



projektas
Nr. TSP-64
2022-03-21

KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2022 m. d. Nr. TS-
Kazlų Rūda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 4 dalimi, 18 straipsnio 1 dalimi ir atsižvelgdama į UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ 2022-03-10 raštą Nr. S-105 Kazlų Rūdos savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą (pridedama).

2. Nustatyti, kad bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos administravimo tarifas negali viršyti šio sprendimo 1 punktu patvirtinto Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo nustatyta tvarka apskaičiuotų namo maksimalių administravimo mokesčio tarifų (be pridėtinės vertės mokesčio) per mėnesį už 1 kv. m naudingojo ploto:

- 2.1. daugiabučių namų, kurių plotas iki 1000 kv. m – 0,031 Eur;
- 2.2. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 1001 iki 2000 kv. m – 0,047 Eur;
- 2.3. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 2001 iki 3000 kv. m – 0,062 Eur;
- 2.4. daugiabučių namų kaimo vietovėse – 0,062 Eur.

3. Pripažinti netekusiu galios Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 30 d. sprendimą Nr. TS IV(37)-2114 „Dėl Kazlų Rūdos savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Šis sprendimas per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriui (Laisvės al. 36, 44240 Kaunas) arba Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams (A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Mantas Varaška

PATVIRTINTA
Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos
2022 m. kovo d. sprendimu
Nr.

MAKSIMALAUS ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠAS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas (toliau – aprašas) reglamentuoja daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalių administravimo mokesčio tarifų apskaičiavimą, kai bendrojo naudojimo objektai administruojami pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį.

2. Šiuo aprašu privalo vadovautis asmenys, pretenduojantys teikti Kazlų Rūdos savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas (toliau – administratoriai) ir Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai (toliau – administratoriai).

3. Apraše vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme, Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintuose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose.

4. Aprašas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – nuostatai), Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais bei atsižvelgiant į UAB „Sistela“ rekomendacijas „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų“ (toliau – rekomendacijos).

II SKYRIUS PAGRINDINĖS SĄVOKOS

5. Apraše vartojamos sąvokos:

5.1. **Bendrojo naudojimo objektų administravimas** – butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal paskirtį užtikrinti.

5.2. **Skaičiuojamasis daugiabutis namas** – daugiabutis su centriniu šildymu namas, kurio bendrojo naudojimo objektų normuojamoms administravimo sąnaudoms nustatyti sudaryta sąmata pagal rekomenduojamų darbų sąrašą. Skaičiuojamojo daugiabučio namo techninės charakteristikos:

5.2.1. bendrasis plotas – 2001–3000 kv. m;

5.2.2. bendrasis naudingasis plotas – 1800 kv. m;

5.2.3. pastato amžius – 20–35 metai.

5.3. **Skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas** – skaičiuojamojo namo administravimo išlaidų mėnesinio mokesčio dydis be PVM už vieną kvadratinį metrą.

Skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas apskaičiuotas atsižvelgiant į administratoriaus funkcijas, nustatytas Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603, ir vadovaujantis statinių statybos skaičiuojamųjų kainų nustatymo principais bei rekomendacijomis.

5.4. **Namo maksimalus administravimo mokesčio tarifas** – pagal šiame apraše nustatytą tvarką apskaičiuotas konkretaus namo bendrojo naudojimo objektų maksimalus administravimo mėnesinio mokesčio tarifo dydis be PVM už vieną kvadratinį metrą naudingojo ploto.

6. Kitos šiame apraše vartojamos sąvokos atitinka sąvokas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose.

III SKYRIUS

NAMO MAKSIMALAUS ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMAS

7. Kazlų Rūdos savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas pretenduojantys teikti administratoriai (toliau – administratoriai) ir Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai (toliau – administratoriai) butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo veiklas vykdo pagal administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašą (2 priedas).

8. Administravimo mokesčio vidutinis skaičiuojamasis mėnesio tarifas (T_{ab}) pasirinktam pastatui (namui) su centriniu šildymu, kurio bendrasis plotas 2001–3000 kv. m, o bendrasis naudingasis plotas 1800 kv. m, pastato amžius 20–35 metai, apskaičiuotas pagal formulę:

$$T_{ab} = I_a \times K_1 \times K_2 \times K_3 / (S_n \times 12) \quad (1 \text{ formulė})$$

T_{ab} – administravimo mokesčio vidutinis skaičiuojamasis tarifas (Eur už m^2 per mėn.);

I_a – metinė administravimo darbų kaina (Eur) (aprašo 1 priedas);

K_1 – darbo laiko sąnaudų koeficientas, įvertinantis pastatų plotą (3 priedas).

K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką nuo eksploatavimo pradžios (4 priedas);

S_n – statinio (pastato) bendrasis naudingasis plotas (kv. m).

9. Šio aprašo 1 priede apskaičiuotas administravimo mokesčio vidutinis skaičiuojamasis mėnesio tarifas (T_{ab}) – 0,062 euro (be PVM) už naudingo ploto kv. m per mėnesį.

10. Apskaičiuojami administravimo mokesčio skaičiuojamieji mėnesio tarifai (T_{ab}), įvertinus administruojamų pastatų plotą (t. y. taikant šio aprašo 3 priede nurodyti darbo laiko sąnaudų koeficientai) eurais už naudingo ploto m^2 per mėnesį (be PVM):

10.1. daugiabučiams namams, kurių plotas iki 1000 kv. m – 0,031 Eur;

10.2. daugiabučiams namams, kurių plotas nuo 1001 iki 2000 kv. m – 0,047 Eur;

10.3. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 2001 iki 3000 kv. m – 0,062 Eur;

10.4. daugiabučiams namams kaimo vietovėse – 0,062 Eur.

11. Nustatant konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifą pagal pasirinkto pastato skaičiuojamąjį tarifą, mokesčio tarifas turi būti koreguojamas, atsižvelgiant į pastato eksploatavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus:

$$T_{ap} = T_{ab} \times K_2 \times K_3 \times K_4 \quad (2 \text{ formulė})$$

T_{ap} – konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifas (Eur už kv. m per mėn.);

T_{ab} – pagal pastato plotą nustatytas administravimo mokesčio skaičiuojamasis tarifas (EUR/m² mėn.) (šio prašo 8 punktas);

K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką nuo eksploatacijos pradžios (4 priedas);

K_3 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (5 priedas);

K_4 – koeficientas, įvertinantis pastato bendrąjį plotą (6 priedas).

IV SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

12. Klausimai, kurie neaptarti šiame Apraše, sprendžiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, įstatymais ir kitais norminiais teisės aktais.

13. Aprašas keičiamas, pripažįstamas netekusiu galios Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu.

Kazlų Rūdos savivaldybės maksimalaus bendrojo
naudojimo objektų administravimo tarifo
apskaičiavimo tvarkos aprašo
1 priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ VIDUTINIS SKAIČIUOJAMASIS
ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFAS**

Eil. Nr.	Pavadinimas	Skaičiuojamoji paslaugų (darbų) kaina per metus (Eur)		Tarifas 1 kv. m naudingo ploto per mėn. (Eur)	
		be PVM	su PVM	be PVM	su PVM
1	2	3	4	5	6
1.	Administravimo darbai (iš viso)	1328.51	1607.49	0,062	0,075
1.1.	Administratoriaus darbai (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas)	1207.73	1461.36		
2.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	120.77	146.14		

Kazlų Rūdos savivaldybės maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo
2 priedas

ADMINISTRATORIŲ ATLIEKAMŲ DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS

(2001–3000 m² bendrojo ploto gyvenamajam namui)

Eil. Nr.	Darbų (veiklos) pavadinimas	Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos (žmogui val. per metus)
1	2	3
1.	Sudaro ir tvarko namo butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą, sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą	3,00
2.	Organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais, patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo priežiūrą	6,00
3.	Rengia ir tvirtina ilgalaikį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti	4,00
4.	Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą (toliau – ūkinis planas) ir teikia derinti patalpų savininkams. Ūkinį planą tikslina pagal patalpų savininkų motyvuotas pastabas ir pasiūlymus, tvirtina, skelbia ir teikia patalpų savininkams.	7,00
5.	Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus	16,00
6.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose	6,00
7.	Teisės aktų nustatytais atvejais rengia ir teikia patalpų savininkams dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo ir šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo)	6,00
8.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) parinkimo, namo šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus, apsirūpinimo karštu vandeniu būdo, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo ir dalyvauja įgyvendinant patalpų savininkų priimtus sprendimus. Atlieka namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirengimo šildymo sezonui kontrolę.	6,00
9.	Apskaičiuoja mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras už suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimo pranešimus už kitas	36,00

	suteiktas paslaugas ir teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims.	
10.	Šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu	3,00
11.	Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą	3,00
12.	Skelbia informaciją apie savo veiklą ir atlieka kitas funkcijas, susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu	1,00

Kazlų Rūdos savivaldybės maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo 3 priedas

ADMINISTRATORIAUS DARBO LAIKO SAŃAUDŲ (1 PRIEDE) PERSKAIČIAVIMO KOEFICIENTAI, ĮVERTINANTYS PASTATŲ PLOTĄ

Pastatų bendrasis plotas, m²	Koeficientai (K₁)
1	2
iki 1000	0,50
1001–2000	0,75
2001–3000	1,00
3001–4000	1,30
4001–5000	1,60
5001–6000	1,75

Kazlų Rūdos savivaldybės maksimalaus bendrojo
naudojimo objektų administravimo tarifo
apskaičiavimo tvarkos aprašo
4 priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ
ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI,
ĮVERTINANTYS PASTATŲ EKSPLOATAVIMO LAIKĄ**

Eksplotavimo laikas	Koeficientai (K₂)
1	2
iki 10 metų	0,80
10–20 metų	0,90
20–35 metų	1,00
daugiau kaip 35 metai	1,10

Kazlų Rūdos savivaldybės maksimalaus bendrojo
naudojimo objektų administravimo tarifo
apskaičiavimo tvarkos aprašo
5 priedas

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

Buitinių patogumų lygis	Koeficientai (K₃)
1	2
Namai be centrinio šildymo	0,80
Namai su centriniu šildymu	1,00
Namai su liftu	1,05
Namai su šiuokšlių šalintuvu	1,05

Kazlų Rūdos savivaldybės maksimalaus bendrojo
naudojimo objektų administravimo tarifo
apskaičiavimo tvarkos aprašo
6 priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ
ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI,
ĮVERTINANTYS PASTATŲ PLOTĄ**

Pastatų bendrasis plotas, m²	Koeficientai (K₄)
1	2
iki 1000	1,45
1001–2000	1,25
2001–3000	1,00
3001–4000	0,95
4001–5000	0,90
5001–6000	0,80



UAB „Kazlų Rūdos Šilumos tinklai“

Įmonės kodas: 166092559; PVM mokėtojo kodas: LT660925515; Registracijos adresas: M. Valančiaus g. 15, LT-69439 Kazlų Rūda; adresas korespondencijai: S. Daukanto g. 19-416, LT-69430 Kazlų Rūda; tel. (8-602) 75222, el. p. info@krenergija.lt

Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai

AIŠKINAMASIS RAŠTAS DĖL MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2022-03-17
Kazlų Rūda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 4 dalimi, 18 straipsnio 1 dalimi, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, 8.1 papunkčiu ir atsižvelgiant į UAB „SISTELA“ 2021 m. spalio mėnesio rekomendacijas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimo, UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (toliau vadinama – Bendrovė) parengė Daugiabučių namų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą bei juo remiantis atliko skaičiavimus.

Bendrovė prašo Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos:

1. Patvirtinti Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą;

2. Nustatyti, kad bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos, nurodytas administravimo tarifas negali viršyti šio sprendimo 1 punktu patvirtinto Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo nustatyta tvarka apskaičiuotų namo maksimalių administravimo mokesčio tarifų (be pridėtinės vertės mokesčio) per mėnesį už 1 kv. m naudingojo ploto:

- 2.1. daugiabučių namų, kurių plotas iki 1000 kv. m – 0,031 Eur;
- 2.2. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 1001 iki 2000 kv. m – 0,047 Eur;
- 2.3. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 2001 iki 3000 kv. m – 0,062 Eur;
- 2.4. daugiabučių namų kaimo vietovėse – 0,062 Eur.

3. Pripažinti netekusiu galios Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 30 d. sprendimą Nr. TS IV(37)-2114 „Dėl Kazlų Rūdos savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Galimos pasekmės: Nepritarus prašymui bendrovė gali susidurti su apyvartinių lėšų trūkumu.

Teisės aktai, kuriuos reikės pakeisti ar panaikinti priėmus šį sprendimą: nėra.

Biudžeto lėšų poreikis sprendimui įgyvendinti: nėra.

Sprendimo projektas antikorupciniu požiūriu nevertintinas.

Direktoriaus pavaduotojas,
vykdantis direktoriaus funkcijas

Tomas Cilinskas

REKOMENDACIJOS

DĖL DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO IR PRIEŽIŪROS MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMŲ

Bendrojo naudojimo objektų administravimo kainų apskaičiavimai
pagal 2021 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas

Nr. 11

Vilnius, 2021

Uždaroji akcinė bendrovė „SISTELA“

REKOMENDACIJOS

DĖL DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO IR PRIEŽIŪROS MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMŲ

Bendrojo naudojimo objektų administravimo kainų apskaičiavimai
pagal 2021 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas

Nr. 11



Uždaroji akcinė bendrovė
SISTELA

LR Aplinkos ministerijos atestuota įmonė (atestato Nr. 5639)

SĄMATOS * NORMATYVAI * PROGRAMOS

Instaliuojame ir prižiūrime kompiuterines programas su duomenų bazėmis statybos darbų sąmatų skaičiavimams;

Rengiame ir platiname darbo, medžiagų ir mechanizmų sąnaudų normatyvus statybos bei remonto darbams;

Rinkos duomenų pagrindu sudarome bei aktualizuojame detalius ir sustambintus statybos darbų ir resursų skaičiuojamųjų kainų kainynus;

Rengiame pastatų atnaujinimo (modernizavimo) darbų skaičiuojamųjų kainų rekomendacijas;

Rengiame rekomendacijas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo, bendrojo naudojimo objektų priežiūros taip pat šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų;

Sudarome ir atnaujiname nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus;

Sudarome bei tikriname statybos darbų sąmatas.

Žalgirio 88, LT-09303 Vilnius-5
Tel. (8 5) 2752645, (8 5) 2752352, (8 5) 2750411
El. paštas: info@sistela.lt <http://www.sistela.lt>

Parengė: Uždaroji akcinė bendrovė SISTELA

Įregistravo: VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centras 2021-12-16 Nr. B-21-43

© Uždaroji akcinė bendrovė „Sistela“, 2021

Šį leidinį visą ar dalimis kopijuoti, dauginti ar į mašines laikmenas įrašyti ir platinti galima tik raštu suderinus su autoriais

TURINYS

I. Bendrosios nuostatos.....	4
II. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifų apskaičiavimo tvarka.	4
III. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifų apskaičiavimas.....	5
Priedai.....	6
1 priedas. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo (skaičiuojamieji) mokesčio tarifai.....	6
2 priedas. Administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas (rekomenduojamas).....	7
3 priedas. Administratoriaus darbo laiko sąnaudų koeficientai, įvertinantys pastatų plotą.....	10
4 priedas. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų eksploatavimo laiką.....	10
5 priedas. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys buitinių patogumų lygį.....	10
6 priedas. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų plotą.....	11

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Rekomendacijos dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifų apskaičiavimo skirtos daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkams ir daugiabučių namų administratoriams.

2. Rekomendacijų tikslas – nustatyti sąnaudomis pagrįstus vidutinius (skaičiuojamuosius) daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifus.

3. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu, kitais Lietuvos Respublikos įstatymais bei teisės aktais.

II. DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMO TVARKA

4. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo kainos apskaičiuojamos lokaliųjų sąmatų, sudarytų gyvenamųjų namų administravimui pagrindu, vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniais nuostatais bei kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais.

5. Nuostatuose nustatytų administratoriaus funkcijų vykdymui rekomenduojamas administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas pateikiamas 2 priede.

6. Nenumatytų darbų (veiklos) kaina apskaičiuojama procentais nuo administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) apskaičiuotų kainų.

7. Daugiabučių gyvenamųjų namų metinės administravimo kainos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$I_a = (I_{ak} + I_{an}) \times K_1 \quad (1 \text{ formulė})$$

I_a – metinė administravimo kaina (EUR);

I_{ak} – metinė administratoriaus darbų kaina (EUR);

I_{an} – metinė administratoriaus nenumatytų darbų kaina (EUR);

K_1 – darbo laiko sąnaudų koeficientas, įvertinantis pastatų plotą (3 priedas).

8. Mėnesinis daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$T_a = I_a \times K_2 \times K_3 / (S_n \times 12) \quad (2 \text{ formulė})$$

I_a – metinė administravimo kaina (EUR), nustatyta pagal 7 punktą;

T_a – administravimo mokesčio tarifas (EUR/m² mėn.);

S_n – statinio (pastato) bendrasis naudingasis plotas (m²);

K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploataavimo laiką nuo eksploataavimo pradžios (4 priedas);

K_3 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (5 priedas).

III. DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMAS

9. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimui pasirinkti daugiabučiai su centriniu šildymu gyvenamieji namai, kurių bendrasis plotas 2001 – 3000 m², bendrasis naudingasis plotas 1800 m², pastatų amžius 20 – 35 metai.

10. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifo skaičiavimai atlikti lokalinių sąmatų pagrindu, vadovaujantis statinių statybos skaičiuojamųjų kainų nustatymo principais bei aktualiomis rekomendacijomis.

11. Administratoriaus darbo valandos skaičiuojamoji rinkos kaina prilyginta 4,0 kvalifikacinės kategorijos darbo užmokesčio valandiniam atlygiui.

12. Administravimo kainos apskaičiavimuose pritaikyti tokie skaičiuojamosios kainos ekonominiai normatyvai:

- 5% statybvietės išlaidos. Prie statybvietės išlaidų priskiriamos bendrosios priežiūros organizavimo, kontrolės, atliktų darbų priėmimo-perdavimo, kompiuterinių ir ryšio priemonių naudojimo, transporto, darbo priemonių eksploatavimo ir kitos išlaidos;

- bendrasis socialinio draudimo įmokų tarifas 1,47 procento bei garantinio fondo ir ilgalaikio nedarbo įmokų tarifas 0,32 procento. Iš viso - 1,79 procento nuo apskaičiuoto darbo užmokesčio;

- 12% netiesioginės išlaidos (nuo tiesioginių išlaidų);

- 21% PVM.

13. Sąnaudos nenumatytiems darbams (veiklai) apskaičiuotos 10% dydžio nuo atliekamų darbų (veiklos) apskaičiuotos kainos.

14. Administravimo mokesčio vidutinio tarifo apskaičiavimui administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas pateiktas 2 priede.

15. Administravimo mokesčio tarifas pasirinktam pastatui apskaičiuotas 1 m² naudingo ploto per mėnesį, pateiktas 1 priede.

16. Nustatant konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifą pagal pasirinkto pastato skaičiuojamąjį tarifą, mokesčio tarifas turi būti koreguojamas, atsižvelgiant į pastato eksploatavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus:

$$T_{ap} = T_{ab} \times K_2 \times K_3 \times K_4 \quad (3 \text{ formulė})$$

T_{ap} – konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifas (EUR/m² mėn.);

T_{ab} – administravimo mokesčio tarifas (EUR/m² mėn.) (1 priedas);

K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką nuo eksploatacijos pradžios (4 priedas);

K_3 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (5 priedas);

K_4 – koeficientas, įvertinantis pastato bendrąjį plotą (6 priedas).

1 priedas

Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo (skaičiuojamieji) mokesčio tarifai
(pagal daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo kainų apskaičiavimus
2021 m. spalio mėn. kainomis)

Eil. Nr.	Pavadinimas	Skaičiuojamoji paslaugų (darbų) kaina per metus (EUR)		Tarifas 1 m ² naudingo ploto per mėn. (EUR)	
		be PVM	su PVM	be PVM	su PVM
1	2	3	4	5	6
1	Administravimo darbai (viso)	1369,30	1656,85	0,064	0,077
1.1	Administratoriaus darbai (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas)	1244,82	1506,23		
1.2	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	124,48	150,62		

Pastaba: Skaičiuojamoji paslaugų (darbų) kaina per metus apskaičiuota pagal sąmatas, sudarytas, atsižvelgiant į šiose rekomendacijose rekomenduojamus vykdyti darbus ir paslaugas bei jų kiekius.

Administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas (rekomenduojamas)
(2001 – 3000 m² bendrojo ploto gyvenamajam namui)

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas administratorius atlieka šias funkcijas:	Skaičiuojamo- sios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
1	2	3
1.	Sudaro ir tvarko namo butų ir kitų patalpų (toliau – patalpos) ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą pagal valstybės įmonės Registrų centro ir patalpų savininkų pateiktus duomenis, sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą. *Nuostatų II skyrius 4.1 ir 4.2 punktai.	3,00
2.	Organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo priežiūrą. *Nuostatų II skyrius 4.3 punktas.	6,00
3.	Rengia ir tvirtina ilgalaikį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. *Nuostatų II skyrius 4.4 punktas.	4,00
4.	Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą (toliau – ūkinis planas), kuriame nurodo planuojamas einamųjų metų namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, namo techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų, lifto, bendrojo naudojimo patalpų ir žemės sklypo priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, jų tarifus ir išlaidas, teikia derinti patalpų savininkams. Ūkinį planą tikslina pagal patalpų savininkų motyvuotas pastabas ir pasiūlymus, tvirtina, skelbia ir kopijas teikia patalpų savininkams. *Nuostatų II skyrius 4.5 punktas.	7,00
5.	Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus. *Nuostatų II skyrius 4.6, 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3 punktai.	16,00

Bendrojo naudojimo objektų administravimo kainų apskaičiavimai
pagal 2021 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas administratorius atlieka šias funkcijas:	Skaičiuojamo- sios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
1	2	3
6.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose. *Nuostatų II skyrius 4.7 punktas.	6,00
7.	Teisės aktų nustatytais atvejais rengia, teikia patalpų savininkams pasiūlymus dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo ir šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo). *Nuostatų II skyrius 4.8 punktas.	2,00
8.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, namo šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus, apsirūpinimo karštu vandeniu būdo, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo ir dalyvauja įgyvendinant patalpų savininkų priimtus sprendimus. Atlieka namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirengimo šildymo sezonui kontrolę. *Nuostatų II skyrius 4.9 punktas.	6,00
9.	Apskaičiuoja mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimų pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims. *Nuostatų II skyrius 4.10 punktas.	36,00
10.	Šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. *Nuostatų II skyrius 4.11 punktas.	3,00
11.	Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą, skelbia ją ir teikia patalpų savininkams. *Nuostatų II skyrius 4.12 punktas.	3,00

Bendrojo naudojimo objektų administravimo kainų apskaičiavimai
pagal 2021 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas administratorius atlieka šias funkcijas:	Skaičiuojamo- sios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
1	2	3
12.	Skelbia informaciją apie savo veiklą, užtikrina valstybinės vėliavos iškėlimą ir atlieka kitas funkcijas susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu. *Nuostatų II skyrius 4.13, 4.14 punktai.	4,00
13.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir (ar) patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, administratoriui už suderintą atlygį gali būti pavesta atlikti ir kitas, Nuostatų 4 punkte nenurodytas funkcijas, susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu. *Nuostatų II skyrius 5. punktas.	Kiti nenumatyti darbai

*Nuostatai - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimas Nr. 831. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai.

3 priedas

**Administratoriaus darbo laiko sąnaudų (2 priede) perskaičiavimo koeficientai,
įvertinantys pastatų plotą**

Pastatų bendrasis plotas, m ²	Koeficientai (K ₁)
¹	²
iki 1000	0,50
1001 – 2000	0,75
2001 – 3000	1,00
3001 – 4000	1,30
4001 – 5000	1,60
5001 – 6000	1,75
6001 – 7000	1,80
Daugiau kaip 7000	2,00

4 priedas

**Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo
mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų eksploatavimo laiką**

Eksploatavimo laikas	Koeficientai (K ₂)
¹	²
iki 10 metų	0,80
10 – 20 metų	0,90
20 – 35 metai	1,00
daugiau kaip 35 metai	1,10

5 priedas

**Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo
mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys buitinių patogumų lygį**

Buitinių patogumų lygis	Koeficientai (K ₃)
¹	²
Namai be centrinio šildymo	0,80
Namai su centriniu šildymu	1,00
Namai su liftu	1,05
Namai su šiukšlių šalintuvu	1,05

**Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo
mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų plotą**

Pastatų bendrasis plotas, m ²	Koeficientai (K ₄)
¹ iki 1000	² 1,45
1001 – 2000	1,25
2001 – 3000-	1,00
3001 – 4000	0,95
4001 – 5000	0,90
5001 – 6000	0,80
6001 – 7000	0,70
Daugiau kaip 7000	0,55

UAB „SISTELA“

**Rekomendacijos dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo
ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų**

Bendrojo naudojimo objektų administravimo kainų apskaičiavimai
pagal 2021 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas **Nr. 11**

2021 12 16

Tiražas

Išleido UAB „Sistela“, Žalgirio g. 88, LT-09303 Vilnius-5

Spausdino UAB Infosiūlas spaudos loftas, Kalvarijų g. 143B, Vilnius

Kaina sutartinė.