



KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2023 m. birželio 23 d. Nr. TS-226

Kėdainiai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 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 UAB „Kėdainių butai“ 2023 m. sausio 18 d. raštą Nr. S-4 „Dėl Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo tvirtinimo“, Kėdainių 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 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):

2.1. daugiabučių namų, kurių bendras plotas iki 1000 kv. m, – 0,1030 Eur/kv. m;

2.2. daugiabučių namų, kurių bendras plotas nuo 1001 iki 2000 kv. m, – 0,0983 Eur/kv. m;

2.3. daugiabučių namų, kurių bendras plotas nuo 2001 iki 3000 kv. m, – 0,0936 Eur/kv. m;

2.4. daugiabučių namų, kurių bendras plotas 3001 kv. m ir didesnis, – 0,0843 Eur/kv. m.

3. Pripažinti netekusiu galios Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 25 d. sprendimą Nr. TS-90 „Dėl Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifų skaičiavimo metodikos tvirtinimo“ su visais pakeitimais.

4. Nustatyti, kad šis sprendimas galioja nuo 2023 m. liepos 1 d.

Šis sprendimas per vieną mėnesį nuo sprendimo paskelbimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriui adresu: Laisvės al. 36, Kaunas, Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka arba Regionų apygardos administraciniam teismui bet kuriuose šio teismo rūmuose Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras



Valentinas Tamulis

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 daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką.

2. Aprašu privalo vadovautis asmenys, pretenduojantys teikti Kėdainių rajono savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas ir Kėdainių rajono savivaldybės mero potvarkiu paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai (toliau – Administratorius).

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

4. Aprašas parengtas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, 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“, 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“.

II SKYRIUS PAGRINDINĖS SĄVOKOS

5. Apraše vartojamos sąvokos:

5.1. **Daugiabutis namas** – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitų.

5.2. **Administratorius** – asmuo, prižiūrintis daugiabučio gyvenamo namo bendro naudojimo objektus įstatymų nustatyta tvarka.

5.3. **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.

5.4. **Skaičiuojamasis administravimo tarifas** – skaičiuojamojo namo administravimo išlaidų mėnesinio mokesčio dydis be PVM už vieną kvadratinį metrą naudojimo ploto. Skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas apskaičiuotas atsižvelgiant į administratoriaus funkcijas, nustatytas 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“ ir vadovaujantis statinių statybos skaičiuojamųjų kainų nustatymo principais ir rekomendacijomis.

5.5. **Daugiabučio gyvenamojo namo maksimalus administravimo 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

MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMAS

7. Maksimalų Kėdainių rajono savivaldybėje teikiamų bendrojo naudojimo objektų administravimo daugiabučiuose namuose tarifą, priklausomai nuo daugiabučio namo naudingojo ploto, nustato Kėdainių rajono savivaldybės taryba.

8. Maksimalus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$T_{\max} = (I / S_{\text{sąl}}) \times K \text{ (Eur/kv. m)}$$

kur:

$T_{\max}$ – maksimalus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas;

$S_{\text{sąl}}$ – sąlyginis vidutinis Kėdainių rajono savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtos įmonės bendrojo naudojimo objektų namų naudingasis plotas, 154,1 tūkst. kv. m.

K – tarifo diferenciacijos koeficientas, įvertinantis namo bendrąjį plotą:

Pastatų bendrasis plotas, kv. m	Koeficientai (K)
Iki 1000	1,10
1001–2000	1,05
2001–3000	1,00
3001 ir daugiau	0,90

I – išlaidos administravimo funkcijoms atlikti.

Išlaidos administravimo funkcijoms atlikti apskaičiuojamos pagal formulę:

$$I = I_{\text{du}} + I_{\text{sodra}} + I_{\text{prdt}} + P$$

kur:

$$I_{\text{du}} = A \times T_k \times N$$

I_{du} – įmonės darbo užmokesčio išlaidos, apskaičiuotos pagal formulę, įvertinant darbuotojų poreikį atlikti Administratoriui nuostatuose nustatytas funkcijas ir pareigas:

Pareigos	Etatų skaičius (N)	Koeficientai (T_k)*
Specialistas	1	1,33
Namų priežiūros vadybininkas	2	1,33
Finansininkas	1	2,07
Vyr. inžinierius	1	2,30
Teisininkas	1	1,40
Apskaitininkas	2	1,33
Iš viso:	8	

*- tarifo atlygio koeficientas nustatytas, remiantis LR Vyriausybės patvirtintu MMA

kur:

A – darbuotojų minimalus mėnesinis darbo atlygis (MMA);

T_k – tarifinio atlygio koeficientas;

N – atitinkamų pareigybių skaičius.

I_{sodra} – išlaidos socialiniam draudimui yra 1,77%
ir apskaičiuojamos pagal formulę:

$$I_{sodra} = I_{du} \times 0,0177$$

I_{pridt} – pridėtinės išlaidos 30% nuo darbo užmokesčio. Pridėtinės išlaidas sudaro ūkio išlaidos (pašto, banko, ryšių, transporto, informacinės, kanceliarinės, apsaugos, apšvietimo, šildymo, vandentiekio, kanalizacijos, patalpų valymo, ilgalaikio turto, žemės, garantinio fondo mokesčio išlaidos ir pan.), tenkančios administravimo funkcijoms vykdyti. Pridėtinės išlaidos apskaičiuojamos procentais nuo darbuotojų darbo užmokesčio sumos pagal formulę:

$$I_{pridt} = I_{du} \times 0,3$$

P – norminis pelnas 5%, apskaičiuojamas pagal formulę:

$$P = (I_{du} + I_{sodra} + I_{pridt}) \times 0,05$$

9. 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.

10. Administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas pateikiamas Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo skaičiavimo tvarkos aprašo priede.

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

12. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas keičiamas Kėdainių rajono savivaldybės tarybos sprendimu, keičiantis administravimo tarifų dedamosioms ir išlaidoms.

ADMINISTRATORIAUS ATLIEKAMŲ DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas	Periodiškumas
1.	Sudaro ir tvarko namų butų ir kitų patalpų (toliau - patalpos) ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą pagal VI Registrų centro ir patalpų savininkų pateiktus duomenis, sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą.	Pagal poreikį
2.	Organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais, patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo priežiūrą.	Pagal poreikį
3.	Rengia ir tvirtina ilgalaikį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti.	Kartą per metus
4.	Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą (toliau - ūkinis planas), kuriame nurodo planuojamas einamųjų 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.	Kartą per metus
5.	Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus.	Pagal poreikį
6.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose.	Pagal poreikį
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).	Pagal poreikį
8.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrėtojo (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 priežiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirengimo šildymo sezonui kontrolę.	Pagal poreikį
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 suteiktas paslaugas ir teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims.	Kartą per mėnesį

10.	Šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu.	Pagal poreikį
11.	Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą, skelbia ją ir teikia patalpų savininkams.	Kartą per metus
12.	Skelbia informaciją apie savo veiklą, užtikrina valstybinės vėliavos iškėlimą ir atlieka kitas funkcijas, susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu.	Pagal poreikį
