

PATVIRTINTA  
VĮ Turto banko  
Generalinio direktoriaus  
2019 m. rugpjūčio 24 d.  
įsakymu Nr. P1-334

**VĮ TURTO BANKO PATIKĖJIMO TEISE VALDOMŲ PASTATŲ (PATALPŲ)  
IŠLAIKYMO IŠLAIDŲ APSKAIČIAVIMO IR PASKIRSTYMO PASTATŲ (PATALPŲ)  
NAUDOTOJAMS, KAI PASTATU (PATALPOMIS) NAUDOJASI DAUGIAU NEGU  
VIENAS NAUDOTOJAS, APRAŠAS**

**I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Šis Aprašas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, statybos techninių reglamentų nuostatomis ir kitais pastatų priežiūros bei eksploatavimo privalomaisiais reikalavimais, susijusiais su pastato technine priežiūra, gaisrine sauga, higienos normų laikymusi, aplinkos apsauga ir kt., siekiant užtikrinti viešą, teisingą, visiems pastatų (patalpų) naudotojams vienodą pastatų išlaikymo išlaidų, tarp jų faktinių mokesčių už vandenį, energiją, patalpų eksploatavimą, komunalinių ir kitų paslaugų bei su naudojamomis patalpomis susijusių mokesčių (rinkliavų), paskirstymo metodiką.

2. Aprašas taikomas valstybės įmonės Turto banko (toliau – Turto bankas) patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų), perimtų valdyti nuo 2019 m. rugpjūčio 1 d. (toliau – Pastatai (patalpos)), naudotojams, **kai Pastatu (patalpomis) naudojami daugiau negu vienas naudotojas**, kurie tiesiogiai nesudaro sutarčių su paslaugų teikėjais (arba sudaro tik kai kurias sutartis, pvz., dėl patalpų valymo), o už suteiktas paslaugas atsiskaito pagal Turto banko pateiktas sąskaitas. Jei **Pastatu (patalpomis)** naudojami vienas naudotojas, pastato (patalpų) išlaikymo išlaidos neskirstomos.

3. Vadovaudamasis šiuo Aprašu Turto bankas **Pastato (patalpų) naudotojams** kiekvieną mėnesį pateikia PVM sąskaitą faktūrą už per praeitą mėnesį suteiktas paslaugas. Kartu su PVM sąskaita faktūra pateikiama suteiktų paslaugų detalizacija (detalizacijos forma pridedama).

4. PVM sąskaita faktūra už per praeitą mėnesį suteiktas paslaugas **Pastato (patalpų) naudotojams** pateikiama ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 20 dienos.

**II. TERMINAI IR APIBRĖŽIMAI**

3. **Pastato (patalpų) naudotojai** (toliau – Naudotojai) – panaudos gavėjai, nuomininkai ir /ar VĮ Turto bankas, kuriam tenka patalpų dalis, neperduota naudotis pagal panaudos ir/ar nuomos sutartis (toliau – Sutartis).

4. **Patalpų pagrindinis plotas/pagrindinės patalpos** – Naudotojo pagrindinei paskirčiai (veiklai) vykdyti naudojamų patalpų plotas/naudojamos patalpos (pvz., kabinetai, salės, archyvo patalpos, pagalbinės patalpos ir pan.).

5. **Bendro naudojimo patalpos** – pastato patalpos, skirtos naudotis visiems arba keliems to paties pastato Naudotojams (pvz., koridoriai, laiptų aikštelės, vestibuliai, tualetai, prausyklos ir pan.).

**6. Laisvos patalpos** – pagrindinei paskirčiai (veiklai) naudotina patalpų dalis, neperduota naudotis pagal Sutartis ir nenaudojama VĮ Turto banko poreikiams.

**7. Nenuomotinos patalpos** – pastato techninės patalpos, kurios (įskaitant jose esančią įrangą) skirtos viso pastato reikmėms tenkinti (elektros skydinės, transformatorinės, ventiliatorinės, vandentiekio patalpos, šiluminiai mazgai, kitos techninės patalpos ir pan.) ir/ arba patalpos, kurios dėl savo fizinės būklės negali būti perduotos Naudotojams jų tiesioginei veiklai vykdyti.

### III. PASTATŲ IŠLAIKYMO IŠLAIDŲ PASKIRSTYMAS

7. Pastato (patalpų) išlaikymo išlaidos paskirstomos Pastato (patalpų) naudotojams vadovaujantis šiais principais:

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas	Sąnaudų priskyrimas nuomojamoms patalpoms			Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms	Sąnaudų paskirstymo tvarka nenuomotinioms patalpoms
		Sąnaudų priskyrimas pagrindinėms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas nuomojamoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)	Sąnaudų priskyrimas nuomojamoms patalpoms		
1.	Šilumos energijos tiekimas	Jei naudotojai neturi atskirų apskaitos prietaisų	Proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Sumoka Turto bankas	Neskaiciuojama
		Jeif naudotojai turi atskirus apskaitos prietaisus	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal nuomojamoms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis, likusiems naudotojams proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Sumoka Turto bankas	Neskaiciuojama
2.	Elektros energijos tiekimas	Jeif pastate nėra kontrolinių skaitiklių	Proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomojamo pagrindinio ploto santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Sąnaudos neskaiciuojamos	Neskaiciuojama
		Jeif pastate yra įrengti kontroliniai skaitikliai ir naudotojai, turintys kontrolinius el. skaitiklius, naudojami bendro naudojimo patalpomis	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal nuomojamoms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomojamo pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Sąnaudos neskaiciuojamos	Neskaiciuojama

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas	Sąnaudų priskyrimas nuomajoms patalpoms			Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms	Sąnaudų paskirstymo tvarka nenuomotinioms patalpoms
		Sąnaudų priskyrimas pagrindinėms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas nuomajoms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)		
	Jeį pastate yra įrengti kontroliniai skaitikliai ir naudotojai, turintys kontrolinius el. skaitiklius, nesinaudoja bendro naudojimo patalpomis	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal nuomajoms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomajoms pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal nuomajoms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomajoms pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį, elektros tiekimo sąnaudos už BNP neskačiuojamos. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Sąnaudos neskačiuojamos	Neskačiuojama
	Jeį pastate nėra kontrolinių skaitiklių	Proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomajoms pagrindinio ploto santykiui		-	Sąnaudos neskačiuojamos	Neskačiuojama
3.	Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas	Jeį pastate yra įrengti kontroliniai skaitikliai	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal nuomajoms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomajoms pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui	-	Sąnaudos neskačiuojamos	Neskačiuojama
4.	Paviršinių nuotekų (lietaus nuotekų) tvarkymas	Paviršinių nuotekų (lietaus nuotekų) tvarkymas	Proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	-	Sumoka Turto bankas	Neskačiuojama
5.	Lifto techninė priežiūra, remontas	Lifto techninė priežiūra, remontas	Proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	-	Sumoka Turto bankas	Neskačiuojama

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas		Sąnaudų priskyrimas nuomajoms patalpoms		Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms	Sąnaudų paskirstymo tvarka nenuomotinioms patalpoms
			Sąnaudų priskyrimas pagrindinėms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas nuomajoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)		
6.	Pastato administravimo ir eksploataavimo paslaugos (elektros, šilumos ūkio, vandens ir kanalizacijos, priešgaisrinių sistemų, statinio techninė priežiūra)	Pastato administravimo ir eksploataavimo paslaugos (elektros, šilumos ūkio, vandens ir kanalizacijos, priešgaisrinių sistemų, statinio techninė priežiūra)	Proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	-	Sumoka Turto bankas	Neskaiciuojama
7.	Apsauga	Techninė  Fizinė	Proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui  Proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomajoms pagrindinio ploto santykiui	-  -	Sumoka Turto bankas  Sąnaudos neskaiciuojamos	Neskaiciuojama  Neskaiciuojama
8.	Patalpų valymas	Jei valymo paslaugos teikiamos visoms pastato pagrindinėms nuomajoms patalpoms  Jei daliai pastato pagrindinių nuomajų patalpų valymo paslaugos neteikiamos (naudotojai patalpas valosi patys).	Proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomajoms pagrindinio ploto santykiui  Naudotojui, kuris pagrindinį nuomają plotą valosi patys - sąnaudos neskaiciuojamos. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomajoms pagrindinio ploto (be savarankiškai valomų patalpų ploto) santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui  Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Sąnaudos neskaiciuojamos  Sąnaudos neskaiciuojamos	Neskaiciuojama  Neskaiciuojama
9.	Teritorijos tvarkymas	Šaltuoju laikotarpiu	Proporcingai naudotojo nuomajoms pagrindinio ploto ir viso pastato nuomajoms pagrindinio ploto santykiui	-	Sąnaudos neskaiciuojamos	Neskaiciuojama

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas	Sąnaudų priskyrimas nuomojamoms patalpoms			Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms	Sąnaudų paskirstymo tvarka nenuomotinioms patalpoms
		Sąnaudų priskyrimas nuomojamoms pagrindinėms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas nuomojamoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)			
		Siltuoju laikotarpiu	Proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	-	Sumoka Turto bankas	Neskaičiuojama
		Jei paslauga skaičiuojama pastato plotui (kv.m.)	Proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	-	Sumoka Turto bankas	Neskaičiuojama
10.	Komunalinių atliekų tvarkymas	Jei paslauga skaičiuojama pagal kiekį (konteinerių sk.)	Proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomojamo pagrindinio ploto santykiui	-	Sąnaudos neskaičiuojamos	Neskaičiuojama
11.	Remontas	Remontas	Proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	-	Sumoka Turto bankas	Neskaičiuojama
12.	Smulkūs remonto darbai, atliekami bendro naudojimo patalpose (el. lempučių keitimas, san. mazgų, durų remontas)	Smulkūs remonto darbai, atliekami bendro naudojimo patalpose (el. lempučių keitimas, san. mazgų, durų remontas)	Proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomojamo pagrindinio ploto santykiui	-	Sąnaudos neskaičiuojamos	Neskaičiuojama
13.	Einamieji remonto darbai konkrečiau naudotojo patalpose	Einamieji remonto darbai konkrečiau naudotojo patalpose	Pagrindiniam naudotojo plotui	-	Sąnaudos neskaičiuojamos	Neskaičiuojama
14.	Patalpų draudimas	Patalpų draudimas	Proporcingai naudotojo nuomojamo pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	-	Sumoka Turto bankas	Neskaičiuojama