

**PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS**

**TARYBA**

**SPRENDIMAS**

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

2015 m. rugsėjo 24 d. Nr. T1-261

Plungė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Plungės rajono savivaldybės taryba nusprendžia:

1. Patvirtinti Plungės rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą (pridedamas).

2. Nustatyti, kad asmens, pretenduojančio teikti administravimo paslaugas, siūlomas 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 – 0,061 Eur per mėnesį už 1 m² naudingo ploto.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras Audrius Klišonis

PATVIRTINTA

Plungės rajono savivaldybės

tarybos 2015 m. rugsėjo 24 d.

sprendimu Nr. T1-261

**PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ MAKSIMALAUS ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠAS**

**I. SKYRIUS**

**BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas (toliau-Aprašas) nustato daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifo apskaičiavimo tvarką.

2. Aprašu privalo vadovautis asmenys, pretenduojantys teikti Plungės rajono savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, ir Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 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 tesės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais.

**II. SKYRIUS**

**PAGRINDINĖS SĄVOKOS**

4. Apraše vartojamos sąvokos:

**Bendrojo naudojimo objektų administravimas** – butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti.

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

**Maksimalus administravimo mokesčio tarifas –** pagal šiame Apraše nustatytą tvarką apskaičiuojamas bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mėnesinio mokesčio tarifo dydis be PVM už 1m² naudingojo ploto.

**III. SKYRIUS**

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO PASLAUGŲ TARIFO APSKAIČIAVIMAS**

5. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų metinės administravimo išlaidos apskaičiuojamos pagal formulę:

Ia = Ian + Iap + Iak, kur:

Ia – administravimo išlaidos per metus (Eur);

Ian – administravimo išlaidos nuolatiniams darbams per metus (Eur be PVM);

Iap – administravimo išlaidos papildomiems darbams per metus (Eur be PVM);

Iak – administravimo išlaidos nenumatytiems darbams per metus (Eur be PVM).

6. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų metinės administravimo išlaidos skaičiuojamos pagal lokalinių sąmatų, sudarytų gyvenamųjų namų administravimui pagrindu, ir yra (4 priedas):

6.1. Nuolatiniai darbai:

75 (žm./val./m.)×7,86 (val. įkainis) = 589,5 Eur;

„Sodra“ – 589,5×31%=182,74 Eur;

Pridėtinės išlaidos – 589,5×40%=235,8 Eur;

Norminis pelnas – 589,5x5%=29,47 Eur;

Ian – 1037,51 Eur.

6.2. Papildomi darbai:

8 (žm./val./m.)×7,86(val. įkainis) = 62,88 Eur;

„Sodra“ – 62,88×31% = 19,49 Eur;

Pridėtinės išlaidos – 62,88×40% = 25,15 Eur;

Norminis pelnas – 62,88×5% = 3,14 Eur;

Iap – 110,66 Eur.

6.3. Sąnaudos nenumatytiems darbams:

Iak = (Ian+Iap)×15% = (1037,51 Eur+110,66 Eur)×15% = 172,22 Eur;

Ia = 1320,39 Eur.

7. Administratoriaus atliekamų darbų sąraše 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.

8. Nenumatytų darbų (veiklų) kaina apskaičiuojama procentais nuo nuolatinėms ir papildomoms veikloms apskaičiuotų kainų sumos, bet ne daugiau kaip 15 procentų nuolatinėms ir papildomoms veikloms apskaičiuotų lėšų sumos.

9. Mėnesinis daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

Tab = (Ia:(Sn×12))x K1 x K2 x K3;

Tab – administravimo tarifas Eur/m²/ mėn.;

Sn – statinio (pastato) bendras naudingas plotas (m²);

K1 – koeficientas, įvertinantis pastatų amžių nuo eksploatacijos pradžios;

K2 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygmenį;

K3 – koeficientas, įvertinantis pastato bendrąjį plotą.

10. Skaičiuojamasis namas tai yra daugiabutis su centriniu šildymu namas, kurio bendrojo naudojimo objektų normuojamoms administravimo sąnaudoms nustatyti sudaryta sąmata pagal rekomenduojamų darbų sąrašą. Skaičiuojamojo namo techninės charakteristikos:

bendras plotas – 2001–3000 m²;

bendras naudingas plotas – 1800 m²;

pastato amžius – 20–35 metai;

Sn – 1800 m²;

K2; K3; K4 – 1,0.

11. Pagal 8 punkte nurodytą formulę:

Tab=(1320,39:(1800×12)) x1,0 x1,0 x1,0= 0,061Eur/m²/mėn.

12. Vadovaujantis ankstesniuose punktuose išdėstytomis UAB „Sistela“ rekomendacijomis „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimo“, formulėmis bei priedais, priimamas maksimalus administravimo mokesčio tarifas, kuris yra 0,061 Eur/m²/mėn.

13. Konkretaus pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

Tap = Tab x K1 x K2 x K3, kur:

Tap – konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifas Eur/m²/mėn.;

K1 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką nuo eksploatacijos pradžios (1 priedas);

K2 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (2 priedas);

K3 – koeficientas, įvertinantis pastato bendrąjį plotą (3 priedas).

**IV. SKYRIUS**

**BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

14. 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.

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

16. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas keičiamas Savivaldybės tarybos sprendimu.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Plungės rajono savivaldybės daugiabučių

gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų

maksimalaus administravimo mokesčio tarifo

apskaičiavimo tvarkos aprašo

1 priedas

**Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalių administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų amžių**

|  |  |
| --- | --- |
| Pastato amžius | Koeficientai (K1) |
| iki 10 metų | 0,80 |
| 10–20 metų | 0,90 |
| 20–35 metai | 1,00 |
| Daugiau kaip 35 metai | 1,10 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Plungės rajono savivaldybės daugiabučių

gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų

maksimalaus administravimo mokesčio tarifo

apskaičiavimo tvarkos aprašo

2 priedas

**Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalių administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų plotą**

|  |  |
| --- | --- |
| Pastato bendras plotas m² | Koeficientai (K2) |
| Iki 1000 | 1,45 |
| 1001-2000 | 1,25 |
| 2001–3000 | 1,00 |
| Daugiau kaip 3000 | 0,80 |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Plungės rajono savivaldybės daugiabučių

gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų

maksimalaus administravimo mokesčio tarifo

apskaičiavimo tvarkos aprašo

3 priedas

**Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalių administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys buitinių patogumų lygmenį**

|  |  |
| --- | --- |
| Buitinių patogumų lygis | Koeficientai (K3) |
| Namai be centrinio šildymo | 0,80 |
| Namai su centriniu šildymu | 1,00 |
|  |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Plungės rajono savivaldybės daugiabučių

gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų

maksimalaus administravimo mokesčio tarifo

apskaičiavimo tvarkos aprašo

4 priedas

**ADMINISTRATORIAUS ATLIEKAMŲ DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Eil. Nr. | Darbo pavadinimas | Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus |
| 1. Nuolatiniai darbai (1.1.-1.12.) | | |
| 1.1. | Namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos kasmetinių apžiūrų organizavimas ir vykdymo kontrolė (pasibaigus šildymo sezonui) | 5,00 |
| 1.2. | Namo inžinerinės įrangos kasmetinių apžiūrų organizavimas ir vykdymo kontrolė (pasirengiant šildymo sezonui) | 3,00 |
| 1.3. | Remonto darbų planų rengimas remiantis apžiūrų duomenimis | 6,00 |
| 1.4. | Namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės nuolatinių stebėjimų vykdymo kontrolė | 1,00 |
| 1.5. | Namo konstrukcijų nuolatinės techninės priežiūros vykdymo kontrolė | 1,00 |
| 1.6. | Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo tikslinimas | 2,00 |
| 1.7. | Pajamų ir išlaidų, susijusių su bendrosios nuosavybės valdymu, apskaitos tvarkymas | 4,00 |
| 1.8. | Mėnesinių mokėjimų (administravimo, techninės priežiūros ir kaupiamojo mokesčio) patalpųsavininkams apskaičiavimas | 30,00 |
| 1.9. | Kasmetinės ataskaitos gyventojams parengimas | 3,00 |
| 1.10. | Kasmetinio ataskaitinio gyventojų susirinkimo pravedimas | 4,00 |
| 1.11. | Namo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimui konkurso organizavimas. Sutarčių sudarymas su paslaugų tiekėjais. Priežiūros ir sutarčių vykdymo kontrolė | 14,00 |
| 1.12. | Namo techninės ir kitos dokumentacijos tvarkymas | 2,00 |
|  | Viso atliekama pagrindinių darbų | 75,00 |
| 2. Papildomi darbai (2.6.+2.8.) | | |
| 2.1. | Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymas | 8,00 |
| 2.2. | Techninio prižiūrėtojo paskyrimo konkurso organizavimas | 8,00 |
| 2.3. | Namo, jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės tyrimo organizavimas | 8,00 |
| 2.4. | Ilgalaikio namo atnaujinimo plano parengimo organizavimas | 12,00 |
| 2.5. | Konkurso organizavimas rangovams namo atnaujinimo darbams | 16,00 |
| 2.6. | Neeilinio gyventojų susirinkimo pravedimas | 4,00 |
| 2.7. | Informacijos patalpinimas informacinėse lentose | 6,00 |
| 2.8. | Gyventojų apklausa raštu | 4,00 |
| 2.9. | Dalyvavimas komisijų darbe, pripažįstant suremontuotas patalpas arba kitus atliktus darbus | 4,00 |
| 2.10. | Dalyvavimas bylose, susijusiose su administraciniu turtu | 2,00 |
| 2.11. | Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus) |  |
|  | Viso atliekama papildomų darbų | 8,00 |

­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_