

Anykščių komunalinis
ūkis

Uždaroji akcinė bendrovė, Gegužės g. 47, LT-29107 Anykščiai, tel.: (8 381) 51 478,
el.p. info@anykom.lt, įmonės kodas 154111083, PVM kodas LT541110811,
a.s. LT467300010041024893, Swedbank AB, banko kodas 73000,
Duomenys kaupiami ir saugomi juridinių asmenų registre.

Anykščių rajono savivaldybės tarybai

2022-01-10 SD Nr.17

DĖL ADMINISTRAVIMO ĮKAINIŲ PERSKAIČIAVIMO

Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr.1-AĮ-226 bendrovė paskirta Anykščių miesto, o 2014 m. birželio 27 d. įsakymu Nr. 1-AĮ-443 – Anykščių rajono (kaimo vietovėse esančių) daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi.

Vadovaujantis Anykščių rajono savivaldybės tarybos 2014-01-30 sprendimu Nr.1-TS-27 buvo patvirtintas Anykščių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas. Remiantis šiuo aprašu ir atsižvelgiant į UAB „Sistela“ parengtas rekomendacijas dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimu pagal 2013 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas buvo patvirtintas maksimalus administravimo tarifas (su PVM) 1m² naudingojo ploto per mėnesį:

- daugiabučių namų, kurių plotas iki 1000 m² - 0,05 Eur;
- daugiabučių namų, kurių plotas nuo 1000 iki 3000 m² - 0,04 Eur;
- daugiabučių namų, esančių Anykščių raj. kaimo vietovėse - 0,06 Eur;

Dėl LR ekonominėje erdvėje vykstančio elektros, dujų, degalų kainų padidėjimo minimalaus darbo užmokesčio pakėlimo, siekiant išvengti finansinių sunkumų ir nuostolio, būtinas įkainių perskaičiavimas. UAB „Sistela“ sąmatų sudarymo programoje kaskart yra atnaujinami darbų įkainiai, indeksuojami atsižvelgiant į vykstančios infliacijos dydį. Vadovaujantis UAB „Sistela“ parengtomis rekomendacijomis dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų pagal 2021 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas, teikiame tvirtinimui naujus administravimo tarifus (su PVM) 1m² naudingojo ploto per mėnesį:

- daugiabučių namų, kurių plotas iki 1000 m² - 0,075 Eur;
- daugiabučių namų, kurių plotas nuo 1000 iki 3000 m² - 0,071 Eur;
- daugiabučių namų, esančių Anykščių raj. kaimo vietovėse - 0,086 Eur;

Pridedama: Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo
tarifo apskaičiavimas - 5 lapai.

Direktorius



Kazys Šapoka

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ MAKSIMALAUS ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMAS

(atsižvelgiant į UAB „Sistela“ rekomendacijas „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų“ pagal 2021 m. spalio mėn. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas)

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 LR teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais.

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

Anykščių mieste daugiabučių namų, kurių bendras plotas iki 1000 kv.m. yra 73. Jų bendras naudingas plotas – 33540,70 kv.m. Vidutinis naudingas plotas 459,46 kv.m. Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm.val. per metus šiai namų grupei rekomenduojama 26 val.

Anykščių mieste daugiabučių namų, kurių bendras plotas nuo 1001 iki 3000 kv.m. yra 71. Jų bendras naudingas plotas – 113718,77 kv.m. Vidutinis naudingas plotas 1601,67 kv.m. Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm.val. per metus šiai namų grupei rekomenduojama 85 val.

Daugiabučių namų, esančių kaimo vietovėse yra 77. Jų bendras naudingas plotas – 23849,79 kv.m. Vidutinis naudingas plotas 309,74 kv.m. Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm.val. per metus šiai namų grupei rekomenduojama 20 val.

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

Bendrasis plotas – 2001–3000 kv. m;

Bendrasis naudingasis plotas – 1800 kv. m;

Pastato amžius 20–35 metai.

Administratoriaus darbų (veiklos) sąraše prie nuolatinių veiklų priskiriamos veiklos, kurios pasikartoja kiekvienais metais tose pačiose apimtyse (1 – 12 punktai).

Nenumatytų darbų (veiklos) kaina apskaičiuojama, vadovaujantis Rekomendacijų 13 punktu, taikant 10 procentų nuo atliekamų darbų (veiklos) apskaičiuotos kainos.

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

- 5 procentai statybietės išlaidos, prie kurių priskiriamos bendrosios priežiūros organizavimo, kontrolės, atliktų darbų priėmimo – perdavimo, kompiuterių ir ryšio priemonių naudojimo, transporto, darbo priemonių eksploatavimo ir kitų išlaidų;

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

- 12 procentų netiesioginės išlaidos (nuo tiesioginių išlaidų);
- 21 procentas pridėtinės vertės mokestis (PVM).

Administratoriaus darbo valandos skaičiuojamoji rinkos kaina prilyginta 4,0 kvalifikacinės kategorijos darbo užmokesčio valandiniam atlygiui (2021 m. spalio mėn. kainomis 10,03 Eur).

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

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

I_a – metinė administravimo kaina (Eur);

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

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

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

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

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

I_a – metinė administravimo kaina (Eur),

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

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MAKSIMALUS ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFAS NAMAMS, KURIŲ PLOTAS IKI 1000 KV.M.

(2021 m. spalio mėn. kainomis)

Eil. Nr.	Pavadinimas	Skaičiuojamoji paslaugų (darbų) kaina per metus (Eur)		Tarifas 1 kv. m naudingo ploto per mėn. (Eur)	
		be PVM	su PVM	be PVM	su PVM
1	2	3	4	5	6
1.	Administravimo darbai (iš viso)	343,48	415,61	0,062	0,075
1.1.	Administratoriaus darbai (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas)	312,26	377,83		
2.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	31,22	37,78		

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MAKSIMALUS ADMINISTRAVIMO
MOKESČIO TARIFAS NAMAMS, KURIŲ PLOTAS NUO 1001 IKI 3000 KV.M.**

(2021 m. spalio mėn. kainomis)

Eil. Nr.	Pavadinimas	Skaičiuojamoji paslaugų (darbų) kaina per metus (Eur)		Tarifas 1 kv. m naudingo ploto per mėn. (Eur)	
		be PVM	su PVM	be PVM	su PVM
1	2	3	4	5	6
1.	Administravimo darbai (iš viso)	1122,94	1358,75	0,058	0,071
1.1.	Administratoriaus darbai (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas)	1020,85	1235,23		
2.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	102,09	123,52		

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MAKSIMALUS ADMINISTRAVIMO
MOKESČIO TARIFAS NAMAMS, ESANTIEMS KAIMO VIETOVĖSE**

(2021 m. spalio mėn. kainomis)

Eil. Nr.	Pavadinimas	Skaičiuojamoji paslaugų (darbų) kaina per metus (Eur)		Tarifas 1 kv. m naudingo ploto per mėn. (Eur)	
		be PVM	su PVM	be PVM	su PVM
1	2	3	4	5	6
1.	Administravimo darbai (iš viso)	264,22	319,70	0,071	0,086
1.1.	Administratoriaus darbai (pagal rekomenduojamas laiko sąnaudas)	240,20	290,64		
1.2.	Kiti nenumatyti darbai (pagal administravimo nuostatus)	24,02	29,06		

ADMINISTRATORIŲ ATLIEKAMŲ DARBŲ (VEIKLOS) SĄRAŠAS
(2001–3000 m² bendrojo ploto gyvenamajam namui)

Eil. Nr.	Darbų (veiklos) pavadinimas	Skaičiuojamosios darbo laiko sąnaudos žm.val. per metus		
		Namams, kurių plotas iki 1000 kv.m.	Namams, kurių plotas nuo 1001iki 3000 kv.m	Namams, esantiems kaimo vietovėse
1	2	3	4	5
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 skyrius 4.1 ir 4.2 punktai.	1	3	1
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.	2	4	1
3.	Rengia ir tvirtina ilgalaikį namo bendrojo naudojamo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Nuostatų II skyrius 4.4 punktas.	1	3	1
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 skyrius 4.5 punktas.	2	7	2
5.	Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojamo objektų atnaujinimo darbų pirkimus. Nuostatų II skyrius 4.6, 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3 punktai.	4	12	3
6.	Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose. Nuostatų II skyrius 4.7 punktas.	2	5	1

1	2	3	4	5
7.	Teisės aktų nustatytais atvejais 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 4.8 punktas.	1	2	1
8.	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 4.9 punktas.	2	5	2
9.	Apskaičiuoja mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimų pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims. Nuostatų II skyrius 4.10 punktas.	8	34	5
10.	Šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. Nuostatų II skyrius 4.11 punktas.	1	3	1
11.	Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą, skelbia ją ir teikia patalpų savininkams. Nuostatų II skyrius 4.12 punktas.	1	3	1
12.	Skelbia informaciją apie savo veiklą, užtikrina valstybinės vėliavos iškėlimą ir atlieka kitas funkcijas, susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu. Nuostatų II skyrius 4.13, 4.14 punktai.	1	4	1
	Iš viso atliekami darbai pagal Nuostatus:	26	85	20
13.	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		