



## MAŽEIKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS

### DĖL MAŽEIKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2015 m. birželio 19 d. Nr. T1-184

Mažeikiai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu ir 4 dalimi, 18 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais, patvirtintais Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. A1-1297 ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovo Telšių apskrityje 2014 m. gruodžio 1 d. reikalavimą Nr.V1-33, UAB „Sistela“ rekomendacijas „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų“, UAB „Admituras“ 2015 m. birželio 1 d. raštus Nr.293 ir Nr.293/1, UAB „Tavo pastogė“ 2015 m. birželio 12 d. raštą Nr.1.2-287, Mažeikių rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a :

1. Patvirtinti Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą (pridedama).

2. Pripažinti netekusiais galios:

2.1. 2007 m. rugpjūčio 24 d. sprendimo Nr. T1-245 „Dėl UAB „Admituras“ butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo, nuolatinės privalomosios priežiūros darbų, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo bei namo kaupimo fondo tarifų patvirtinimo“ 1 punktą;

2.2. 2009 m. sausio 30 d. sprendimo T1-21 „Dėl Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2007 m. rugpjūčio 24 d. sprendimo Nr. T1-245 „Dėl UAB „Admituras“ butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo, nuolatinės privalomosios priežiūros darbų, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo bei namo kaupimo fondo tarifų patvirtinimo“ pakeitimo“ 1 punktą;

2.3. 2007 m. gruodžio 14 d. sprendimo Nr. T1-378 „Dėl UAB „Tavo pastogė“ butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo, nuolatinės privalomosios priežiūros darbų, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo bei namo kaupimo fondo tarifų patvirtinimo“ 1 punktą;

2.4. 2009 m. sausio 30 d. sprendimo Nr. T1-22 „Dėl Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 14 d. sprendimo Nr. T1-378 „Dėl UAB „Tavo pastogė“ butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo, nuolatinės privalomosios priežiūros darbų, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo bei namo kaupimo fondo tarifų patvirtinimo“ pakeitimo“ 1 punktą.

3. Nustatyti, kad sprendimas įsigalioja nuo 2015 m. rugsėjo 1 d.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Šiaulių apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo šio sprendimo paskelbimo datos.

## MAŽEIKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠAS

### I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) nustato daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo tarifo apskaičiavimą, kai bendrojo naudojimo objektai administruojami pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį.

2. Aprašu privalo vadovautis asmenys, pretenduojantys teikti Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas ir Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai (toliau – Administratorius).

3. Aprašas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais, patvirtintais Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. A1-1297 (toliau - Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatai) ir atsižvelgiant į UAB „Sistela“ parengtas rekomendacijas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimo.

### II. PAGRINDINĖS SĄVOKOS

4. Apraše vartojamos sąvokos:

4.1. **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.

4.2. **Pagrindinis administratoriaus uždavinys** – įgyvendinti Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra. Įgyvendindamas savo pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka funkcijas, kurios yra numatytos Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose.

4.3. **Skaičiuojamasis namas** – daugiabutis su centriniu šildymu namas, kurio bendrojo naudojimo objektų normuojamoms administravimo sąnaudoms nustatyti sudaryta sąmata pagal Administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašą (6 priedas). Skaičiuojamojo daugiabučio namo techninės charakteristikos:

Bendrasis plotas – 2001–3000 kv. m;

Bendrasis naudingasis plotas – 1800 kv. m;

Pastato amžius 20–35 metai.

4.4 **Skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas** – skaičiuojamojo namo administravimo išlaidų mėnesinio mokesčio dydis be pridėtinės vertės mokesčio (toliau – PVM) už vieną kvadratinį metrą. Skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas apskaičiuojamas atsižvelgiant į administratoriaus funkcijas, nustatytas Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose ir vadovaujantis statinių statybos skaičiuojamųjų kainų nustatymo principais bei aktualiomis rekomendacijomis.

4.5. **Namo maksimalus administravimo mokesčio tarifas** – šiame Apraše nustatyta tvarka apskaičiuotas konkretaus namo bendrojo naudojimo objektų maksimalus administravimo mėnesinio tarifo dydis be PVM už vieną kvadratinį metrą naudingojo ploto.

5. Kitos šiame Apraše vartojamos sąvokos atitinka sąvokas, apibrėžtas Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose.

### **III. DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO TARIFŲ APSKAIČIAVIMO TVARKA**

6. Namų maksimalaus administravimo mokesčio tarifas skaičiuojamas atsižvelgiant į Aprašo 9 – 15 punktų nuostatas.

7. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo kainos apskaičiuojamos lokaliųjų sąmatų, sudarytų gyvenamųjų namų administravimui pagrindu, vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais bei kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais.

8. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose nustatytų administratoriaus funkcijų vykdymas užtikrintas Administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašu (6 priedas).

9. Administratoriaus darbų (veiklos) sąrašė (6 priedas) prie nuolatinių veiklų priskiriamos veiklos, kurios pasikartoja kiekvienais metais tose pačiose apimtyse (1.1 – 1.14 punktai). Prie papildomų darbų priskiriamos veiklos, kurios gali būti vykdomos ne kiekvienais metais, o rečiau, arba atsiradus poreikiui, šiuo atveju įvertinama 20 procentų tokių darbų (iš 70 valandų įvertinamos

14 valandų). Papildomos veiklos planuojamos kiekvienais metais, numatant kokios veiklos yra tikėtinos.

10. Nenumatytų darbų (veiklos) kaina apskaičiuojama, įvertinant 15 procentų nuo nuolatinėms ir papildomoms veikloms apskaičiuotų kainų sumos.

11. Administravimo darbų (veiklos) kainos apskaičiuojamos taikant šiuos skaičiuojamosios kainos ekonominius normatyvus:

- 8 procentai tiesioginių išlaidų;
- 31 procentas socialinio draudimo išlaidų;
- 10 procentų netiesioginių išlaidų (nuo tiesioginių išlaidų).

12. Administratoriaus darbo valandos skaičiuojamoji rinkos kaina prilyginta 4,0 kvalifikacinės kategorijos darbo užmokesčio valandiniam atlygiui.

13. Metinės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo išlaidos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$I_a = (I_{an} + I_{ap} + I_{ak}) \times K_1 \text{ (1 formulė)}$$

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

$I_{ap}$  – metinė administratoriaus papildomų darbų kaina (Eur);

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

$K_1$  – darbo laiko sąnaudų koeficientas, įvertinantis pastatų plotą (2 priedas);

$I_a$  – metinė administravimo kaina (Eur);

14. Mėnesinis daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio skaičiuojamasis tarifas už 1 kv. m. apskaičiuojamas pagal formulę:

$$T_{ab} = I_a \times K_2 \times K_3 / (S_n \times 12) \text{ (2 formulė)}$$

$I_a$  – metinė administravimo kaina (Eur), nustatyta pagal 13 punktą;

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

$K_2$  – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką (3 priedas);

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

$T_{ab}$  – skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas (Eur / kv. m per mėnesį).

15. Mėnesinio daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio skaičiuojamojo tarifo ( $T_{ab}$ ) už 1 kv. m. skaičiavimo pavyzdys pagal 13 ir 14 punktuose pateiktas formules (Priedas Nr.1).

#### **IV. NAMO MAKSIMALAUS ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMAS**

16. Namų maksimalus administravimo mokesčio tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

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

$T_{ab}$  – skaičiuojamasis administravimo mokesčio tarifas (Eur / kv. m per mėnesį), nustatytas pagal 14 punktą;

$K_2$  – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką (3 priedas);

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

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

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

## V. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

17. Formulėje taikant  $K_2$  koeficientą būtina atsižvelgti į Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko duomenis. Pažymėtina, kad daugiabučio namo modernizavimo atveju  $K_2$  koeficientas taikomas atsižvelgus į modernizavimo pabaigos metus.

18. Informacija apie tarifus apskaičiuotus pagal šią metodiką, turi būti skelbiama ir deklaruojama pagal Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašą, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567, taip pat butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus interneto svetainėje.

19. Administravimo tarifą administratorius gali perskaičiuoti ne dažniau kaip kartą per metus. Administratorius apie perskaičiuotą tarifą prieš 45 kalendorines dienas informuoja Mažeikių rajono savivaldybės administraciją bei to namo butų ir kitų patalpų savininkus, nurodydamas tarifo perskaičiavimo pagrindą, naujo tarifo dydį ir datą, nuo kada jis bus taikomas.

20. Aprašas gali būti keičiamas Savivaldybės tarybos sprendimu.

---

Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo  
1 priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO SKAIČIUOJAMOJO MOKESČIO TARIFO (T<sub>ab</sub>) SKAIČIAVIMO PAVYZDYS**

(pagal daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo kainų apskaičiavimus 2014 m. spalio mėnesio kainomis)

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Pavadinimas</b>	<b>Skaičiuojamojo paslaugų (darbų) kaina Eur per metus be PVM</b>	<b>Tarifas 1 kv. m naudingo ploto Eur per mėnesį be PVM</b>
1.	Administratoriaus nuolatiniai darbai	876,69	-
2.	Administratoriaus papildomi darbai	107,67	-
3.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	147,65	-
	<b>Iš viso administravimo paslaugos</b>	<b>1132,01</b>	<b>0,052 (T<sub>ab</sub>)</b>

**Pastaba.** Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo skaičiuojamojo mokesčio tarifo pavyzdiniam apskaičiavimui pasirinktas daugiabutis gyvenamasis namas su centriniu šildymu, kurio bendras plotas 2001 – 3000 kv. m, naudingas plotas 1800 kv. m, pastato amžius 20-35 metai. Administratoriaus darbo valandos skaičiuojamoji rinkos kaina prilyginta 4,0 kvalifikacinės kategorijos darbo užmokesčio valandiniam atlygiui, pagal Administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašą (6 priedas) nuolatiniai darbai nurodomi lentelėje nuo 1.1 iki 1.14, papildomi ir nenumatyti darbai 2.1 – 2.11 punktuose.

Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo  
2 priedas

**ADMINISTRATORIAUS DARBO LAIKO SĄNAUDŲ, PAGAL ADMINISTRATORIAUS ATLIEKAMŲ DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠĄ (6 PRIEDAS), PERSKAIČIAVIMO KOEFICIENTAI ĮVERTINANTYS PASTATŲ PLOTĄ**

<b>Pastatų bendrasis plotas (kv. m)</b>	<b>Koeficientai (K1)</b>
Iki 1000	0,50
1001 – 2000	0,75
2001 – 3000	1,00
3001 – 4000	1,30
4001 – 5000	1,60
5001 – 6000	1,75
6001 – 7000	1,80
Daugiau kaip 7000	2,00

---

Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo  
3 priedas

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ MAKSIMALIŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFŲ KOEFICIENTAI, ĮVERTINANTYS PASTATŲ EKSPLOATAVIMO LAIKĄ**

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

---



Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo  
4 priedas

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

<b>Buitinių patogumų lygis</b>	<b>Koeficientai (K3)</b>
Namai be centrinio šildymo	0,80
Namai su centrinio šildymu	1,00
Namai su liftu	1,05
Namai su šiuokšnių šalintuvu	1,05

---

Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo  
5 priedas

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

<b>Pastatų bendrasis plotas, m<sup>2</sup></b>	<b>Koeficientai (K4)</b>
Iki 1000	1,45
1001–2000	1,25
2001-3000	1,00
3001-4000	0,95
4001-5000	0,90
5001-6000	0,80
6001-7000	0,70
Daugiau kaip 7000	0,55

---

Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo

6 priedas

### ADMINISTRATORIAUS ATLIEKAMŲ DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas	Periodiškumas	Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
<b>1. Nuolatiniai darbai 1.1 – 1.14</b>			
1.1	Namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos kasmetinių apžiūrų organizavimas ir vykdymo kontrolė (pasibaigus šildymo sezonui)	kartą per metus	5,00
1.2	Namo inžinerinės įrangos kasmetinių apžiūrų organizavimas ir vykdymo kontrolė (pasirengiant šildymo sezonui)	kartą per metus	3,00
1.3	Remonto darbų planų rengimas remiantis apžiūrų duomenimis	du kartus per metus	7,00
1.4	Namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės nuolatinių stebėjimų vykdymo kontrolė	pagal poreikį	1,00
1.5	Namo konstrukcijų nuolatinės techninės priežiūros vykdymo kontrolė	pagal poreikį	1,00
1.6	Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo tikslinimas	kartą per metus	2,00
1.7	Pajamų ir išlaidų, susijusių su bendrosios nuosavybės valdymu, apskaitos tvarkymas	kartą per metus	4,00
1.8	Mėnesinių mokėjimų (administravimo, techninės priežiūros ir kaupiamojo mokesčio) patalpų savininkams apskaičiavimas	kartą per mėnesį	36,00
1.9	Kasmetinės ataskaitos gyventojams parengimas	kartą per metus	3,00
1.10	Kasmetinio ataskaitinio gyventojų susirinkimo pravedimas	kartą per metus	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	pagal poreikį	15,00
1.12	Namo techninės ir kitos dokumentacijos	kartą per	2,00

	tvarkymas	metus	
1.13	Mokėjimo pranešimų (bendrosios sąskaitos) rengimas, mokėjimo pranešimų vokavimas ir pateikimas patalpų savininkams	Kartą per mėnesį	28,00
1.14	Vėliavų kėlimas	Pagal poreikį	3,00
	<b>Iš viso atliekama nuolatinių darbų</b>		<b>114,00</b>
<b>2. Papildomi ir nenumatyti darbai 2.1 – 2.11</b>			
2.1	Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo Sudarymas	pagal poreikį	8,00
2.2	Techninio prižiūrėtojo paskyrimo konkurso organizavimas	pagal poreikį	8,00
2.3	Namo, jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės tyrimo organizavimas	pagal poreikį	8,00
2.4	Ilgalaikio namo atnaujinimo plano parengimo organizavimas	pagal poreikį	12,00
2.5	Konkurso organizavimas rangovams namo atnaujinimo darbams	pagal poreikį	16,00
2.6	Neeilinio gyventojų susirinkimo pravedimas	pagal poreikį	4,00
2.7	Informacijos patalpinimas informacinėse lentose	pagal poreikį	6,00
2.8	Gyventojų apklausa raštu	pagal poreikį	4,00
2.9	Dalyvavimas komisijų darbe, pripažįstant suremontuotas patalpas arba kitus atliktus darbus	pagal poreikį	4,00
2.10	Dalyvavimas bylose, susijusiose su administraciniu turtu	pagal poreikį	Numatoma procentinė galimų darbų dalis
2.11	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	pagal poreikį	Numatoma procentinė galimų darbų dalis
	<b>Iš viso atliekama papildomų ir nenumatytų darbų</b>	<b>20 procentų papildomų darbų + 15 procentų kitų nenumatytų darbų nuo nuolatinių ir papildomų darbų sumos</b>	