

**PATVIRTINTA**  
Telšių rajono savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2010-07-02 įsakymu Nr. A1-829

## **DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFŲ APSKAIČIAVIMO METODIKA**

### **I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Ši metodika reglamentuoja daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifų apskaičiavimo tvarką, kai administravimas įgyvendinamas pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį.

2. Šia metodika vadovaujasi Telšių rajono savivaldybės paskirtas administratorius (toliau - Administratorius) ir rekomenduojama taikyti daugiabučių namų savininkų bendrijoms, taip pat namo priežiūros jungtinės veiklos sutarties dalyviams sudarant sutartis su įmonėmis dėl bendrosios nuosavybės administravimo.

3. Informacija apie daugiabučio namo bendrosios nuosavybės aprašą, administravimo darbų sąrašą, tarifus, apskaičiuotus pagal šią metodiką, turi būti skelbiama viešai.

### **II. NUORODOS**

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

4.1. Lietuvos Respublikos statybos įstatymu;

4.2. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu;

4.3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. kovo 10 d. nutarimu Nr. 235 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“;

4.4. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai“;

4.5. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-258;

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. Statybos techniniu reglamentu STR 2.01.01(6):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“;

4.8. Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2003 m. rugpjūčio 7 d. nutarimu Nr. 03-54 patvirtinta „Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo metodika“;

4.9. Rekomendacijos daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros tarifams apskaičiuoti aprobuotos Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos sekretoriaus 2003 m. vasario 11 d. raštu Nr. 13-6-855;

### **III. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO TARIFŲ NUSTATYMO TVARKA**

5. Administravimo tarifas apskaičiuojamas vadovaujantis Telšių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gegužės 12 d. įsakymu Nr. A1-572 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatų bei daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo darbų sąrašo patvirtinimo“.

6. Apskaičiuojant administravimo išlaidas, įvertinama:

## 6.1. darbų apimtis;

Darbų apimtis nustatoma pagal administravimo darbų sąrašą bei kitas administratoriui privalomas funkcijas pagal analogus, taikomus praktikoje.

## 6.2. darbo užmokestis;

Darbo užmokestis nustatomas pagal atitinkamos kvalifikacijos darbuotojų darbo laiko kainą rinkoje (nustatoma analogo principu);

6.3. socialinio draudimo mokesčiai - pagal įstatymo nustatytą jo dydį ir apskaičiavimo tvarką;

## 6.4. pridėtinės išlaidos - 35 procentų nuo darbo užmokesčio.

Pridėtinės išlaidos apskaičiuojamos procentais nuo darbuotojų darbo užmokesčio sumos.

## 6.4.1. Pridėtinės išlaidas sudaro:

## 6.4.1.1. ūkio išlaidos, tenkančios administravimo funkcijoms vykdyti:

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

6.4.1.1.2. ilgalaikio turto amortizaciniai atskaitymai, inventoriaus įsigijimo, nusidėvėjimo ir remonto išlaidos;

## 6.4.1.2. darbuotojų aptarnavimo ir priežiūros išlaidos;

## 6.4.1.3. darbų organizavimo išlaidos;

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

## 6.4.1.5. personalo rengimo išlaidos;

## 6.4.1.6. juridinių kontorų paslaugos ir pan.;

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

## 6.4.1.8. sąskaitų gyventojams paruošimo ir pateikimo išlaidos;

## 6.4.1.9. kitos išlaidos.

## 6.5. pelnas, kurio norma neturėtų viršyti 3 procentų;

6.6. pridėtinė vertė (PVM), kuri apskaičiuojama pagal nustatytąjį normatyvinį procentą nuo bendros administravimo paslaugų vertės.

7. Pasikeitus minimaliai mėnesinei algai (toliau MMA), Administratorius vieną kartą per kalendorinius metus turi teisę perskaičiuoti administravimo tarifą, nekeičiant formulės, pakeičiant formulėje tik galiojančio MMA dydį. Apie administravimo tarifo perskaičiavimą ir jo pakeitimą ne vėliau kaip prieš mėnesį iki naujo (perskaičiuoto) administravimo tarifo taikymo pradžios Administratorius informuoja Telšių rajono savivaldybės administraciją bei administruojamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkus.

8. Administratorius vieną kartą per kalendorinius metus turi teisę indeksuoti administravimo tarifą infliacijos dydžiui, jei nuo paskutinio administravimo tarifo perskaičiavimo infliacija padidėjo 10 ir daugiau procentų. Apie administravimo tarifo perskaičiavimą ir jo pakeitimą ne vėliau kaip prieš mėnesį iki naujo (perskaičiuoto) administravimo tarifo taikymo pradžios Administratorius informuoja Telšių rajono savivaldybės administraciją bei administruojamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkus.

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

#### IV. IŠLAIDŲ ADMINISTRAVIMUI NUSTATYMO TVARKA

10. Išlaidos administravimo funkcijoms vykdyti apskaičiuojamos pagal formulę:

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

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.

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

Eil. Nr.	Pareigybės pavadinimas	Darbuotojų pareigybių sk. n	Darbo užmokesčio koeficientas (MMA) k
1.	Direktorius	0,8	7
2.	Vyr.buhalteris	0,8	6
3.	Buhalteris-kasininkas	1	2,55
4.	Vyr.sąskaitininkas-kasininkas	1	2,4
5.	Sąskaitininkas-kasininkas	3	2,17
6.	Ekonomistas-personalo vadybininkas	1	3
7.	Inžinierius	1	2,67
8.	Programuotojas	1	1,88

14. Darbo užmokesčio išlaidų apskaičiavimas orientuotas į valstybės įstatymais nustatytus minimalius valandinius ir mėnesinius atlygius. Šiuo metu jis sudaro 800 litų per mėnesį.

Įmonės darbo užmokesčio išlaidos apskaičiuojamos:

$$I_{du} = a \times k \times n; \text{ (Lt)}$$

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

k - tarifinio atlygio koeficientas;

n - atitinkamų pareigybių skaičius.

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

Išlaidos socialiniam draudimui (Isodra)- 30,98 % nuo darbu užmokesčio.

Pridėtinės išlaidos (Iprdt) – 35 % nuo darbo užmokesčio.

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

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

$$T_{\text{baz}} = \frac{I}{Ss\text{ąI}} \text{ (Lt/m}^2\text{)}$$

S sąl - sąlyginis vidutinis Telšių rajono administruojamos įmonės namų butų naudingas plotas S sąl = 247800 kv.m.

16. Nustatytas bendrosios nuosavybės administravimo bazinis tarifas perskaičiuojamas šios metodikos nustatyta tvarka.