



**KELMĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS
TARYBA**

**SPRENDIMAS
DĖL DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS
(BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ) ADMINISTRAVIMO TARIFO IR JO
APSKAIČIAVIMO METODIKOS PATVIRTINIMO**

2013 m. kovo 29 d. Nr. T-77
Kelmė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. [55-1049](#); 2008, Nr. [113-4290](#)) 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, 18 straipsnio 1 dalimi ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. [45-1584](#); 2002, Nr. 54-2123; 2004, Nr. [5-94](#), 2008, Nr. 10-343, 2011, Nr. 125-5963) ir atsižvelgdama į Kelmės rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos rekomendacijas, Kelmės rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės (bendrojo naudojimo patalpų) administravimo tarifo apskaičiavimo metodiką (pridedama).
2. Patvirtinti Kelmės rajono daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės (bendrojo naudojimo patalpų) administravimo tarifą – 0,13 Lt (be PVM) už 1 kv. m naudingojo ploto per mėnesį.
3. Pripažinti netekusiu galios Kelmės rajono savivaldybės tarybos sprendimą 2009 m. vasario 26 d. Nr. T-107 „Dėl Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės (bendrojo naudojimo patalpų) administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifų nustatymo metodikos patvirtinimo“.

4. Sprendimas įsigalioja nuo 2013 m. gegužės 1 d.

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

Savivaldybės meras

Vaclovas Andrulis

PATVIRTINTA
Kelmės rajono
savivaldybės tarybos
2013 m. kovo 29 d.
sprendimu Nr. T-77

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS (BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ) ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO METODIKA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės (bendrojo naudojimo patalpų) administravimo tarifo apskaičiavimo metodika (toliau – metodika) reglamentuoja daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės (bendrojo naudojimo patalpų) administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką, kai administravimas įgyvendinamas pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį.

2. Metodika parengta vadovaujantis šiais gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimą reglamentuojančiais teisės aktais:

2.1. Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#));

2.2. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu (Žin., 1994, Nr. [55-1049](#); 2008, Nr. [113-4290](#));

2.3. Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2001, Nr. [101-3597](#));

2.4. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. [20-449](#), Nr. [106-2353](#); 2000, Nr. 56-1639; 2001, Nr. [91-3187](#); 2004, Nr. [25-758](#); 2010, Nr. [1-24](#));

2.5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. [45-1584](#); 2002, Nr. 54-2123; 2010, Nr. [31-1421](#); 2011, Nr. [125-5963](#));

2.6. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ (Žin., 2002, Nr. [81-3504](#); 2011, Nr. [2-66](#));

2.7. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. 1-297 (Žin., 2010, Nr. [127-6488](#); 2011, Nr. [97-4575](#));

2.8. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. lapkričio 26 d. įsakymu Nr. 1-229 (Žin., 2009, Nr. [143-6311](#)).

2.9. Kelmės rajono butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais, patvirtintais Kelmės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. A-643.

II. PAGRINDINĖS SĄVOKOS

3. Šioje metodikoje vartojamos sąvokos:

Administravimas – butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės (bendrojo naudojimo patalpų) paprastasis administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti.

Maksimalus tarifas – savivaldybės tarybos patvirtinta didžiausia mokėjimo už perkamas paslaugas norma, apskaičiuota pastato naudingojo ploto kvadratiniam metrui.

Sutartinis tarifas – vykdančią pirkimo procedūras nustatyta maksimalaus tarifo neviršijanti paslaugų pirkėjo mokėjimo norma, apskaičiuota pastato naudingojo ploto kvadratiniam metrui.

Kitos šioje metodikoje vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip apibrėžia Lietuvos Respublikos įstatymai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotų institucijų patvirtinti norminiai dokumentai ir kiti norminiai akta, susiję su bendrojo naudojimo patalpų administravimu.

III. ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMAS

4. Administravimo tarifas apskaičiuojamas vadovaujantis administravimo funkcijomis, kurios numatytos Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose bei Kelmės rajono butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose.

5. Apskaičiuojant administravimo išlaidas, įvertinama:

5.1. darbų apimtis, kuri nustatoma pagal administratoriui privalomas funkcijas ir pagal analogus, taikomus praktikoje;

5.2. darbo užmokesčio, kuris nustatomas pagal atitinkamos kvalifikacijos darbuotojų darbo laiko kainą rinkoje (nustatoma analogo principu);

5.3. socialinio draudimo mokestis – pagal įstatymo nustatytą jo dydį ir apskaičiavimo tvarką;

5.4. pridėtinės išlaidos – 25 procentai nuo darbo užmokesčio. Pridėtinės išlaidos apskaičiuojamos procentais nuo darbuotojų darbo užmokesčio sumos.

5.4.1. pridėtinės išlaidas sudaro:

5.4.1.1. ūkio išlaidos, tenkančios administravimo funkcijoms vykdyti:

5.4.1.1.1. ūkio išlaidos (pašto, banko, ryšių, transporto, informacinės, kanceliarinės, apsaugos, apšvietimo, apšildymo, vandentiekio, kanalizacijos, patalpų valymo ir pan.);

5.4.1.1.2. administravimo funkcijoms vykdyti būtino ilgalaikio turto amortizaciniai atskaitymai, inventoriaus įsigijimo, nusidėvėjimo ir remonto išlaidos;

5.4.1.2. darbų organizavimo išlaidos;

5.4.1.3. mokesčių (nekilnojamojo turto, žemės, garantinio fondo mokesčiai ir kt.) išlaidos;

5.4.1.4. personalo rengimo išlaidos;

5.4.1.5. juridinių kontorų paslaugos ir pan.;

5.4.1.6. įmokas priimančių įstaigų (banko, pašto), skaičiavimo centro išlaidos;

5.4.1.7. sąskaitų (mokėjimo pranešimų) butų ir kitų patalpų savininkams paruošimo ir pateikimo išlaidos;

5.4.1.8. kitos su administravimu susijusios išlaidos.

5.5. pelno norma – 3 procentai.

6. Administravimo tarifas išreiškiamas litais per mėnesį patalpų naudingojo ploto vienam kvadratiniam metrui.

7. Išlaidos administravimo funkcijoms vykdyti apskaičiuojamos pagal formulę:

$$I = I_{du} + I_{sodra} + I_{prdt} + P; (Lt)$$

čia:

I – išlaidos administravimo funkcijoms vykdyti, Lt;

I_{du} – darbo užmokesčio išlaidos, Lt;

I_{sodra} – socialinio draudimo išlaidos, Lt;

I_{prdt} – pridėtinės išlaidos, Lt;

P – norminis pelnas, Lt.

8. Darbo užmokesčio išlaidų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis privalomu darbų sąrašu ir kitais privalomaisiais administravimo funkcijoms vykdyti reikalavimais. Nustatomas rekomenduotinas administruojamos įmonės darbuotojų pareigybių poreikis:

Eil. Nr.	Pareigybės pavadinimas	Darbuotojų skaičius	Darbo užmokesčio koeficientas (MMA) k
1.	Direktorius	0,1	4,7
2.	Direktoriaus pavaduotojas gamybai	0,1	3,76
3.	Vyriausiasis buhalteris	0,1	4,23
4.	Buhalteris-kasininkas	1,0	1,0
5.	Buhalteris-kasininkas	1,0	1,0
5.	Vadybininkas (nuolatinei namo priežiūrai)	1,0	2,3
6.	Sekretorė-administratorė	1,0	1,5
7.	Energetikas	0,20	2,1
	Iš viso:	4,5	

9. Darbo užmokesčio išlaidų apskaičiavimas orientuotas į įstatymais nustatytus minimalius valandinius ir mėnesinius atlygius. Šiuo metu jis sudaro 1000 (vieną tūkstantį) litų per mėnesį. Įmonės darbo užmokesčio išlaidos apskaičiuojamos:

$$I_{du} = \sum_{1-n}^n a \times k \times n; (Lt)$$

a – darbuotojų minimalus mėnesinis atlygis (MMA) (Lt);

k – tarifinio atlygio koeficientas;

n – atitinkamų pareigybių skaičius.

10. Išlaidos socialiniam draudimui, pridėtinės išlaidos, norminis pelnas apskaičiuojami:

Išlaidos socialiniam draudimui (Isodra) – 30,98 % nuo darbo užmokesčio;

Pridėtinės išlaidos (Iprdt) – 25 % nuo darbo užmokesčio;

Norminis pelnas (P) – 3 % nuo visų išlaidų.

11. Bendrosios nuosavybės administravimo tarifas (be PVM) apskaičiuojamas pagal formulę:

$$T = \frac{I}{S}; (Lt/m^2)$$

S – vidutinis administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų naudingas plotas S = 89929 m².