

PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA
6-OJO ŠAUKIMO ____-ASIS POSĖDIS

SPRENDIMAS
DĖL DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS
ADMINISTRAVIMO TARIFO IR JO SKAIČIAVIMO METODIKOS PATVIRTINIMO

2009 m. ____ d. Nr. ____
Palanga

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290) 16 straipsnio 4 dalimi, 18 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 45-1584; 2004, Nr. 5-94) 8.1 punktu, Palangos miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifo skaičiavimo metodiką (pridedama).
2. Patvirtinti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo tarifą (be PVM) už 1 kv. m nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingąjį plotą per mėnesį 0,22 Lt.
3. Nustatyti, kad šio sprendimo 2 ir 4 punktai įsigalioja nuo 2009 m. birželio 1 d.
4. Pripažinti netekusiu galios Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. liepos 8 d. sprendimą Nr. 174 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo maksimalių tarifų patvirtinimo“.
5. Skelbti šį sprendimą vietinėje spaudoje.

Meras

Vytautas Stalmokas

Administracijos Komunalinio ūkio
skyriaus vedėjas

Ignas Romualdas Večerskis

Administracijos
direktorius

Valerijus Kuznecovas

Mero pavaduotojas

Rimantas Garolis

Administracijos Juridinio ir personalo skyriaus
vedėja

Daiva Zūbytė

vedėjos pavaduotoja

Eglė Jonilaitė

vyriausioji specialistė

Aušra Bormotina

vyriausioji specialistė

Monika Vaitilavičiūtė

Administracijos Bendrojo skyriaus savivaldybės
kalbos tvarkytoja

Vaiva Milončiūtė

DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFO SKAIČIAVIMO METODIKA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Ši metodika reglamentuoja daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifo skaičiavimo tvarką.
2. Šia metodika vadovaujasi Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtas administratorius (toliau tekste – administratorius), taip pat ją rekomenduojama taikyti daugiabučių namų savininkų bendrijoms, taip pat namo priežiūros jungtinės veiklos sutarties dalyviams sudarant sutartis su įmonėmis dėl bendrosios nuosavybės administravimo.
3. Daugiabučio namo bendrosios nuosavybės aprašas, administravimo darbų sąrašas, tarifai, apskaičiuoti pagal šią metodiką, turi būti skelbiami viešai.

II. NUORODOS

4. Metodika parengta vadovaujantis šiais gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimą reglamentuojančiais teisės aktais:
 - 4.1. Lietuvos Respublikos statybos įstatymu;
 - 4.2. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu;
 - 4.3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“;
 - 4.4. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“;
 - 4.5. Statybos techniniu reglamentu STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas““;
 - 4.6. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-259;
 - 4.7. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-258;
 - 4.8. Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo metodika, patvirtinta Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2003 m. rugpjūčio 7 d. nutarimu Nr. O3-54,
 - 4.9. Rekomendacijomis daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros tarifams apskaičiuoti, aprobuotomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos sekretoriaus 2003 m. vasario 11 d. raštu Nr. 13-6-855.

III. PAGRINDINĖS SĄVOKOS

5. Šioje metodikoje vartojamos sąvokos:

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

Administravimo tarifas – išlaidų dydis privalomoms administravimo funkcijoms vykdyti, apskaičiuotas pagal šią metodiką pastato naudingojo ploto kvadratiniam metrui.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remontas, rekonstravimas – šios sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597) pateiktus sąvokų „statinio remontas“ ir „statinio rekonstravimas“ apibrėžimus.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra – techninių ir organizacinių priemonių, skirtų gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti, visuma, apimanti bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą) ir remontą.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra (eksploatavimas) – namo būklės nuolatinis stebėjimas, pastato pagrindinių konstrukcijų (sienų, cokolio, stogo ir kitų konstrukcijų) mechaninio patvarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų saugos naudojimo užtikrinimas, jų profilaktika, gaisrinės saugos palaikymas.

Gyvenamojo namo bendrojo objektų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai – Lietuvos Respublikos įstatymuose, Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotų institucijų patvirtintuose norminiuose dokumentuose (statybos techniniuose reglamentuose, statinių naudojimo ir priežiūros taisyklėse ir kitur) nustatyti pastato konstrukcijų mechaninio atsparumo ir stabilumo, gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo, kiti pastatų ir jų inžinerinių sistemų naudojimo ir priežiūros reikalavimai.

Gyvenamasis namas – gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos.

Daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos.

Butas – daugiabučio namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų.

Patalpos – gyvenamosios patalpos (butai) ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name ir nustatyta tvarka įregistruotos Nekilnojamo turto registre.

Bendro naudojimo objektai – bendroji dalinė daugiabučio namo savininkų nuosavybė. Tai yra:

1) **bendrosios konstrukcijos** – pagrindinės daugiabučio namo laikančiosios (pamatai, sienos, perdengimai, stogas) ir kitos konstrukcijos (bendrųjų balkonų bei laiptinių konstrukcijos, fasadų apdailos elementai, įėjimo į namą laiptai ir durys);

2) **bendroji inžinerinė įranga** – daugiabučio namo vandentiekio, kanalizacijos, dujų, šilumos, elektros, telekomunikacijų ir rodmenų tinklai, ventiliacijos kameros, vamzdynai ir angos, šildymo radiatoriai, elektros skydinės, liftai, televizijos kolektyvinės antenos ir kabeliai, šilumos mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, katilinės ir kita bendro naudojimo inžinerinė techninė įranga bendro naudojimo patalpose ar konstrukcijose (išskyrus buto), taip pat šie objektai, įrengti atskiriems gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančiose patalpose, jeigu jie susiję su viso namo inžinerinės techninės įrangos funkcionavimu ir jeigu jie nėra trečiųjų asmenų nuosavybė;

3) **bendrojo naudojimo patalpos** – daugiabučio namo laiptinės holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, jei jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims.

IV. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFO NUSTATYMO TVARKA

6. Administravimo tarifas apskaičiuojamas vadovaujantis Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo darbų sąrašu, patvirtintu Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. birželio 7 d. įsakymu Nr. 334.

7. Apskaičiuojant administravimo išlaidas, įvertinama:

7.1. darbų mastas, kuris nustatomas pagal administravimo darbų sąrašą bei kitas administratoriui privalomas funkcijas pagal analogus, taikomus praktikoje;

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

7.3. socialinio draudimo mokestis, kuris nustatomas pagal įstatyme nurodytą jo dydį ir apskaičiavimo tvarką;

7.4. pridėtinės išlaidos – 25 procentų nuo darbo užmokesčio – apskaičiuojamos procentais nuo darbuotojų darbo užmokesčio sumos;

7.5. pridėtines išlaidas sudaro:

7.5.1. ūkio išlaidos, tenkančios administravimo funkcijoms vykdyti:

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

7.5.1.2. ilgalaikio turto amortizaciniai atskaitymai, inventoriaus išigijimo, nusidėvėjimo ir remonto išlaidos;

7.5.2. darbuotojų aptarnavimo ir priežiūros išlaidos;

7.5.3. darbų organizavimo išlaidos;

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

7.5.5. personalo rengimo išlaidos;

7.5.6. juridinių kontorų paslaugos ir pan.;

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

7.5.8. sąskaitų gyventojams paruošimo ir pateikimo išlaidos;

7.5.9. kitos išlaidos;

7.6. pelnas, kurio norma negali viršyti 5 procentų.

8. Administravimo tarifas apskaičiuojamas ne dažniau kaip vieną kartą per kalendorinius metus, pasikeitus vidutiniam mėnesiniam bruto darbo užmokesčiui šalies ūkyje, kurį skelbia Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. Pasikeitus vidutiniam mėnesiniam bruto darbo užmokesčiui, administratorius kreipiasi į Savivaldybės administraciją dėl administravimo tarifo perskaičiavimo. Savivaldybės administracija teikia perskaičiuotą tarifą tvirtinti Savivaldybės tarybai.

9. Administravimo tarifas išreiškiamas litais per mėnesį patalpų naudingojo ploto vienam kvadratiniam metrui. Tarifas pagal šioje metodikoje pateiktas formules skaičiuojamas be pridėtinės vertės mokesčio.

V. NORMUOJAMŲ ADMINISTRAVIMO IŠLAIDŲ NUSTATYMO TVARKA

10. Normuojamų išlaidų administracinėms funkcijoms vykdyti skaičiavimas:

$$I = I_{du} + I_{sodra} + I_{prdt} + P,$$

čia: I – išlaidos administravimo funkcijoms atlikti,

I_{du} – darbo užmokesčio išlaidos,

I_{sodra} – išlaidos socialiniam draudimui,

I_{prdt} – pridėtinės išlaidos,

P – norminis pelnas.

11. Darbo užmokesčio išlaidų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis privalomu darbų sąrašu ir kitais privalomaisiais reikalavimais administravimo funkcijoms vykdyti. Nustatytas sutartinis būtinas administruojančios įmonės darbuotojų pareigybių poreikis pateikiamas lentelėje.

Eil. Nr.	Pareigybė	Pareigybių skaičius, n_i (vnt.)
1.	Įmonės direktorius	1
2.	Direktoriaus padėjėjas - administratorius	1
3.	Vyriausiasis buhalteris	1
4.	Buhalteris	2
5.	Vadybininkai (nuolatinei namo priežiūrai)	3
6.	Juristas	0,75
7.	Spec. technikos priežiūros vadovas	2
8.	Energetikas	1
9.	Projektų vadovas	1
10.	Valytojas	0,25
	Iš viso	13

12. Įmonės darbo užmokesčio išlaidos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$I_{du} = a \cdot \sum_{i=1}^{13} n_i$$

arba

$$I_{du} = a \cdot 13$$

čia a – vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio šalies ūkyje dydis,
 n_i – atitinkamų pareigybių skaičius.

Kiti skaičiavimai atliekami naudojant formules:

$$I_{sodra} = I_{du} \cdot 0,3098,$$

$$I_{prdt} = I_{du} \cdot 0,25,$$

$$P = (I_{du} + I_{sodra} + I_{prdt}) \cdot 0,05.$$

13. Bendrosios nuosavybės administravimo tarifas (Lt/m^2) apskaičiuojamas:

I – išlaidos administravimo funkcijoms atlikti

$$T = \frac{I}{S}$$

čia: I – išlaidos administravimo funkcijoms atlikti

S – bendras administruojamų namų butų naudingas aptarnaujamas plotas.

BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMAS

$$I = I_{du} + I_{sodra} + I_{prdt} + P,$$

čia: I – išlaidos administravimo funkcijoms atlikti,

I_{du} – darbo užmokesčio išlaidos,

I_{sodra} – išlaidos socialiniam draudimui,

I_{prdt} – pridėtinės išlaidos,

P – norminis pelnas.

Darbo užmokesčio išlaidų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis privalomu darbų sąrašu ir kitais privalomaisiais reikalavimais administravimo funkcijoms vykdyti. Nustatytas sutartinis būtinas administruojančios įmonės darbuotojų pareigybių poreikis pateikiamas lentelėje.

Eil. Nr.	Pareigybė	Pareigybių skaičius, n_i (vnt.)
1.	Įmonės direktorius	1
2.	Direktoriaus padėjėjas - administratorius	1
3.	Vyriausiasis buhalteris	1
4.	Buhalteris	2
5.	Vadybininkai (nuolatinei namo priežiūrai)	3
6.	Juristas	0,75
7.	Spec. technikos priežiūros vadovas	2
8.	Energetikas	1
9.	Projektų vadovas	1
10.	Valytojas	0,25
	Iš viso	13

Darbo užmokesčio išlaidos apskaičiuojamos:

$$I_{du} = a \times \sum_{i=1}^{13} n_i$$

arba

$$I_{du} = a \times 13$$

$$I_{du} = 2208,00 \times 13 = 28704,00$$

čia a – vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio šalies ūkyje dydis,

n – atitinkamų pareigybių skaičius.

Kiti skaičiavimai:

$$I_{sodra} = I_{du} \times 0,3098 = 8892,00$$

$$I_{prdt} = I_{du} \times 0,25 = 28704,00 \times 0,25 = 7176,00$$

$$P = (I_{du} + I_{sodra} + I_{prdt}) \times 0,05 = (28704,00 + 8892,00 + 7176,00) \times 0,05 = 2238,00$$

$$I = I_{du} + I_{sodra} + I_{prdt} + P = 28704,00 + 8892,00 + 7176,00 + 2238,00 = 47010,00$$

Bendrosios nuosavybės administravimo tarifas (Lt/m²):

$$T = \frac{I}{S}$$

$$T = 47010,00 : 218000 = 0,216$$

čia S – bendras namų butų naudingasis aptarnaujamas plotas – 21800 m².