

PATVIRTINTA

Molėtų rajono savivaldybės tarybos

2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu

Nr. B1-267.....

**MOLĖTŲ RAJONO DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO MAKSIMALAUS
BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO
TVARKOS APRAŠAS**

I SKYRIUS

BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Molėtų rajono daugiabučio gyvenamojo namo maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) nustato maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo (toliau-administravimo tarifas) apskaičiavimo tvarką.

2. Aprašas taikomas asmenims (toliau - administratorius), pretenduojantiems teikti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas.

3. Apraše vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme ir Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

4. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (toliau – administravimas) kainos apskaičiuojamos, vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu 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“ 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“.

II SKYRIUS

**DAUGIABUČIO NAMO MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ
ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKA**

5. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo kainos apskaičiuojamos, vadovaujantis UAB „Sistela“ rekomendacijomis „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų“, Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės

administravimo nuostatais (toliau – administravimo nuostatai) bei kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais. Administratoriaus atliekamų darbų sąrašas (toliau – Sąrašas) pateikiamas 2 priede.

6. Sąraše prie kitų nenumatytų darbų (pagal administravimo nuostatus) priskiriami darbai, kurie nesikartoja kiekvienais metais tose pačiose apimtyse, bet gali būti vykdomi ne kiekvienais metais, o rečiau, arba atsiradus poreikiui.

7. Kitų nenumatytų darbų (pagal administravimo nuostatus) kaina apskaičiuojama procentais nuo administratoriaus darbų (pagal rekomenduojamas darbo laiko sąnaudas) kainos.

8. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų metinės administravimo kainos apskaičiuojamos pagal formulę:

(1 formulė)

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

I_a – metinė administravimo kaina (Eur);

I_{nk} – metinė administratoriaus darbų kaina (Eur);

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

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

9. Mėnesinis daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų mokesčio (toliau – administravimo mokestis) 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 1 formulę;

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

S_n – statinio (pastato) 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).

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

11. Administratoriaus darbo valandos skaičiuojamoji rinkos kaina prilyginta 4,0 kvalifikacinės kategorijos darbo užmokesčio valandiniam atlygiui (2019 m. spalio mėn. kainomis – 8,76 EUR).

12. Administravimo kainos apskaičiavimai atlikti taikant tokius skaičiuojamosios kainos ekonominius normatyvus: - bendrasis socialinio draudimo įmokų tarifas 1,45 procento bei garantinio fondo ir ilgalaikio nedarbo įmokų tarifas 0,32 procento. Iš viso – 1,77 procento nuo apskaičiuoto darbo užmokesčio;

- 10% netiesioginės išlaidos (nuo tiesioginių išlaidų);

- 21 % PVM.

13. Sąnaudos kitiems nenumatytiems darbams (pagal administravimo nuostatus) apskaičiuojamos 15 proc. dydžio nuo administratoriaus darbų (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas) apskaičiuotos kainos.

14. Administravimo mokesčio tarifas (1 priedas) pasirinktam pastatui (namui) su centriniu šildymu gyvenamasis namas, kurio bendrasis plotas 2001 – 3000 m², o bendrasis naudingasis plotas 1800 m², pastato amžius 20 – 35 metai, apskaičiuotas pagal Aprašo 9 punktą.

15. Nustatant konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifą pagal pasirinkto pastato skaičiuojamąjį tarifą, mokesčio tarifas turi būti koreguojamas, atsižvelgiant į pastato eksploataavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį 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 mėn.);

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

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

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

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

III SKYRIUS

BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

16. Šis Aprašas keičiamas rajono Savivaldybės tarybos sprendimu.

Molėtų rajono daugiabučio namo maksimalaus
bendrojo naudojimo objektų administravimo
tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo
1 priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO (SKAIČIUOJAMIEJI)
MOKESČIO TARIFAI**

(2019 m. spalio 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)	947,65	1146,65	0,0439	0,0531
1.1.	Administratoriaus darbai (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas)	824,04	997,08		
1.2.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	123,61	149,57		

Molėtų rajono daugiabučio namo 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 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 ir tvirtina namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą	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.	Dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose	pagal poreikį
7.	Teikia patalpų savininkams dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo ir šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo)	pagal poreikį

1	2	3
8.	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.	36,00
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

Molėtų rajono daugiabučio namo maksimalaus
bendrojo naudojimo objektų administravimo
tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo
3 priedas

**ADMINISTRATORIAUS DARBO LAIKO ŠAŅAUDŲ (2 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

Molėtų rajono daugiabučio namo 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

Molėtų rajono daugiabučio namo 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

Molėtų rajono daugiabučio namo maksimalaus
bendrojo naudojimo objektų administravimo
tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo
6 priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ 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
