



IGNALINOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2023 m. lapkričio 30 d. Nr. T-228

Ignalina

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 29 punktu, 16 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, atsižvelgdama į uždarosios akcinės bendrovės Ignalinos butų ūkio 2023 m. lapkričio 9 d. raštą Nr. 1-468 „Dėl Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir maksimalaus administravimo mokesčio tarifo nustatymo“, uždarosios akcinės bendrovės „Didžiasalio komunalinės paslaugos“ 2023 m. lapkričio 9 d. raštą Nr. R-282 „Dėl daugiabučių namų techninės priežiūros ir bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifų ir jų skaičiavimo tvarkų parengimo“, uždarosios akcinės bendrovės „Sistela“ rekomendacijas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų (pagal 2023 m. balandžio mėnesio statinių statybos skaičiuojamąsias kainas), 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 aprašo nustatyta tvarka apskaičiuoto namo maksimalaus administravimo mokesčio tarifo (be pridėtinės vertės mokesčio) per mėnesį už 1 kv. m naudingojo ploto:
 - 2.1. daugiabučių namų, kurių plotas iki 1000 kv. m – 0,049 Eur;
 - 2.2. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 1001 iki 2000 kv. m – 0,078 Eur;
 - 2.3. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 2001 iki 3000 kv. m – 0,089 Eur.
 - 2.4. daugiabučių namų kaimo vietovėse – 0,089 Eur.
3. Pripažinti netekusiu galios Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 29 d. sprendimą Nr. T-126 „Dėl Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.
4. Nustatyti, kad šis sprendimas įsigalioja nuo 2024 m. sausio 1 d.
5. Paskelbti šį sprendimą Teisės aktų registre ir savivaldybės interneto svetainėje www.ignalina.lt.

Savivaldybės meras

Laimutis Ragaišis

MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠAS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) nustato Ignalinos rajono savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų (toliau – bendrojo naudojimo objektai) administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką, kai bendrojo naudojimo objektai administruojami pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį.

2. Aprašu privalo vadovautis asmenys, pretenduojantys teikti Ignalinos rajono savivaldybės teritorijoje esančių bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, ir Ignalinos rajono savivaldybės vykdomosios institucijos paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai (toliau – administratoriai).

3. Apraše vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais.

4. Aprašas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliu kodeksu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ patvirtintais Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais (toliau – Nuostatai), kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais bei atsižvelgiant į uždarnosios akcinės bendrovės „Sistela“ rekomendacijas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų (pagal 2023 m. balandžio mėnesio statinių statybos skaičiuojamąsias kainas).

II SKYRIUS MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMAS

5. Maksimalų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifą nustato Ignalinos rajono savivaldybės taryba.

6. Nuostatuose nustatytoms administratoriaus funkcijoms vykdyti rekomenduojamas administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas pateikiamas Aprašo 1 priede.

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

8. Bendrojo naudojimo objektų metinės administravimo kainos apskaičiuojamos pagal formulę:

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

(1 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 (Aprašo 2 priedas).

9. Mėnesinis bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

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

(2 formulė):

I_a – metinė administravimo kaina (Eur), nustatyta pagal 8 punktą;

T_a – administravimo mokesčio tarifas (Eur / kv. m per mėnesį);

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

K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką nuo eksploatavimo pradžios

(Aprašo 3 priedas);

K_3 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (Aprašo 4 priedas).

10. Nustatant konkretaus pastato bendrojo naudojimo objektų 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:

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

(3 formulė):

T_{ap} – konkretaus pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifas (Eur/kv. m per mėnesį);

T_{ab} – maksimalus administravimo mokesčio tarifas;

K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką nuo eksploatacijos pradžios

(Aprašo 3 priedas);

K_3 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (Aprašo 4 priedas);

K_4 – koeficientas, įvertinantis pastato bendrąjį plotą (Aprašo 5 priedas).

III SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

11. Aprašas keičiamas Ignalinos rajono savivaldybės tarybos sprendimu.

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

ADMINISTRATORIAUS ATLIEKAMŲ DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas, funkcijos	Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm. / val. per metus
1	2	3
1.	Sudaro ir tvarko namų butų ir kitų patalpų (toliau – patalpos) ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą pagal VĮ Registrų centro ir patalpų savininkų pateiktus duomenis, sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą. Nuostatų II skyriaus 4.1 ir 4.2 papunkčiai	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 skyriaus 4.3 papunktis	6,00
3.	Rengia ir tvirtina ilgalaikį namo bendrojo naudojamo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Nuostatų II skyriaus 4.4 papunktis	10,00
4.	Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojamo objektų atnaujinimo darbų pirkimus. Nuostatų II skyriaus 4.6, 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3 papunkčiai	16,00
5.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose. Nuostatų II skyriaus 4.7 papunktis	6,00
6.	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 skyriaus 4.8 papunktis	2,00
7.	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 skyriaus 4.9 papunktis	6,00

8.	Apskaičiuoja mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras	36,00
9.	Šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. Nuostatų II skyriaus 4.11 papunktis	4,00
10.	Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą, skelbia ją ir teikia patalpų savininkams. Nuostatų II skyriaus 4.12 papunktis	3,00
11.	Skelbia informaciją apie savo veiklą, užtikrina valstybinės vėliavos iškėlimą ir atlieka kitas funkcijas, susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu. Nuostatų II skyriaus 4.13, 4.14 papunkčiai	4,00
12.	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 skyriaus 5 punktas.	Kiti nenumatyti darbai

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų
administravimo tarifo apskaičiavimo
tvarkos aprašo
2 priedas

**ADMINISTRATORIAUS DARBO LAIKO ŠAŅAUDŲ PERSKAIČIAVIMO
KOEFIICIENTAI, ĮVERTINANTYS PASTATŲ PLOTĄ**

Pastatų bendrasis plotas kv. m	Koeficientai (K₁)
Iki 1000	0,50
1001–2000	0,75
2001–3000	1,00
3001–4000	1,30
4001–5000	1,60

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų
administravimo tarifo apskaičiavimo
tvarkos aprašo
3 priedas

**BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ
KOEFIICIENTAI, ĮVERTINANTYS PASTATŲ EKSPLOATAVIMO LAIKĄ**

Eksplotavimo laikas	Koeficientai (K₂)
Iki 10 metų	0,80
10–20 metų	0,90
20–35 metai	1,00
Daugiau kaip 35 metai	1,10

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų
administravimo tarifo apskaičiavimo
tvarkos aprašo
4 priedas

**BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ MAKSIMALIŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO
TARIFŲ KOEFICIENTAI, ĮVERTINANTYS BUITINIŲ PATOGUMŲ LYGĮ**

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

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų
administravimo tarifo apskaičiavimo
tvarkos aprašo
5 priedas

**BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ MAKSIMALIŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO
TARIFŲ KOEFICIENTAI, ĮVERTINANTYS PASTATŲ PLOTĄ**

Pastatų bendrasis plotas kv. m	Koeficientai (K₄)
Iki 1000	1,45
1001–2000	1,25
2001–3000	1,00
3001–4000	0,95
4001–5000	0,90

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Ignalinos rajono savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-11-30 Nr. T-228
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Laimutis Ragaišis Meras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-01 10:23
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-01 10:24
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2023-04-19 16:53 - 2028-04-17 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ieva Vaitkevičienė Sekretorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-01 10:38
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-01 10:38
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-10-29 12:18 - 2025-10-28 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20231115.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-12-11)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-12-11 nuorašą suformavo Rasa Guogienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-