



VISAGINO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL VISAGINO SAVIVALDYBĖS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ MAKSIMALAUS ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2017 m. gegužės 31 d. Nr. TS- 103

Visaginas

Visagino savivaldybės taryba, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimo Nr. 831 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ 8.1 papunkčiu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti Visagino savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą (pridedama).

2. Nustatyti, kad asmens, teikiančio ar pretenduojančio teikti administravimo paslaugas, administravimo tarifas ar administratoriaus apskaičiuotas konkretaus namo bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifas negali viršyti pagal šio sprendimo 1 punktu patvirtinto aprašo nustatytą tvarką apskaičiuoto namo maksimalaus administravimo mokesčio tarifo per mėnesį už 1 m² naudingo ploto:

Be PVM	Su PVM
0,042 Eur	0,051 Eur

3. Pripažinti netekusiais galios:

3.1. Visagino savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 27 d. sprendimą Nr. TS-90 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“;

3.2. Visagino savivaldybės tarybos 2014 m. rugsėjo 25 d. sprendimą Nr. TS-131 „Dėl Visagino savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 27 d. sprendimo Nr. TS-90 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“.

Savivaldybės merė

Dalia Štraupaitė

PATVIRTINTA

Visagino savivaldybės tarybos

2017 m. gegužės 31 d. sprendimu Nr. TS-103

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ MAKSIMALAUS ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠAS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) skirtas daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkams ir daugiabučių namų administratoriams.

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

3. Šiuo Aprašu privalo vadovautis asmenys, pretenduojantys teikti savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, ir savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai (toliau – administratorius).

II SKYRIUS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKA

4. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo kainos apskaičiuojamos vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniais nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatais), UAB „Sistela“ rekomendacijomis dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų bei kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais.

5. Nuostatuose nustatytiems Administratoriaus funkcijoms vykdyti rekomenduojamas Administratoriaus atliekmų darbų sąrašas pateikiamas 1 priede.

6. Administratoriaus darbų (veiklos) sąrašė prie nuolatinių veiklų priskiriamos veiklos, kurios pasikartoja kiekvienais metais tomis pačiomis apimtimis. Prie papildomų veiklų priskiriamos veiklos, kurios gali būti vykdomos ne kiekvienais metais, o rečiau, arba atsiradus poreikiui. Papildomos veiklos planuojamos kiekvienais metais, numatant, kokios veiklos yra tikėtinos.

7. Nenumatytų darbų (veiklos) kaina apskaičiuojama procentais nuo nuolatiniams ir papildomiems darbams apskaičiuotų kainų sumos.

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

(1 formulė)

$$I_a = (I_{an} + I_{ap} + I_{ak}) \times K_1$$

I_a – metinė administravimo kaina (EUR);

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

- I_{ap} – metinė administratoriaus papildomų darbų kaina (EUR);
 I_{ak} – metinė administratoriaus nenumatytų darbų kaina (EUR);
 K_1 – darbo laiko sąnaudų koeficientas, įvertinantis pastatų plotą (3 priedas).

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

(2 formulė)

$$T_a = I_a \times K_2 \times K_3 / (S_n \times 12)$$

- I_a – metinė administravimo kaina (EUR), nustatyta pagal 9 punktą;
 T_a – administravimo mokesčio tarifas (EUR / m² per mėn.);
 S_n – daugiabučio namo bendrasis naudingasis plotas (m²);
 K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką nuo eksploatavimo pradžios (4 priedas);
 K_3 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (5 priedas).

III SKYRIUS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMAS

10. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifui apskaičiuoti pasirinkti daugiabučiai gyvenamieji namai su centriniu šildymu, kurių bendras plotas 2001–3000 m², bendras naudingasis plotas 1800,00 m², pastatų eksploatavimo laikas 20–35 metai.

11. Apskaičiuojant administravimo nuolatinių ir papildomų darbų kainą, įvertinama:

11.1. Tiesioginės išlaidos:

11.1.1. darbų apimtis, kuri nustatoma pagal Nuostatus bei UAB „Sistela“ rekomendacijos dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų;

11.1.2. darbo užmokestis, nustatomas pagal 4 kvalifikacinės kategorijos darbuotojų darbo valandos kainą rinkoje. 1 darbo valandos kaina – 5,62 EUR (pagal 2016 m. statybos skaičiuojamąsias rinkos kainas);

11.1.3. socialinis draudimas – pagal įstatymų nustatytą socialinio draudimo mokesčio dydį ir jo apskaičiavimo tvarką;

11.1.4. garantinis fondas – pagal įstatymų nustatytą mokesčio dydį ir jo apskaičiavimo tvarką.

12. Netiesioginės išlaidos 10 proc. (tiesioginių išlaidų):

12.1. pridėtinės išlaidos – 6 proc.;

12.2. pelnas – 4 proc.

12.3. PVM, apskaičiuojamas Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo nustatyta tvarka.

13. Sąnaudų nenumatytiems darbams (veiklai) apskaičiuotos 15 proc. dydžio nuo nuolatinių ir papildomoms veikloms apskaičiuotos kainų sumos.

14. Administravimo mokesčio tarifas (2 priedas) pasirinktam pastatui apskaičiuotas pagal šio Aprašo 10 punktą.

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

(3 formulė)

$$T_{ap} = T_{ab} \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

- T_{ap} – konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifas (EUR / m² per mėn.);
 T_{ab} – administravimo mokesčio tarifas (EUR / m² per mėn.) (2 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).

IV SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

16. Asmenų, teikiančių ar pretenduojančių teikti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas, siūlomas administravimo tarifas ar butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus apskaičiuotas konkretaus namo bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifas negali viršyti pagal šiame Apraše nustatytą tvarką apskaičiuoto namo maksimalaus administravimo mokesčio tarifo dydžio.

17. Nuostatų 1 priede nustatytų administratoriaus funkcijoms vykdyti nurodytas administratoriaus atliekamų darbų sąrašas yra rekomendacinio pobūdžio. Vykdydamas savo veiklą administratorius privalo vykdyti Nuostatuose patvirtintas funkcijas.

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

19. Aprašas keičiamas Savivaldybės tarybos sprendimu.

Daugiabučių gyvenamųjų namų
bendrojo naudojimo objektų
maksimalaus administravimo mokesčio
tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas 1
priedas

ADMINISTRATORIAUS ATLIEKAMŲ DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS
(2001–3000 m² bendrojo ploto gyvenamajam namui)

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas	Periodiškumas	Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
1.	Nuolatiniai darbai		
1.1.	Namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos kasmetinių apžiūrų organizavimas ir vykdymo kontrolė (pasibaigus šildymo sezonui)	kartą per metus	5,00
1.2.	Namo inžinerinės įrangos kasmetinių apžiūrų organizavimas ir vykdymo kontrolė (rengiantis šildymo sezonui)	kartą per metus	3,00
1.3.	Remonto darbų planų rengimas remiantis apžiūrų duomenimis	du kartus per metus	7,00
1.4.	Namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės nuolatinių stebėjimų vykdymo kontrolė	ne rečiau kaip kartą per du mėnesius	6,00
1.5.	Namo konstrukcijų techninės priežiūros vykdymo kontrolė	pagal poreikį	1,00
1.6.	Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo tikslinimas	kartą per metus	2,00
1.7.	Pajamų ir išlaidų, susijusių su bendrosios nuosavybės valdymu, apskaitos tvarkymas	kartą per metus	4,00
1.8.	Mėnesinių mokėjimų (administravimo, techninės priežiūros ir kaupiamojo mokesčio) patalpų savininkams apskaičiavimas, įmokų surinkimas įmonės kasose	kartą per mėnesį	36,00
1.9.	Kasmetinės ataskaitos gyventojams parengimas	kartą per metus	3,00
1.10.	Kasmetinio ataskaitinio gyventojų susirinkimo pravedimas	kartą per metus	4,00
1.11.	Namo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimui konkurso organizavimas. Sutarčių sudarymas su paslaugų teikėjais. Priežiūros ir sutarčių vykdymo kontrolė, atliktų darbų kokybės kontrolė	pagal poreikį	10,00
1.12.	Namo techninės ir kitos dokumentacijos tvarkymas	kartą per mėnesį	2,00

1.13.	Valstybinės vėliavos iškėlimas	3 kartus per metus	
1.14.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	pagal poreikį	
	Iš viso nuolatiniai darbai		83
2.	Papildomi darbai		
2.1.	Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymas	pagal poreikį	8,00
2.2.	Techninio prižiūrėtojo paskyrimo konkurso organizavimas	pagal poreikį	8,00
2.3.	Namo, jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės tyrimo organizavimas	pagal poreikį	8,00
2.4.	Ilgalaikio namo atnaujinimo plano parengimo organizavimas	pagal poreikį	12,00
2.5.	Konkurso organizavimas rangovams namo atnaujinimo darbams	pagal poreikį	16,00
2.6.	Neeilinio gyventojų susirinkimo pravedimas	pagal poreikį	4,00
2.7.	Informacijos skelbimas apie administratoriaus veiklą	pagal poreikį	6,00
2.8.	Gyventojų apklausa raštu	pagal poreikį	4,00
2.9.	Dalyvavimas komisijų darbe, pripažįstant suremontuotas patalpas arba kitus atliktus darbus	pagal poreikį	4,00
2.10.	Dalyvavimas bylose, susijusiose su administraciniu turtu	pagal poreikį	
2.11.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	pagal poreikį	
	Iš viso papildomi darbai		14,00
	Iš viso nuolatiniai ir papildomi darbai		153,00
3.	Nenumatyti darbai	Pagal poreikį	15 proc. nuolatinėms ir papildomoms veikloms apskaičiuotų kainų sumos

Daugiabučių gyvenamųjų namų
bendrojo naudojimo objektų
maksimalaus administravimo mokesčio
tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo 2
priedas

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFAI

(pagal daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo kainų apskaičiavimus
2016 m. spalio mėn. kainomis)

Eil. Nr.	Pavadinimas	Skaičiuojamoji darbų kaina per metus (Eur)		Tarifas 1m ² naudingo ploto per mėn. (Eur)	
		be PVM	su PVM	be PVM	su PVM
1.	Administravimo paslaugos (iš viso)	904,62	1094,59	0,042	0,050
1.1.	Administratoriaus nuolatiniai darbai	673,09	814,44		
1.2.	Administratoriaus papildomi darbai	113,53	137,38		
1.3.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	118,00	142,77		

Daugiabučių gyvenamųjų namų
bendrojo naudojimo objektų
maksimalaus administravimo mokesčio
tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo 3
priedas

**ADMINISTRATORIAUS DARBO LAIKO ŠAŅAUDŲ KOEFICIENTAI,
ĮVERTINANTYS PASTATŲ PLOTĄ**

Pastatų bendras plotas, m ²	Koeficientai (K ₁)
iki 1000	0,50
1001–2000	0,75
2001–3000	1,00
3001– 000	1,30
4001–5000	1,60
5001–6000	1,75
6001– 000	1,80
Daugiau kaip 7000	2,00

Daugiabučių gyvenamųjų namų
bendrojo naudojimo objektų
maksimalaus administravimo mokesčio
tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo
4 priedas

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

Eksplotavimo laikas <small>1</small>	Koeficientai (K ₂) <small>2</small>
iki 10 metų	0,80
10–20 metų	0,90
20–35 metai	1,00
daugiau kaip 35 metai	1,10

Daugiabučių gyvenamųjų namų
bendrojo naudojimo objektų
maksimalaus administravimo mokesčio
tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo 5
priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ
ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI, ĮVERTINANTYS
BUTINIŲ PATOGUMŲ LYGĮ**

Buitinių patogumų lygis <small>1</small>	Koeficientai (K ₃) <small>2</small>
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
maksimalaus administravimo mokesčio
tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo 6
priedas

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

Pastatų bendras plotas, m ²	Koeficientai (K ₄)
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
6001–7000	0,70
Daugiau kaip 7000	0,55
