normas bei apimtis. Skaidresnei ir efektyvesnei kontrolei būtina nustatyti planinius administratoriaus veiklos patikrinimus, kurių tikslas – surinkti ir įvertinti informaciją apie valdytojo veiklą, teikiant bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas bei suteikti jiems metodinę pagalbą.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

- About EuroFM. European facility management network. Prieiga per internetą: <https://www.eurofm.org/index.php/about-yjsg> [žiūrėta 2018-12-14].
- Adewunmi, Y.; Omirin, M.; Koleoso, H. 2016. Prioritising Facilities Management Services for Benchmarking in Selected Cities in Nigeria. *Journal of Construction in Developing Countries*, 21(1), 131–145.
- Adewunmi, Y. A.; Omirin, M. M.; Koleoso, H. 2013. Use of Benchmarking in Facilities Management in Nigeria. *Proceedings of the International Postgraduate Research Conference*. University of Salford, Manchester, United Kingdom, 681-693.
- Araszkiewicz, K. 2017. *Digital Technologies in Facility Management – The state of Practice and Research Challenges*. *Procedia Engineering*. Vol.196, 1034-1042.
- Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinės taisyklės*. 2014 m. liepos 24 d. Nr. D1-612.
- Coenen, C.; Waldburger, D.; Felten, D. 2013. *FM Service barometer: monitoring customer perception of service performance*, *Journal of Facilities Management*, 11(3): 266-278.
- Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/9eb2710040de11e58568ed613eb39a73/VgCAeHqsuc> [žiūrėta 2018-01-14].
- Distribution of population by dwelling type, 2015 (% of population). Eurostat Statistics Explained. Prieiga per internetą: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution_of_population_by_dwelling_type,_2015_\(%25_of_population\)_YB17.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution_of_population_by_dwelling_type,_2015_(%25_of_population)_YB17.png) [žiūrėta 2018-01-29].
- Hui, E. C.; Zheng, X. 2010. Measuring customer satisfaction of FM service in housing sector: A structural equation model approach. *Facilities*, 28(5/6): 306-320.
- Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 305/2011 (I priedas). 2011 m. kovo 9 d. Prieiga per internetą: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32011R0305&from=LT> [žiūrėta 2018-01-14].
- Effects of FM. JFMA. Prieiga per internetą: <http://www.jfma.or.jp/en/whatsFM/page3.html> [žiūrėta 2018 - 10 - 15]
- Elyna Myeda N.; Pitt, M. 2014. Facilities management in Malaysia: Understanding the development and practice. *Facilities*, Vol. 32 Iss: 9/10. 490 – 508.

- Facilities Management Introduction. BIFM. Prieiga per internetą: <https://www.bifm.org.uk/bifm/about/facilities/> [žiūrėta 2018 - 10 - 15].
- Firdauz, A.M.; Sapri, M.; Mohammad, I.S. 2015. Facility management knowledge development in Malaysia: Added value in hospitality managerial competency. *Facilities*, 33(1/2). 99-118.
- Global Facilities Management Market Size Study 2016.
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės*. Valstybės žinios, 2011-02-24, Nr. 23-1138
- Jokūbaitis, V.; Šaučiuvėnas, G. 2012. *Statinių konstrukcijų techninės būklės vertinimas: mokomoji knyga*. Vilnius: Technika, 200 p.
- Kelly, G.; Serginson, M.; Lockley, S.; Dawood, N.; Kassem, M. 2013. *BIM for facility management: a review and a case study investigating the value and challenges*. Proceedings of the 13th International Conference on Construction Applications of Virtual Reality, 30-31. 9 p.
- Kim, K.; Kim, H.; Kim, W.; Kim, C.; Kim, J.; Yu, J. 2018. *Integration of ifc objects and facility management work information using Semantic Web. Automation in Construction*. Vol. 87, 173-187.
- Lepkova, N. 2012. *Pastatų ūkio valdymo pagrindai: mokomoji knyga*. Vilnius: Technika. 198 p.
- Lepkova, N.; Ūselis, R. 2013. Development of a Quality Criteria System for Facilities Management Services in Lithuania. 11th International Conference on Modern Building Materials, Structures and Techniques, MBMST 2013. *Procedia Engineering* 57 (2013) 697-706.
- Lepkova, N.; Vilutienė, T. 2008. *Pastatų ūkio valdymas: teorija ir praktika*. Vadovėlis. Vilnius: Technika, 328 p.
- Lietuvos Respublikos 2011 metų gyventojų ir būstų surašymas. Lietuvos statistikos departamentas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/gyventoju-ir-bustu-surasymai> [žiūrėta 2018 - 11 - 30].
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas*. Valstybės žinios, 2000-09-06, Nr. 74-2262.
- Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas*. 1995 m. vasario 21 d. Nr. I-798, Vilnius.
- Lietuvos Respublikos potencialiai pavojingų įrenginių priežiūros įstatymas*. Valstybės žinios, 1996-05-17, Nr. 46-1116.
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas*. Valstybės žinios, 1996-04-10, Nr. 32-788.
- Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas*. Valstybės žinios, 2003-05-28, Nr. 51-2254.
- Ling, F.Y.; Wong, D.M. 2016. *Redesigning facility management operatives' jobs to increase work outcomes*. *Journal of Facilities Management*. 14 p.
- McGregor, W.; Shiem-Shin, D. 2001. *Facilities Management and the Business of Space*. Great Britain, St Edmundsbury Press, 248 p.

- Member Organisations. Global FM. Prieiga per internetą: <https://globalfm.org/home-3/member-organisation/> [žiūrėta 2018 - 10 - 15]
- Pitt, M.; Tucker, M. 2008. *Performance measurement in facilities management: driving innovation?* Property Management, 26(4): 241–254.
- Potkany, M.; Vetrakova, M.; Babiakova, M. 2015. *Facility Management and Its Importance in the Analysis of Building Life Cycle*. Procedia Economics and Finance. Vol. 26, 202-208.
- Rodiklių duomenų bazė. Lietuvos statistikos departamentas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize#/> [žiūrėta 2018-11-12].
- STR 1.03.01.2016 Statybiniai tyrimai. Statinio avarija. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/a78c2780a80211e69ad4c8713b612d0f> [žiūrėta 2018-06-25]
- STR 1.03.07.2017 Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/f5109e80ce8811e69e09f35d37acd719> [žiūrėta 2018-01-25].
- STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/ad75ac40a7dd11e69ad4c8713b612d0f> [žiūrėta 2018-01-29].
- Šilumos suvartojimo analizė. Lietuvos šilumos tiekėjų asociacija. Prieiga per internetą: <http://www.lsta.lt/lt/pages/apie-silumos-uki/silumos-suvartojimo-analize> [žiūrėta 2018-01-25].
- Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės. Valstybės žinios, 2010-10-28, Nr. 127-6488.
- Teisės aktai, reglamentuojantys daugiabučių namų valdymą. Daugiabučių valdymas. Prieiga per internetą: <http://www.vilnius.lt/index.php?3544124280> [žiūrėta 2018 - 05 - 22].
- Ustinovičius, L.; Ambrasas, G.; Alchimovienė, J.; Ignatavičius, Č.; Vilutienė, T. 2012. *Statinių eksploatavimas ir atnaujinimas: mokomoji knyga*. Vilnius: Technika, 232 p.
- What is Facility Management? IFMA. Prieiga per internetą: <https://www.ifma.org/about/what-is-facility-management> [žiūrėta 2018 - 10 - 15].
- What is FM? SAFMA. Prieiga per internetą: <http://www.safma.co.za/About> [žiūrėta 2018 - 10 - 15].
- Who we are - our Association. FMA. Prieiga per internetą: <https://www.fma.com.au/who-we-are-our-association> [žiūrėta 2018 - 10 - 16]
- Zavadskas, E. K.; Kaklauskas, A.; Banaitis, A. 2002. *Statybos sektoriaus plėtotės strategija*. Lietuvos Respublikos ūkio ministerija. Prieiga per internetą: <http://ukmin.lrv.lt/lt/administracine-informacija/strategijos/lietuvos-ukio-ekonomikos-pletros-strategija> [žiūrėta 2018 - 01 - 22].

PRIEDAI

A priedas. Tyrimo anketos pavyzdys

Senos ir naujos daugiabučių namų administravimo ypatumų Lietuvoje tyrimas

Gerb. respondente,

esu Vilniaus Gedimino technikos universiteto Statybos fakulteto Nekilnojamojo turto valdymo specialybės II kurso studentė ir atlieku tyrimą, kurio tikslas – įvertinti senos ir naujos statybos daugiabučių namų Lietuvoje administravimo ypatumus. Anketa yra anoniminė ir jos rezultatai bus panaudoti tik šio tyrimo analizei atlikti.

Jūsų atsakymai į kiekvieną anketos klausimą yra labai svarbūs. Iš anksto dėkoju už Jūsų skirtą laiką.

Prašome įvesti informaciją apie save:

- Lytis
- Amžius

1. Jūsų gyvenamoji vieta:

- ☐ Vilnius;
- ☐ Kaunas;
- ☐ Klaipėda;
- ☐ Kitas Lietuvos miestas;
- ☐ Kaimas.

2. Kokia bendrosios dalinės nuosavybės valdymo forma valdomas daugiabutis namas, kuriame gyvenate?

- ☐ Name įkurta daugiabučio namo savininkų bendrija;
- ☐ Butų ir kitų patalpų savininkai yra sudarę jungtinės veiklos sutartį;
- ☐ Namą prižiūri administruojanti įmonė;

3. Kuri, Jūsų nuomone, daugiabučio namo valdymo forma yra efektyviausia?

- ☐ Daugiabučio namo savininkų bendrija;
- ☐ Jungtinės veiklos sutartis;

4. Ar Jums pakanka žinių ir informacijos kaip tinkamai valdyti daugiabutį namą?

- ☐ Taip;
- ☐ Ne.

5. Ar Jūsų nuomone daugiabučio namo butų savininkai yra atsakingi už bendro naudojimo objektų (bendrų namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos, bendro naudojimo patalpų) tinkamą priežiūrą bei eksploataciją?

- ☐ Taip;
- ☐ Ne;
- ☐ Negaliu atsakyti į šį klausimą.

6. Kaip reaguojate į pastebėtus gedimus/trūkumus bendro naudojimo patalpose?

- ☐ Pranešu atsakingiems asmenims ar įgaliotiems namo atstovams;
- ☐ Pastebėtais gedimais/trūkumais pasidalinu su bendraturčiais (kaimynais);
- ☐ Pastebėtus gedimus/trūkumus pašalinu savo jėgomis;
- ☐ Apie pastebėtus gedimus/trūkumus niekam nepranešu.

7. Ar jūs sutinkate mokėti už papildomus darbus siekiant pagerinti namo bendro naudojimo objektus, namo aplinką?

- ☐ Taip;
- ☐ Priklauso nuo papildomų darbų kainos;

8. Ar patys imatės iniciatyvos siekiant pagerinti namo bendro naudojimo objektus, namo aplinką?

- ☐ Taip;
- ☐ Ne.

10. Ar žinote kaip pakeisti administruojančią įmonę ar įkurti bendriją?

- ☐ Taip, informacijos pakanka;
- ☐ Ne, bet žinau kur galima rasti;
- ☐ Informacijos trūksta ir nežinau, kur jos gauti.

11. Ar namas, kuriame gyvenate, buvo bent kartą pakeitęs administruojančią įmonę?

- ☐ Taip;
- ☐ Ne;

☐ Nežinau.

12. Dėl kokių Jums žinomų priežasčių buvo inicijuotas administruojančios įmonės keitimas ar bendrijos steigimas?

- ☐ Per didelės teikiamų paslaugų kainos;
- ☐ Žema teikiamų paslaugų kokybė;
- ☐ Neskaidri aptarnaujančios įmonės veikla;
- ☐ Per mažas įmonės atsakingų darbuotojų dėmesys namo priežiūrai ir gyventojams;
- ☐ Kita;
- ☐ Visi išvardinti variantai.

13. Pagal kokius kriterijus rinkotės/rinktumėtės įmonę administruoti daugiabutį namą kuriame gyvenate?

- ☐ Ilgametė įmonės patirtis;
- ☐ Žinomas įmonės vardas;
- ☐ Mažos teikiamų paslaugų kainos;
- ☐ Draugų atsiliepimai/rekomendacijos;

14. Kokios statybos daugiabutyje gyvenate?

- ☐ Senos statybos (namas pastatytas iki 2000 m.);
- ☐ Naujos statybos (namas pastatytas 2000 m. ir vėliau).

15. Ar namas kuriame gyvenate yra atnaujintas (renovuotas)?

- ☐ Taip;
- ☐ Ne;
- ☐ Planuojama atlikti namo renovaciją.

16. Ar esate patenkinti namo atnaujinimo rezultatais?

- ☐ Taip;
- ☐ Ne;
- ☐ Po atliktos renovacijos niekas nepasikeitė.

17. Kokie, Jūsų nuomone, yra namo atnaujinimo privalumai?

- ☐ Būtų taupoma energija - sumažėtų mokesčiai už šilumą
- ☐ Pailgėtų namo naudojimo trukmė;
- ☐ Namas taptų estetiškai patrauklesnis;
- ☐ Išaugtų būsto vertė nekilnojamojo turto rinkoje;
- ☐ Kita.

18. Koks, Jūsų nuomone, yra svarbiausias aspektas eksploatuojant senos statybos daugiabutį namą?

- ☐ Namų konstrukcijų ir inžinerinių sistemų planiniai remonto darbai;
- ☐ Nuolatinė statinio priežiūra, smulkus remontas;
- ☐ Gražiai sutvarkyta ir prižiūrėta namo aplinka;

19. Ar esate susidūrę su garantiniais statybos defektais savo bute?

- ☐ Taip;
- ☐ Ne.

20. Į ką pirmiausia kreipėtės dėl pastebėtų garantinių defektų savo bute?

- ☐ Į statytoją, iš kurio įsigijote turą;
- ☐ Į bendrijos pirmininką ar administruojančios įmonės atsakingą darbuotoją;
- ☐ Į kitas institucijas;
- ☐ Nesikreipiau niekur.

21. Koks, Jūsų nuomone, yra svarbiausias aspektas eksploatuojant naujos statybos daugiabutį namą?

- ☐ Namų konstrukcijų ir inžinerinių sistemų planiniai remonto darbai;
- ☐ Nuolatinė statinio priežiūra, smulkus remontas;
- ☐ Gražiai sutvarkyta ir prižiūrėta namo aplinka;
- ☐ Naujo namo prižiūrėti nereikia.

22. Jūsų nuomone, daugiau priežiūros reikalauja senos ar naujos statybos daugiabutis namas?

- ☐ Senos statybos;
- ☐ Naujos statybos;
- ☐ Vienodai.

B priedas. Ekspertų interviu klausimai

1. Įmonės, kurioje dirbate, pavadinimas.
2. Jūsų pareigos.
3. Darbo patirtis.
4. Kokią dalį, Jūsų administruojamų daugiabučių namų, sudaro senos statybos daugiabučiai namai ir kokią dalį naujos statybos?
5. Į ką daugiausiai atkreipiate dėmesio administruojant senos statybos daugiabutį namą?
6. Į ką daugiausiai atkreipiate dėmesio administruojant naujos statybos daugiabutį namą?
7. Įvardinkite esminius, senos ir naujos statybos namų daugiabučių namų valdymo, skirtumus.
8. Su kokiais sunkumais/iššūkiais susiduriate administruodami senos statybos daugiabutį namą?
9. Su kokiais sunkumais/iššūkiais susiduriate administruodami naujos statybos daugiabutį namą?
10. Ar, Jūsų nuomone, daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams užtenka žinių kaip tinkamai valdyti ir prižiūrėti namą? Kodėl?
11. Kokių priemonių imatės, siekdami efektyvaus daugiabučio namo valdymo?