



IGNALINOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2021 m. birželio 29 d. Nr. T-126

Ignalina

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 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Ignalinos rajono 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 asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, 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 – 0,033 Eur;
- 2.2. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 1001 iki 2000 kv. m – 0,042 Eur;
- 2.3. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 2001 iki 3000 kv. m – 0,045 Eur;
- 2.4. daugiabučių namų kaimo vietovėse – 0,045 Eur.

3. Nustatyti, kad šio sprendimo 2 punktu nustatyti maksimalūs administravimo mokesčio tarifai taikomi nuo 2021 m. rugpjūčio 1 d.

4. Pripažinti netekusiu galios Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 28 d. sprendimą Nr. T-87 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

5. Nustatyti, kad:

5.1. asmenys, jau įrašyti į sąrašą ir siekiantys toliau vykdyti veiklą, susijusią su bendrojo naudojimo objektų administravimu, turi iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. pateikti patikslintą bendrojo naudojimo objektų administratoriaus deklaraciją (toliau – deklaracija), kurioje, vadovaujantis 1 punkte nurodytu aprašu, būtų nurodyti patikslinti administravimo mokesčio tarifai;

5.2. asmenys, jau įrašyti į sąrašą, kai jų taikomi administravimo mokesčio tarifai viršija šio sprendimo 2 punktu nustatytus maksimalius administravimo mokesčio tarifus, nepateikę patikslintos deklaracijos iki 2021 m. rugpjūčio 1 d., teisės aktų nustatyta tvarka braukiami iš sąrašo.

6. Paskelbti šį sprendimą Teisės aktų registre ir Ignalinos rajono savivaldybės interneto svetainėje www.ignalina.lt.

Savivaldybės meras

Justas Rasikas

PATVIRTINTA
Ignalinos rajono savivaldybės tarybos
2021 m. birželio 29 d. sprendimu Nr. T-126

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 Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas (toliau – administratoriai) ir Ignalinos rajono 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. Ignalinos rajono savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas pretenduojantys teikti administratoriai (toliau – administratoriai) ir Ignalinos rajono 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 m², o bendrasis naudingasis plotas 1800 m², 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/m² 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);

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

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

9. Šio aprašo 1 priede apskaičiuotas administravimo mokesčio vidutinis skaičiuojamasis mėnesio tarifas (T_{ab}) – 0,045 euro (be PVM) už naudingo ploto m² 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 m² per mėnesį (be PVM):

10.1. daugiabučiams namams, kurių plotas iki 1000 kv. m – 0,023 Eur;

10.2. daugiabučiams namams, kurių plotas nuo 1001 iki 2000 kv. m – 0,034 Eur;

10.3. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 2001 iki 3000 kv. m – 0,045 Eur.

10.4. daugiabučiams namams kaimo vietovėse – 0,045 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/m² 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 Ignalinos rajono savivaldybės tarybos sprendimu.

Ignalinos rajono maksimalaus bendrojo naudojimo
objektų administravimo tarifo apskaičiavimo
tvarkos aprašo
1 priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ VIDUTINIS SKAIČIUOJAMASIS
ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFAS**
(2021 m. kovo mėn. kainomis)

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)	884,23	1055,30	0,045	0,0545
1.1.	Administratoriaus darbai (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas)	814,60	985,67		
1.2.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	69,83	84,25		

Ignalinos rajono 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	Skačiuojamosios darbo laiko šnaudos žm. / 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	8,00
6.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose	pagal poreikį
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)	pagal poreikį
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	36,00

	suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimo pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims.	
10.	Šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu	2,00
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

Ignalinos rajono maksimalaus bendrojo
naudojimo objektų administravimo tarifo
apskaičiavimo tvarkos aprašo
3 priedas

**ADMINISTRATORIAUS DARBO LAIKO ŠAUNAUDŲ (1 PRIEDE) PERSKAIČIAVIMO
KOEFIICIENTAI, 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

Ignalinos rajono 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

Eksploatavimo 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

Ignalinos rajono maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo
5 priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ
ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI,
ĮVERTINANTYS BUTINIŲ 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 šiukšlių šalintuvu	1,05

Ignalinos rajono 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
