

PATVIRTINTA:

Valstybės įmonės Turto banko generalinio
direktoriaus 2023 m. _____ d.
įsakymu Nr. ____

**VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO PATIKĖJIMO TEISE VALDOMŲ PASTATŲ
(PATALPŲ) BENDRO NAUDOJIMO PATALPŲ PRISKYRIMO PAGRINDINĖMS
PATALPOMS IR IŠLAIKYMO SĄNAUDŲ APSKAIČIAVIMO BEI PASKIRSTYMO
PASTATŲ (PATALPŲ) NAUDOTOJAMS, APRAŠAS**

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Valstybės įmonės Turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) bendro naudojimo patalpų priskyrimo pagrindinėms patalpoms ir išlaikymo sąnaudų apskaičiavimo bei paskirstymo pastatų (patalpų) naudotojams, aprašas (toliau – Aprašas) nustato valstybės įmonės Turto banko (toliau – Turto bankas) patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) bendro naudojimo patalpų dalies priskyrimo pastatų (patalpų) pagrindinėms patalpoms tvarką bei faktinių mokesčių už vandenį, energiją, patalpų eksploatavimą, komunalinių ir kitų paslaugų bei su naudojamomis patalpomis susijusių mokesčių (rinkliavų) paskirstymą.

2. Bendro naudojimo patalpų priskyrimo pagrindinėms patalpoms tvarka yra skirta Turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) naudotojų, kurie pastatais (patalpomis) naudojami pagal panaudos ar nuomos sutartis, valdomiems plotams, Turto banko poreikiams naudojamiems plotams ir (ar) laisvų patalpų plotams apskaičiuoti.

3. Apraše ir jo priede pateikiama sąnaudų paskirstymo tvarka taikoma Turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) naudotojams, 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.

4. Apraše ir jo priede vartojamos sąvokos:

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

4.2. **Pagrindinės patalpos** – Naudotojo veiklai vykdyti perduotos arba tokie veiklai vykdyti skirtos perduotinos patalpos (pvz., kabinetai, salės, archyvo patalpos, pagalbinės patalpos ir pan.).

4.3. **Patalpų pagrindinis plotas** – Naudotojo veiklai vykdyti perduotų arba tokie veiklai vykdyti skirtų perduotinių pastato pagrindinių patalpų plotų suma.

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

4.5. **Bendro naudojimo patalpų plotas** – pastato bendro naudojimo patalpų plotų suma.

4.6. **Laisvos patalpos** – pagrindinės patalpos ir joms priskirta bendro naudojimo patalpų dalis, neperduotos naudotis pagal Sutartis ir nenaudojamos Turto banko poreikiams.

4.7. **Laisvų patalpų plotas** – pastato laisvų patalpų plotų suma.

4.9. **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 veiklai vykdyti.

4.10. **Nenuomotinas plotas** – pastato nenuomotinų patalpų ploto suma.

4.11. **Nuomotinas plotas** – Turto banko pastato valdomo ploto ir nenuomotino ploto skirtumas.

4.12. **Išnuomotas plotas** – Naudotojams perduotų patalpų (pagrindinių ir/ar joms priskirtų bendro naudojimo patalpų dalies) plotas.

5. Vadovaudamasis šiuo Aprašu, Turto bankas Naudotojams kiekvieną mėnesį pateikia PVM sąskaitą faktūrą už per praeitą mėnesį suteiktas paslaugas. Kartu su PVM sąskaita faktūra Turto bankas Naudotojams pateikia suteiktų paslaugų detalizaciją.

6. Turto bankas PVM sąskaitą faktūrą už per praeitą mėnesį suteiktas paslaugas Naudotojams pateikia ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 20 dienos, išskyrus atvejus, kai atitinkamos sutarties su Naudotoju sąlygos nustato kitaip.

II. BENDRO NAUDOJIMO PATALPŲ DALIES PRISKYRIMAS PAGRINDINĖMS PATALPOMS

7. Pastato (patalpų) bendro naudojimo patalpų plotas pagrindinėms patalpoms priskiriamas laikantis bendro principo – bendro naudojimo patalpų plotą proporcingai priskiriant pagrindinių patalpų plotui.

8. Bendro naudojimo patalpų ploto paskirstymo taisyklė, nurodyta šio Aprašo 7 punkte, gali būti netaikoma tuo atveju, kai pastate (patalpose) yra patalpų, kurios gali būti suformuotos kaip atskiras turtinis vienetas (pvz. fligeliai ar priestatai, turintys atskirą įėjimą, kavinių, valgyklų ar garažų patalpos, slėptuvės ir pan.). Tokiais atvejais pastato (patalpų) bendro naudojimo patalpos šioms patalpoms gali būti nepriskiriamos.

III. PASTATŲ IŠLAIKYMO SĄNAUDŲ PASKIRSTYMAS

9. Pastato (patalpų) išlaikymo sąnaudos paskirstomos Naudotojams vadovaujantis principais, kurie yra nurodyti šio aprašo priede (pridedama).

Valstybės įmonės Turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) bendro naudojimo patalpų priskyrimo pagrindinėms patalpoms ir išlaikymo sąnaudų apskaičiavimo bei paskirstymo pastatų (patalpų) naudotojams, aprašo priedas

PASTATO (PATALPŲ) IŠLAIKYMO SĄNAUDŲ PASKIRSTYMO PASTATO (PATALPŲ) NAUDOTOJAMS PRINCIPAI

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas		Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms patalpoms		Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas nenuomotoms patalpoms
			Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms pagrindinėms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)		
1.	Šilumos energijos tiekimas	Jeį naudotojai neturi atskirų apskaitos prietaisų	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama
		Jeį naudotojai turi atskirus apskaitos prietaisus	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal išnuomotoms pagrindinėms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis, likusiems naudotojams proporcingai naudotojui išnuomoto 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	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama
2.	Elektros energijos tiekimas, perdavimas bei galios dedamoji	Jeį pastate nėra kontrolinių skaitiklių	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama
		Jeį pastate yra įrengti kontroliniai skaitikliai ir naudotojai, turintys kontrolinius el. skaitiklius, naudojami bendro naudojimo patalpomis	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal išnuomotoms pagrindinėms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas		Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms patalpoms		Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas nenuomotoms patalpoms
			Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms pagrindinėms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms 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 išnuomotoms pagrindinėms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį, elektros tiekimo sąnaudos už BNP neskaičiuojamos. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama
3.	Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas	Jeį pastate nėra kontrolinių skaitiklių	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama
		Jeį pastate yra įrengti kontroliniai skaitikliai	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal išnuomotoms pagrindinėms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama
4.	Paviršinių nuotekų (lietaus nuotekų) tvarkymas	Paviršinių nuotekų (lietaus nuotekų) tvarkymas	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama
5.	Lifto techninė priežiūra, remontas	Lifto techninė priežiūra, remontas	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama
6.	Pastato administravimo ir eksploatavimo paslaugos (elektros, šilumos ūkio, vandens ir kanalizacijos, priešgaisrinių sistemų, statinio techninė priežiūra)	Pastato administravimo ir eksploatavimo paslaugos (elektros, šilumos ūkio, vandens ir kanalizacijos, priešgaisrinių sistemų, statinio techninė priežiūra)	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas		Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms patalpoms		Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas nenuomotoms patalpoms
			Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms pagrindinėms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)		
7.	Apsauga	Techninė	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama
		Fizinė	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama
8.	Patalpų valymas	Jeį valymo paslaugos teikiamos visoms pastato pagrindinėms nuomojamoms patalpoms	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato nuomojamo BNP ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama
		Jeį daliai pastato pagrindinių nuomojamų patalpų valymo paslaugos neteikiamos (naudotojai patalpas valosi patys).	Naudotojui, kuris pagrindinį išnuomotą plotą valosi pats - sąnaudos neskaičiuojamos. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto (be savarankiškai valomų patalpų ploto) santykiui	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato išnuomoto BNP ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama
9.	Teritorijos tvarkymas	Šaltuoju laikotarpiu	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama
		Šiltuoju laikotarpiu	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama
10.	Komunalinių atliekų tvarkymas	Jeį paslauga skaičiuojama pastato plotui (kv.m.)	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama
		Jeį paslauga skaičiuojama pagal kiekį (konteinerių sk., m3 ir t.t.)	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama
11.	Remontas	Remontas	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama

Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas	Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms patalpoms		Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas nenuomotoms patalpoms		
		Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms pagrindinėms patalpoms	Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)				
		Smulkūs remonto darbai, atliekami bendro naudojimo patalpose (el. lempučių keitimas, san. mazgų, durų remontas)	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama	
		Einamieji remonto darbai konkrečiau naudotojo patalpose	Pagrindiniam naudotojui išnuotam plotui	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama	Neskaičiuojama	
12.	Patalpų draudimas	Patalpų draudimas	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama	
13	Daugiabučių administratorių teikiamos paslaugos	Kai patalpose nėra įrengtų atskirų apskaitos prietaisų	Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir nuomotino pagrindinio ploto santykiui.	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama	
		Kai patalpose yra įrengti atskiri apskaitos prietaisai	Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal išnuomotoms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis.	Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso BNP ploto santykiui	Neskaičiuojama	Turto banko sąnaudos	Neskaičiuojama
			Paslaugos be apskaitos prietaisų apskaičiuojamos proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir nuomotino pagrindinio ploto santykiui.	Neskaičiuojama			

Pastaba: Jeigu Turto bankas gauna bei apskaito sąskaitas už pastatuose esančių bendraturčių valdomas patalpas, šios taisyklės taikomos apskaičiuojant atitinkamų sąnaudų paskirstymą ir pastato (patalpų) bendraturčiams. Tokiu atveju atsižvelgiama į bendraturčių nuosavybės teise valdomą dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje (kai kontroliniai skaitikliai nėra įrengti) arba į atitinkamų kontrolinių skaitiklių, įrengtų bendraturčių faktiškai valdomose ir naudojamose patalpose, parodymus.