**Projektas**

**PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA**

**SPRENDIMAS**

**DĖL MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO**

2019 m. spalio 31 d. Nr. T1-

Plungė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“, Plungės rajono savivaldybės taryba nusprendžia:

1. Patvirtinti Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašą (pridedama).
2. Nustatyti, kad asmens, pretenduojančio teikti administravimo paslaugas, nurodytas administravimo tarifas negali viršyti šio sprendimo 1 punktu patvirtinto Aprašo nustatyta tvarka apskaičiuoto namo maksimalaus administravimo mokesčio tarifo (be pridėtinės vertės mokesčio):
	1. daugiabučių namų, kurių plotas iki 1000 m², - 0,08 Eur/ m²;
	2. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 1000 iki 2000 m², - 0,078 Eur/ m²;
	3. daugiabučių namų, kurių plotas nuo 2000 iki 3000 m², - 0,077 Eur/ m²;
	4. daugiabučių namų, kurių plotas didesnis kaip 3000 m², - 0,061 Eur/ m².

3. Pripažinti netekusiais galios Plungės rajono savivaldybės tarybos:

3. 1. 2015 m. rugsėjo 24 d. sprendimą Nr. T1-261 „Dėl Plungės rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

3. 2. 2015 m. rugsėjo 24 d. sprendimo Nr. T1-262 „Dėl Savivaldybės įmonės „Plungės būstas“ teikiamų paslaugų kainų patvirtinimo“ 1.1. papunktį.

1. Pripažinti

Savivaldybės meras

SUDERINTA:

Administracijos direktorius Mindaugas Kaunas

Padalinio vadovas A. Liutika

Kalbos tvarkytojas A. Eidukaitis

Juristas V. Tumas

Sprendimą rengė

Vietos ūkio skyriaus vyr. specialistas Kazys Milierius

PATVIRTINTA

Plungės rajono savivaldybės

tarybos 2019 m. spalio 31 d.

sprendimu Nr.T1-

**MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠAS**

**I SKYRIUS**

**BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas (toliau - Aprašas) nustato daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifo apskaičiavimo tvarką.

2. Aprašu privalo vadovautis asmenys, pretenduojantys teikti Plungės rajono savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, ir Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai (toliau – Administratoriai, Administratorius).

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 tesės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais.

**II SKYRIUS**

**PAGRINDINĖS SĄVOKOS**

4. Apraše vartojamos sąvokos:

**Bendrojo naudojimo objektų administravimas –** butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, kai Administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti.

**Administratorius –** asmuo, prižiūrintis daugiabučio gyvenamo namo bendro naudojimo objektus įstatymų nustatyta tvarka.

**Maksimalus administravimo mokesčio tarifas –** pagal šiame Apraše nustatytą tvarką apskaičiuojamas bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mėnesinio mokesčio tarifo dydis be PVM už 1m² naudingojo ploto.

**III SKYRIUS**

**MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFO APSKAIČIAVIMAS**

5. Maksimalų Plungės rajono savivaldybėje teikiamų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų daugiabučiuose namuose tarifą, priklausomai nuo daugiabučio namo naudingojo ploto, nustato Savivaldybės taryba.

6. Maksimalus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

 Tmax = (I/Ssąl) ×K Eur/m2

 kur:

 Ssąl - sąlyginis vidutinis Plungės miesto administruojamos įmonės namų naudingasis plotas, 200 tūkst. m2.

 K – tarifo diferenciacijos koeficientas, įvertinantis namo bendrąjį plotą:

 iki 1000 m2 koeficiento reikšmė – 1,05;

 nuo 1000 iki 2000 m2 koeficiento reikšmė – 1,02;

 nuo 2000 iki 3000 m2 koeficiento reikšmė – 1;

 nuo 3000 ir daugiau m2 koeficiento reikšmė – 0,8.

 I – išlaidos administravimo funkcijoms atlikti.

 Išlaidos administravimo funkcijoms atlikti apskaičiuojamos pagal formulę:

 I = Idu + Isodra + Iprdt + P

 kur:

 Idu – įmonės darbo užmokesčio išlaidos, apskaičiuotos pagal formulę, įvertinant darbuotojų poreikį atlikti Administratoriui nuostatuose nustatytas funkcijas ir pareigas (įmonės direktorius Idu-direkt Tk = 4,0, N = 1; vyriausiasis finansininkas Idu-fin Tk = 3,0, N = 1; apskaitininkas Idu-aps Tk = 2,0 N = 1; Administratoriai Idu-adm Tk =2,5, N = 3; sekretorius Idu-sekret = 1,6, N = 1; teisininkas Idu –teis Tk = 2,0, N = 1),

 kur:

 Idu = A×Tk×N,

 kur:

 A – darbuotojų minimalus mėnesinis darbo atlygis (MMA);

 Tk – tarifinio atlygio koeficientas;

 N – atitinkamų pareigybių skaičius.

 Isodra – išlaidos socialiniam draudimui yra 1,77٪ ir apskaičiuojamos pagal formulę:

 Isodra = Idu×0,0177;

 Ipridt – pridėtinės išlaidos 30٪ nuo darbo užmokesčio. Pridėtines išlaidas sudaro ūkio išlaidos (pašto, banko, ryšių, transporto, informacinės, kanceliarinės, apsaugos, apšvietimo, šildymo, vandentiekio, kanalizacijos, patalpų valymo, ilgalaikio turto, žemės, garantinio fondo mokesčio išlaidos ir pan.), tenkančios administravimo funkcijoms vykdyti. Pridėtinės išlaidos apskaičiuojamos procentais nuo darbuotojų darbo užmokesčio sumos pagal formulę:

 Ipridt = Idu×0,3

 P – norminis pelnas 5٪, apskaičiuojamas pagal formulę:

 P = (Idu+Isodra+Ipridt)×0,05

7. Asmenų, teikiančių ar pretenduojančių teikti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas, siūlomas administravimo tarifas ar butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės Administratoriaus apskaičiuotas konkretaus namo bendrojo naudojimo objektų administravimo mokesčio tarifas negali viršyti pagal šiame Apraše nustatytą tvarką apskaičiuoto namo maksimalaus administravimo mokesčio tarifo dydžio.

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

9. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašas keičiamas Savivaldybės tarybos sprendimu, keičiantis administravimo tarifų dedamosioms ir išlaidoms.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VIETOS ŪKIO SKYRIUS**

 **AIŠKINAMASIS RAŠTAS PRIE SPRENDIMO PROJEKTO**

**„DĖL MAKSIMALAUS BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO MOKESČIO TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO“**

 2019 m. spalio 14 d.

 Plungė

**1. Sprendimo projekto esmė.** Maksimalūs administravimo tarifai perskaičiuojami atsižvelgiant į tai, jog maksimalūs tarifai turi būti diferencijuojami pagal daugiabučių namų plotą. SĮ „Plungės būstas“ privalės naudotis ir neviršyti nustatytų tarifų už savo administruojamų daugiabučių namų pastatų vykdomą administravimą - priežiūrą.

**2. Kuo vadovaujantis parengtas sprendimo projektas.** UAB „Sistela“ VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centre 2019-01-24 d. numeriu B-19-002 įregistravo rekomendacijas „Dėl daugiabučių namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimo“, į kurias atsižvelgta rengiant projektą.

**3. Sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai.** Pagrindinis tikslas – perskaičiuoti tarifus atsižvelgiant į pastatų plotą (tarifus išdėstant į keturias pozicijas) bei į pasikeitusias darbo užmokesčio išlaidas, minimalų mėnesinį atlyginimą, išlaidas SODRA-ai, pridėtines išlaidas, tarifinio atlygio koeficientus ir kt. SĮ „Plungės būstas“, vykdydama pastatų administravimą, privalės vadovautis ir neviršyti nustatytų maksimalių tarifų.

**4. Laukiami rezultatai.** Bus išgryninti ir aiškesni administravimo įkainiai.

**5. Galimos teigiamos ar neigiamos sprendimo priėmimo pasekmės.** Atsižvelgiant į tai, kad keitėsi darbo užmokesčio bei daugelis kitų išlaidų, keitėsi ir administravimo tarifų dydis.

**6. Sprendimo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai. N**egauta.

**7. Lėšų poreikis sprendimui įgyvendinti.** Lėšos nereikalingos.

**8. Kokie šios srities aktai tebegalioja (pateikiamas aktų sąrašas) ir kokius galiojančius aktus būtina pakeisti ar panaikinti, priėmus teikiamą projektą. N**ereikės.

**9. Antikorupcinis vertinimas.** Manome, kad projektas suprantamas ir nesudaro galimybės korupcijos rizikos tikimybei pasireikšti.

**10. Priedai prie sprendimo projekto:**

**10.1.** UAB „Sistela“ 2019 metų rekomendacijos „Dėl daugiabučių namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų“, 10 lapų;

**10.2.** SĮ „Plungės būstas“ 2019-10-14 d. raštas Nr. D2-615 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo maksimalaus tarifo patvirtinimo“, 7 lapai;

**10.3.** CK 4.48 straipsnis (aktuali 9 dalis), 1 lapas;

**10.4.** Plungės rajono savivaldybės tarybos 2015 m. rugsėjo 24 d. sprendimas Nr. T1-261 ,,Dėl Plungės rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų maksimalaus administravimo mokesčio tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 1 lapas.

**10.5.** Plungės rajono savivaldybės tarybos 2015 m. rugsėjo 24 d. sprendimas Nr. T1-262 ,,Dėl savivaldybės įmonės „Plungės būstas“ teikiamų paslaugų kainų patvirtinimo“, 1 lapas.

**10.6.** 2015 m. rugpjūčio 5 d**.** LR vyriausybės nutarimas Nr. 831 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (aktualus IV skyriaus 8.1. papunktis), 4 lapai.

Vietos ūkio sk. vyr. specialistas Kazys Milierius