



LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ LĖŠŲ, SKIRIAMŲ NAMUI (STATINIUI) ATNAUJINTI PAGAL PRIVALOMUOSIUS STATINIŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS REIKALAVIMUS, KAUPIMO, DYDŽIO APSKAIČIAVIMO IR SUKAUPTŲ LĖŠŲ APSAUGOS TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2015 m. balandžio 15 d. Nr. 390

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a :

1. Patvirtinti pridedamą Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą (toliau – Aprašas).

2. Nustatyti, kad jeigu iki šio nutarimo įsigaliojimo yra sukauptos butų ir kitų patalpų savininkų lėšos namui atnaujinti, kurios laikomos namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo einamojoje sąskaitoje, jos turi būti pervestos į butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Šių lėšų likutis įvertinamas apskaičiuojant pagal Aprašą kaupiamųjų lėšų poreikį.

Ministras Pirmininkas

Algirdas Butkevičius

Aplinkos ministras

Kęstutis Trečiokas

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 389

**BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ LĖŠŲ, SKIRIAMŲ NAMUI (STATINIUI)
ATNAUJINTI PAGAL PRIVALOMUOSIUS STATINIŲ NAUDOJIMO IR
PRIEŽIŪROS REIKALAVIMUS, KAUPIMO, JŲ DYDŽIO APSKAIČIAVIMO IR
SUKAAPTŲ LĖŠŲ APSAUGOS TVARKOS APRAŠAS**

**I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) nustato lėšų, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarką.

2. Apraše vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – Civilinis kodeksas), Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme ir Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatyme.

**II SKYRIUS
LĖŠŲ KAUPIMAS IR KAUPIAMŲJŲ LĖŠŲ DYDŽIO APSKAIČIAVIMAS**

3. Kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane (toliau – ilgalaikis planas). Ilgalaikiame plane nurodoma šių darbų preliminari kaina ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus.

4. Nustatant lėšų namo atnaujinimo (remonto) priemonėms įgyvendinti kaupimo trukmę ir mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį, laikomasi nuostatos, kad šis dydis turi būti pakankamas lėšoms, būtinoms Aprašo 3 punkte nurodytiems darbams atlikti, sukaupti, tačiau ne didesnis kaip apskaičiuotas pagal Aprašo 7 punkte nurodytą formulę.

5. Mėnesinės kaupiamosios įmokos dydis patalpų savininkui apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$K_m = k_m \times p;$$

K_m – mėnesinės kaupiamosios įmokos dydis patalpų savininkui, Eur/mėn.;

k_m – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, Eur/kv. m/mėn., apskaičiuotas pagal Aprašo 6 punkte nurodytą formulę;

p – patalpų savininkui priklausančių patalpų naudingasis plotas, kv. m.

6. Mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$k_m = \left(\frac{P_1}{N_p t_n} + \frac{P_2}{N_p t_n} + \frac{P_n}{N_p t_n} \right) + q \leq k_{max};$$

k_m – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, Eur/kv. m/mėn.;

P_1, P_2, \dots, P_n – ilgalaikiame plane numatytų atskirų priemonių kaina, Eur. Jeigu iki kaupiamosios įmokos dydžio apskaičiavimo dienos jau yra sukaupta dalis lėšų ilgalaikiame plane numatytoms priemonėms finansuoti, šios lėšos atimamos iš numatytų priemonių kainos;

N_p – visų namo patalpų naudingasis plotas, kv. m;

t_n – planuojamas lėšų kaupimo laikotarpis, mėn., skaičiuojant nuo ilgalaikio plano įgyvendinimo pradžios;

q – kaupiamosios įmokos tarifo dalis, įvertinanti lėšų poreikį ilgalaikiame plane nenumatytiems darbams atlikti, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (bendrųjų konstrukcijų nenumatytiems defektams ir deformacijoms, inžinerinių sistemų sutrikimams ir gedimams šalinti, įskaitant šių sistemų avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingus darbus, medžiagas ir įrenginius, kurie nėra įskaičiuoti į namo ir jo inžinerinių sistemų techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifus), Eur/kv. m/mėn. Ši reikšmė nustatoma pagal Aprašo 11 punkte nurodytus dydžius, jeigu patalpų savininkų sprendimu nenustatoma kitaip;

k_{max} – maksimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuotas pagal Aprašo 7 punkte nurodytą formulę.

Mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo apskaičiavimo pavyzdys pateikiamas Aprašo priede.

7. Maksimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas k_{max} apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$k_{max} = \frac{0,05Ma}{45};$$

Ma – Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta minimalioji mėnesinė alga, Eur;

0,05 – procentinė minimalios metinės algos dalis, kuri gali būti skirta lėšoms, skiriamoms namui atnaujinti, kaupiti;

45 – vidutinis socialinio būsto naudingasis plotas.

8. Jeigu Apraše nustatyta tvarka apskaičiuotas mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas viršija maksimalų mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, apskaičiuotą pagal Aprašo 7 punktą, keičiamas ilgalaikis planas, ilginant lėšų kaupimo trukmę.

9. Apskaičiuotas kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka.

10. Keičiant ilgalaikį planą (jame numatytas priemonės ir / ar planavimo laikotarpį), keičiamas ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas. Įgyvendinus ilgalaikį planą arba jį keičiant, sukauptų lėšų likutis perkeliamas į kitą planavimo laikotarpį.

11. Iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuojant mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį taikomas šis minimalus kaupiamosios įmokos tarifas:

11.1. daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3 000 kv. m, – 0,05 Eur/kv. m/mėn.;

11.2. daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas 3 000 kv. m ir daugiau, – 0,03 Eur/kv. m/mėn.

III SKYRIUS SUKAAPTŲ LĖŠŲ APSAUGA

12. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas (bendrijos pirmininkas ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, ar bendrojo naudojimo objektų administratorius) banke arba kitoje kredito įstaigoje atidaro atskirą patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Banko sąskaitos sutartyje nurodoma, kad jis veikia atstovaudamas patalpų savininkams.

13. Visos patalpų savininkų lėšos, esančios kaupiamųjų lėšų sąskaitoje, į apskaitą įtraukiamos ir tvarkomos kiekvienam daugiabučiam namui ir kiekvienam patalpų savininkui atskirai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymu, bendrojo naudojimo objektų valdytojas, administruodamas kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančias lėšas, veikia kaip patikėtinis, o indėlininkais laikomi patikėtojai – kiekvienas patalpų savininkas, kurio lėšų dalis nustatoma pagal bendrojo naudojimo objektų valdytojo vykdomos apskaitos duomenis. Kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančios kiekvieno indėlininko – patalpų savininko lėšos, viršijančios šio įstatymo nustatytą privalomai draudžiamą sumą, turi būti apdraustos įstatymų nustatyta tvarka.

14. Sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį – ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti.

15. Lėšų panaudojimas turi būti pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais.

16. Už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukauptų lėšų naudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas turi teisę pareikšti ieškinius dėl priskaičiuotų kaupiamųjų lėšų įsiskolinimo priteisimo, patikėtojų pripažinimo indėlininkais ir draudimo išmokų jiems išmokėjimo kredito įstaigos bankroto atveju. Pagal tokius ieškinius priteistos lėšos pervedamos į bendrojo naudojimo objektų valdytojo nurodytą kaupiamųjų lėšų sąskaitą.

IV SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

17. Patalpų savininkai kaupiamąsias įmokas sumoka kiekvieną mėnesį ne vėliau kaip iki kito mėnesio paskutinės kalendorinės dienos.

18. Pasibaigus finansiniams metams, bendrojo naudojimo objektų valdytojas, pateikdamas patalpų savininkams savo veiklos ataskaitą, pateikia išsamią informaciją apie sukauptas lėšas, jų naudojimą ir šių lėšų likutį.

Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo priedas

MĖNESINĖS KAUPIAMOSIOS ĮMOKOS TARIFO APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS

Objektas: daugiabutis gyvenamasis namas, 5 aukštų, 30 butų, namo patalpų naudingasis plotas – 1 800 kv. m, pastatytas 1980 m.

Bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus 2015–2019 m. ilgalaikis planas:

Eil. Nr.	Darbų pavadinimas	Trumpas darbų apibūdinimas (darbų mastas, techninės sąlygos, kt.)	Planuojamas darbų atlikimo terminas (m., mėn.)	Preliminari darbų kaina		Mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, Eur/kv. m/mėn.	Pastabos
				Eur	Eur/kv. m		
1.	Namo sutaptinto stogo dangos keitimas, jį šiltinant	Bituminės stogo dangos keitimas, šiltinant mineraline vata, 350 kv. m	2019 m. liepos mėn.	6 660	3,70	0,069	
2.	Laiptinių langų ir durų keitimas, dažymas	Dviejų laiptinių langų ir lauko durų keitimas, vidaus sienų dažymas	2016 m. rugsėjo mėn.	6 200	3,44	0,064	
	Lėšų kaupimas šiame plane nenumatytiems privalomiejiems darbams					0,05	
Iš viso				12 860	7,14	0,183	

Pastaba. Lėšų kaupimas šiame plane nenumatytiems privalomiejiems darbams nustatomas pagal minimalios kaupiamosios įmokos tarifą, nurodytą Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo 11 punkte, jeigu patalpų savininkų sprendimu nenustatoma kitaip.

Kaupiamosios įmokos tarifo apskaičiavimas:

$$k_m = \left(\frac{P_1}{N_p t_n} + \frac{P_2}{N_p t_n} \right) + q = \left(\frac{6\,660}{1\,800 \cdot 54} + \frac{6\,200}{1\,800 \cdot 54} \right) + 0,05$$

$$= 0,069 + 0,064 + 0,05 = 0,18 \leq \frac{0,05 \cdot 300}{45} = 0,33 \text{ Eur/kv. m};$$

P_1, P_2 – atnaujinimo darbai, nurodyti šio plano 1 ir 2 punktuose: $P_1 = 6\,600$ Eur, $P_2 = 6\,200$ Eur;

N_p – visų namo patalpų naudingasis plotas, kv. m: $N_p = 1\,800$ kv. m;

t_n – lėšų kaupimo trukmė, mėn., skaičiuojant nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. liepos 1 d.: $t_n = 54$ mėn.;

q – kaupiamosios įmokos tarifo dalis, įvertinanti lėšų poreikį šiame plane nenumatytiems darbams atlikti: $q = 0,05$ Eur/kv. m;

0,33 Eur/kv. m/mėn. – maksimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuotas pagal nurodyto aprašo 7 punkte pateiktą formulę, laikantis nuostatos, kad minimalioji mėnesinė alga – 300 Eur.

Išvada. Kadangi apskaičiuotas mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas mažesnis už maksimalų (leistiną), siūloma patvirtinti mėnesinį kaupiamosios įmokos tarifą (laikotarpiui iki 2019 m. liepos 1 d.) **0,183** Eur/kv. m/mėn.
