



## PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS DĖL MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2023 m. birželio 29 d. Nr. T-222  
Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 29 punktu, 16 straipsnio 1 dalimi, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, 8.1 papunkčiu, atsižvelgdama į Uždarnosios akcinės bendrovės „Pakruojis komunalininkas“ 2023 m. gegužės 22 d. raštą Nr. 93 „Dėl daugiabučių namų administravimo tarifo“, į Uždarnosios akcinės bendrovės „Sistela“ Rekomendacijas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų (pagal 2022 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas), Pakruojis rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą (pridedama).
2. Nustatyti, kad asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, nurodytas bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas negali viršyti šio sprendimo 1 punktu patvirtinto aprašo nustatyta tvarka apskaičiuoto maksimalaus administravimo mokesčio tarifo 0,069 Eur/kv. m (be PVM) per mėnesį.
3. Nustatyti, kad šis sprendimas įsigalioja 2023 m. rugpjūčio 1 d.
4. Pripažinti netekusiu galios Pakruojis rajono savivaldybės tarybos 2014 m. spalio 23 d. sprendimą Nr. T-321 „Dėl Pakruojis rajono butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Regionų apygardos administraciniam teismui (RAAT). Skundas (prašymas, pareiškimas) gali būti paduodamas RAAT Kauno (A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas), Klaipėdos (Galinio Pylimo g. 9, 91230 Klaipėda), Panevėžio (Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys) arba Šiaulių (Dvaro g. 80, 76298 Šiauliai) rūmuose per vieną mėnesį nuo skundžiamo individualaus teisės akto įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.

Savivaldybės meras

Saulius Margis

PATVIRTINTA

Pakruojo rajono savivaldybės tarybos

2023 m. birželio 29 d. sprendimu Nr. T-222

## **MAKSIMALUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠAS**

### **I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) nustato Pakruojo rajono savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų (toliau – bendrojo naudojimo objektai) administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką, kai bendrojo naudojimo objektai administruojami pagal Lietuvos Respublikos civilio kodekso 4.84 straipsnį.

2. Aprašu privalo vadovautis asmenys, pretenduojantys teikti Pakruojo rajono savivaldybės teritorijoje esančių bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas ir Pakruojo rajono savivaldybės vykdomosios institucijos 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 teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais.

4. Aprašas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliu kodeksu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ patvirtintais Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais (toliau – Nuostatai), kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais bei atsižvelgiant į Uždarnosios akcinės bendrovės „Sistela“ Rekomendacijas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų (pagal 2022 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas).

### **II SKYRIUS MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMAS**

5. Maksimalų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifą nustato Pakruojo rajono savivaldybės taryba.

6. Nuostatuose nustatytų administratoriaus funkcijų vykdymui rekomenduojamas administratoriaus atliekamų darbų (veiklos) sąrašas pateikiamas 1 priede.

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

8. Bendrojo naudojimo objektų metinės administravimo kainos apskaičiuojamos pagal formulę:

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

$I_a$  – 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 (Aprašo 2 priedas).

9. Mėnesinis bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

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

$I_a$  – metinė administravimo kaina (EUR), nustatyta pagal 8 punktą;

$T_a$  – administravimo mokesčio tarifas (EUR/kv. m per mėnesį);

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

$K_2$  – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatacijoje laiką nuo eksploatacijos pradžios (Aprašo 3 priedas);

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

10. Nustatant konkretaus pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifą pagal pasirinkto pastato skaičiuojamąjį tarifą, mokesčio tarifas turi būti koreguojamas atsižvelgiant į pastato eksploatacijoje 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 bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifas (Eur/kv. m per mėnesį);

$T_{ab}$  – maksimalus administravimo mokesčio tarifas;

$K_2$  – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploatacijoje laiką nuo eksploatacijos pradžios (Aprašo 1 priedas);

$K_3$  – koeficientas, įvertinantis buitinių patogumų lygį (Aprašo 2 priedas);

$K_4$  – koeficientas, įvertinantis pastato bendrąjį plotą (Aprašo 3 priedas).

### **III SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

11. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarka keičiama Pakruojo rajono savivaldybės tarybos sprendimu.

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

---

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo  
1 priedas

**ADMINISTRATORIAUS ATLIEKAMŲ DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS  
(REKOMENDUOJAMAS)  
(2001 – 3000 kv. m bendrojo ploto gyvenamajam namui)**

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Darbo (veiklos) pavadinimas, funkcijos</b>	<b>Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm./val. per metus</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1.	Sudaro ir tvarko namų butų ir kitų patalpų (toliau - patalpos) ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą pagal VĮ Registrų centro ir patalpų savininkų pateiktus duomenis, sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą. Nuostatų II skyriaus 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 skyriaus 4.3 punktas.	6,00
3.	Rengia ir tvirtina ilgalaikį namo bendrojo naudojamo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Nuostatų II skyriaus 4.4 punktas.	4,00
4.	Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą (toliau - ūkinis planas), kuriame nurodo planuojamas einamųjų namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, namo techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų, lifto, bendrojo naudojimo patalpų ir žemės sklypo priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, jų tarifus ir išlaidas, teikia derinti patalpų savininkams. Ūkinį planą tikslina pagal patalpų savininkų motyvuotas pastabas ir pasiūlymus, tvirtina, skelbia ir kopijas teikia patalpų savininkams. Nuostatų II skyriaus 4.5 punktas.	7,00
5.	Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojamo objektų atnaujinimo darbų pirkimus. Nuostatų II skyriaus 4.6, 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3 punktai.	16,00
6.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose. Nuostatų II skyriaus 4.7 punktas.	6,00
7.	Teisės aktų nustatytais atvejais rengia, teikia patalpų savininkams pasiūlymus dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo ir šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba	2,00

	<p>organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo). Nuostatų II skyriaus 4.8 punktas.</p>	
8.	<p>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 skyriaus 4.9 punktas.</p>	6,00
9.	<p>Apskaičiuoja mokėjimus, įmoka, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras</p>	36,00
	<p>už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimų pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims. Nuostatų II skyriaus 4.10 punktas.</p>	
10.	<p>Šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. Nuostatų II skyriaus 4.11 punktas.</p>	3,00
11.	<p>Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą, skelbia ją ir teikia patalpų savininkams. Nuostatų II skyriaus 4.12 punktas.</p>	3,00
12.	<p>Skelbia informaciją apie savo veiklą, užtikrina valstybinės vėliavos iškėlimą ir atlieka kitas funkcijas, susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu. Nuostatų II skyriaus 4.13, 4.14 punktai.</p>	4,00
13.	<p>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 skyriaus 5 punktas.</p>	Kiti nenumatyti darbai

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų  
administravimo tarifo apskaičiavimo  
tvarkos aprašo  
2 priedas

**ADMINISTRATORIAUS DARBO LAIKO SAŃAUDŲ PERSKAIČIAVIMO  
KOEFIICIENTAI, ĮVERTINANTYS PASTATŲ PLOTĄ**

<b>Pastatų bendrasis plotas, kv. m</b>	<b>Koeficientai (K<sub>1</sub>)</b>
Iki 1000	0,50
1001–2000	0,75
2001–3000	1,00
3001–4000	1,30

---

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų  
administravimo tarifo apskaičiavimo  
tvarkos aprašo  
3 priedas

**BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFŲ  
KOEFIICIENTAI, ĮVERTINANTYS PASTATŲ EKSPLOATAVIMO LAIKĄ**

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

---

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų  
administravimo tarifo  
apskaičiavimo tvarkos aprašo  
4 priedas

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

<b>Buitinių patogumų lygis</b>	<b>Koeficientai (K<sub>2</sub>)</b>
Namai be centrinio šildymo	0,80
Namai su centrinio šildymu	1,00
Namai su liftu	1,05

---



Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų  
administravimo tarifo apskaičiavimo  
tvarkos aprašo  
5 priedas

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

<b>Pastatų bendrasis plotas, kv. m</b>	<b>Koeficientai (K<sub>3</sub>)</b>
Iki 1000	1,45
1001–2000	1,25
2001–3000	1,00
3001–4000	0,95

---