

REKOMENDACIJOS

DĖL DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO IR PRIEŽIŪROS MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMŲ

Bendrojo naudojimo objektų administravimo kainų apskaičiavimai
pagal 2023 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas

Nr. 13

Vilnius, 2023

Uždaroji akcinė bendrovė „SISTELA“



Uždaroji akcinė bendrovė

SISTELA

LR Aplinkos ministerijos atestuota įmonė (atestato Nr. 5639)

SĄMATOS * NORMATYVAI * PROGRAMOS

**Kompiuterinės programos su duomenų bazėmis statybos darbų sąmatų
skaičiavimams;**

Darbo, medžiagų ir mechanizmų sąnaudų normatyvai statybos bei remonto darbams;

Detalūs ir sustambinti statybos darbų ir resursų skaičiuojamųjų kainų kainynai;

Pastatų atnaujinimo (modernizavimo) darbų skaičiuojamųjų kainų rekomendacijos;

Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynai;

Informacinė statinių ir statybos darbų kainų skaičiavimo internetu sistema Bimgates.lt

Žalgirio 88, LT-09303 Vilnius-5
Tel. (8 5) 2752645, (8 5) 2752352, (8 5) 2750411
El. paštas: info@sistela.lt <http://www.sistela.lt>

Parengė: Uždaroji akcinė bendrovė SISTELA

Įregistravo: VšĮ Statybos sektoriaus vystymo agentūra 2023-12-19 Nr. BV-23-66

© Uždaroji akcinė bendrovė „Sistela“, 2023

Šį leidinį visą ar dalimis kopijuoti, dauginti ar į mašininės laikmenos įrašyti ir platinti galima tik raštu suderinus su autoriais

TURINYS

I. Bendrosios nuostatos.....	4
II. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifų apskaičiavimo tvarka.	4
III. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifų apskaičiavimas	5
Priedai.....	6
1 priedas. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo (skaičiuojamieji) mokesčio tarifai.....	6
2 priedas. Administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas (rekomenduojamas).....	7
3 priedas. Administratoriaus darbo laiko sąnaudų koeficientai, įvertinantys pastatų plotą.....	10
4 priedas. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų eksploatavimo laiką.....	10
5 priedas. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys buitinių patogumų lygį.....	10
6 priedas. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų plotą.....	11

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Rekomendacijos dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifų apskaičiavimo skirtos daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkams ir daugiabučių namų administratoriams.

2. Rekomendacijų tikslas – nustatyti sąnaudomis pagrįstus vidutinius (skaičiuojamuosius) daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifus.

3. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu, kitais Lietuvos Respublikos įstatymais bei teisės aktais.

II. DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMO TVARKA

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

5. Nuostatuose nustatytų administratoriaus funkcijų vykdymui rekomenduojamas administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas pateikiamas 2 priede.

6. Nenumatytų darbų (veiklos) kaina apskaičiuojama procentais nuo administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) apskaičiuotų kainų.

7. Daugiabučių gyvenamųjų namų metinės administravimo kainos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$I_a = (I_{ak} + I_{an}) \times K_1$$

(1 formulė)

I_a – metinė administravimo kaina (EUR);

I_{ak} – metinė administratoriaus darbų kaina (EUR);

I_{an} – metinė administratoriaus nenumatytų darbų kaina (EUR);

K_1 – darbo laiko sąnaudų koeficientas, įvertinantis pastatų plotą (3 priedas).

8. Mėnesinis daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$T_a = I_a \times K_2 \times K_3 / (S_n \times 12)$$

(2 formulė)

I_a – metinė administravimo kaina (EUR), nustatyta pagal 7 punktą;

T_a – administravimo mokesčio tarifas (EUR/m² mėn.);

S_n – statinio (pastato) bendrasis naudingasis plotas (m²);

K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką nuo eksploatavimo pradžios (4 priedas);

K_3 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (5 priedas).

III. DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMAS

9. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimui pasirinkti daugiabučiai su centriniu šildymu gyvenamieji namai, kurių bendrasis plotas 2001 – 3000 m², bendrasis naudingasis plotas 1800 m², pastatų amžius 20 – 35 metai.

10. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo mokesčio tarifo skaičiavimai atlikti lokalinių sąmatų pagrindu, vadovaujantis statinių statybos skaičiuojamųjų kainų nustatymo principais bei aktualiomis rekomendacijomis.

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

12. Administravimo kainos apskaičiavimuose pritaikyti tokie skaičiuojamosios kainos ekonominiai normatyvai:

- 5% statybvietės išlaidos. Prie statybvietės išlaidų priskiriamos bendrosios priežiūros organizavimo, kontrolės, atliktų darbų priėmimo-perdavimo, kompiuterinių ir ryšio priemonių naudojimo, transporto, darbo priemonių eksploatavimo ir kitos išlaidos;

- bendrasis socialinio draudimo įmokų tarifas 1,47 procento bei garantinio fondo ir ilgalaikio nedarbo įmokų tarifas 0,32 procento. Iš viso - 1,79 procento nuo apskaičiuoto darbo užmokesčio;

- 12% netiesioginės išlaidos (nuo tiesioginių išlaidų);

- 21% PVM.

13. Sąnaudos nenumatytiems darbams (veiklai) apskaičiuotos 10% dydžio nuo atliekamų darbų (veiklos) apskaičiuotos kainos.

14. Administravimo mokesčio vidutinio tarifo apskaičiavimui administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas pateiktas 2 priede.

15. Administravimo mokesčio tarifas pasirinktam pastatui apskaičiuotas 1 m² naudingo ploto per mėnesį, pateiktas 1 priede.

16. Nustatant konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifą pagal pasirinkto pastato skaičiuojamąjį tarifą, mokesčio tarifas turi būti koreguojamas, atsižvelgiant į pastato eksploatavimo laiką, buitinių patogumų lygį, pastato bendrąjį plotą, taikant pataisos koeficientus:

$$T_{ap} = T_{ab} \times K_2 \times K_3 \times K_4 \quad (3 \text{ formulė})$$

T_{ap} – konkretaus pastato administravimo mokesčio tarifas (EUR/m² mėn.);

T_{ab} – administravimo mokesčio tarifas (EUR/m² mėn.) (1 priedas);

K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatavimo laiką nuo eksploatacijos pradžios (4 priedas);

K_3 – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (5 priedas);

K_4 – koeficientas, įvertinantis pastato bendrąjį plotą (6 priedas).

1 priedas

Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo (skaičiuojamieji) mokesčio tarifai
(pagal daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo kainų apskaičiavimus
2023 m. spalio mėn. kainomis)

Eil. Nr.	Pavadinimas	Skaičiuojamoji paslaugų (darbų) kaina per metus (EUR)		Tarifas 1 m ² naudingo ploto per mėn. (EUR)	
		be PVM	su PVM	be PVM	su PVM
1	2	3	4	5	6
1	Administravimo darbai (viso)	1673,75	2025,23	0,078	0,094
1.1	Administratoriaus darbai (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas)	1521,59	1841,12		
1.2	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	152,16	184,11		

Pastaba: Skaičiuojamoji paslaugų (darbų) kaina per metus apskaičiuota pagal sąmatas, sudarytas, atsižvelgiant į šiose rekomendacijose rekomenduojamus vykdyti darbus ir paslaugas bei jų kiekius.

2 priedas

Administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas (rekomenduojamas)
(2001 – 3000 m² bendrojo ploto gyvenamajam namui)

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas administratorius atlieka šias funkcijas:	Skaičiuojamo- sios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
1	2	3
1.	Sudaro ir tvarko namo butų ir kitų patalpų (toliau – patalpos) ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą pagal valstybės įmonės Registrų centro ir patalpų savininkų pateiktus duomenis, sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą. *Nuostatų II skyrius 4.1 ir 4.2 punktai.	3,00
2.	Organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo priežiūrą. *Nuostatų II skyrius 4.3 punktas.	6,00
3.	Rengia metinį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (toliau – metinis planas) ir (ar) ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (toliau – ilgalaikis planas), apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Planas rengiamas įvertinus namo būklę. *Nuostatų II skyrius 4.4 punktas.	10,00
4.	Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus. *Nuostatų II skyrius 4.5, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3 punktai.	16,00
5.	Statybos užbaigimą reglamentuojančių teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose. *Nuostatų II skyrius 4.6 punktas.	6,00

Bendrojo naudojimo objektų administravimo kainų apskaičiavimai
pagal 2023 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas administratorius atlieka šias funkcijas:	Skaičiuojamo- sios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
		3
		2
6.	Rengia, teikia patalpų savininkams pasiūlymus dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo ir šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo). *Nuostatų II skyrius 4.7 punktas.	2,00
7.	Šilumos ūkį reglamentuojančių teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, 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 prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirengimo šildymo sezonui kontrolę. *Nuostatų II skyrius 4.8 punktas.	6,00
8.	Apskaičiuoja mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Finansinę apskaitą ir (ar) mokesčius reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka parengia mėnesinius mokėjimo dokumentus (sąskaitas, mokėjimų pranešimus ar kt.) ir teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims *Nuostatų II skyrius 4.9 punktas.	36,00
9.	Šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. *Nuostatų II skyrius 4.10 punktas.	4,00
10.	Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą, skelbia ją ir teikia patalpų savininkams. *Nuostatų II skyrius 4.11 punktas.	3,00
11.	Skelbia informaciją apie savo veiklą, užtikrina valstybinės vėliavos iškėlimą ir atlieka kitas funkcijas susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu. *Nuostatų II skyrius 4.12, 4.13 punktai.	4,00

Bendrojo naudojimo objektų administravimo kainų apskaičiavimai
pagal 2023 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas

Eil. Nr.	Darbo (veiklos) pavadinimas administratorius atlieka šias funkcijas:	Skaičiuojamo- sios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus
1	2	3
12.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir (ar) patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, administratoriui už suderintą atlygį gali būti pavesta atlikti ir kitas, Nuostatų 4 punkte nenurodytas funkcijas, susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu. *Nuostatų II skyrius 5. punktas.	Kiti nenumatyti darbai

*Nuostatai - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimas Nr. 831. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai.

3 priedas

**Administratoriaus darbo laiko sąnaudų (2 priede) perskaičiavimo koeficientai,
įvertinantys pastatų plotą**

Pastatų bendrasis plotas, m ²	Koeficientai (K ₁)
1	2
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

4 priedas

**Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo
mokesčio tarifų koeficientai, įvertinantys pastatų eksploatavimo laiką**

Eksploatavimo laikas	Koeficientai (K ₂)
1	2
iki 10 metų	0,80
10 – 20 metų	0,90
20 – 35 metai	1,00
daugiau kaip 35 metai	1,10

5 priedas

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

Buitinių patogumų lygis	Koeficientai (K ₃)
1	2
	0,80
Namai be centrinio šildymo	1,00
Namai su centriniu šildymu	1,05
Namai su liftu	1,05
Namai su šilumšilumos šaltiniais	

6 priedas

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

Pastatų bendrasis plotas, m ²	Koeficientai (K ₄)
¹	²
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

UAB „SISTELA“

**Rekomendacijos dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo
ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų**

Bendrojo naudojimo objektų administravimo kainų apskaičiavimai
pagal 2023 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas **Nr. 13**

2023 12 21

Tiražas 20 egz.

Išleido UAB „Sistela“, Žalgirio g. 88, LT-09303 Vilnius-5

Spausdino UAB Infosiūlas spaudos loftas, Kalvarijų g. 143B, Vilnius

Kaina sutartinė.