

5-56/23
2023-06-28

Mes,

UAB „Šilėja“, juridinio asmens kodas 121462961, buveinė: Ukmergės g. 222, 07157 Vilnius, atstovaujama direktoriaus _____, veikiančio pagal bendrovės įstatus (toliau - Administratorius), ir butų ir kitų patalpų savininkų įgalioti atstovai _____ (toliau - Atstovai), veikiantys pagal namo, esančio A. Juozapavičiaus g. 10A, Vilnius bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį, sudarytą 2023 m. kovo mėn. 10 d. (toliau - JVS), atstovaudami butų ir kitų patalpų savininkus (toliau - Patalpų savininkai), o kiekvienas atskirai (toliau - Patalpų savininkas), Administratorius, Atstovai ir Patalpų savininkas (toliau - Šalys) sudarėme šią administravimo sutartį, kuria susitarėme:

1. **Namas** (toliau - Namas) reiškia namą, kurio identifikaciniai duomenys viešajame registre yra tokie:
 - 1.1. Adresas: A. Juozapavičiaus g. 10A, Vilnius;
 - 1.2. Paskirtis: Administracinė;
 - 1.3. Unikalus Nr.: 1094:0506-7016;
 - 1.4. Bendras plotas: 1386,86 m².
2. **Sutartyje vartojamos sąvokos** apibrėžtos Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, Lietuvos Respublikos potencialiai pavojingų įrenginių priežiūros įstatyme, Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme, Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatyme, Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatyme, kituose aktualiuose įstatymuose bei teisės aktuose.
3. **Sutarties dalykas** - Administratorius įsipareigoja pagal šios Sutarties sąlygas savo jėgomis ir darbo priemonėmis bei iš savo medžiagų administruoti Namą (išskyrus Sutartyje nenumatytus, neeinamuosius (kapitalinius) darbus dėl kurių Šalys tariasi atskirai), o JVS Atstovai įsipareigoja pavesti Namą butų ir kitų patalpų savininkams savo lėšomis mokėti Administratoriui už suteiktas paslaugas.
4. **Administratorius įsipareigoja:**
 - 4.1. laiku ir sutinkamai su Priede Nr. 1 pateiktu detaliu aprašymu teikti Namą administravimo paslaugas vadovaujantis atitinkamais žemiau nurodytais ir kitais aktualiais teisės aktais:
 - 4.1.1. vykdant Namą bendrojo naudojimo objektų administravimą - LR Vyriausybės 2022-12-29 nutarimu Nr. 1331 patvirtintais „Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais“;
 - 4.1.2. vykdant Namą techninę priežiūrą - LR aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ ir LR aplinkos ministro 2018-05-03 įsakymu Nr. D1-354 „Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika“.
 - 4.1.3. vykdant Namą šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą (eksploatavimą) - LR energetikos ministro 2009-11-26 įsakymu Nr. 1-229 patvirtintu Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašu ir Vilniaus m. tarybos 2020-11-03 sprendimu Nr. A1-808 „Dėl daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo“.
 - 4.1.4. vykdant liftų priežiūrą - LR socialinės apsaugos ir darbo ministro 2006-02-24 įsakymu Nr. A1-61 patvirtintomis Liftų priežiūros taisyklėmis (LR SADM 2020-05-12 įsakymo Nr. A1-401 redakcija ar kita aktuali redakcija).
 - 4.2. garantuoti saugų darbą, priešgaisrinę ir aplinkos apsaugą bei darbo higieną Name, taip pat - nepažeisti trečiųjų asmenų interesų.
 - 4.3. įgaliotiems JVS Atstovams ar butų ir kitų patalpų savininkams pageidaujant, raštu informuoti apie Namą administravimo eigą, teikti kitą su administravimu susijusią informaciją.
 - 4.4. vadovaudamasis LR CK 4.82 str. 3 d., 4.84 str. 4 d. ar kitų teisės aktų nustatytais paslaugų/kaupimo kainomis/dydziais bei su įgaliotais JVS Atstovais suderinta tvarka, apskaičiuoti ir rinkti mokesčius už paslaugas, suteiktas per ataskaitinį kalendorinį mėnesį, ir kaupiamąsias lėšas;

- 4.5. Administratorius pateikia mokėjimo pranešimą už ataskaitinį laikotarpį patalpų savininkui ne vėliau, kaip iki mėnesio, einančio po ataskaitinio mėnesio 15 (penkioliktos) dienos el. paštu arba svetainėje www.sileja.lt (tik registruotiems vartotojams). Kitu atveju, Administratorius už kiekvieną siunčiamą popierinį pranešimą taikys 2 Eur mokestį be PVM.
- 4.6. jei patalpų savininkas daugiau kaip 30 (trisdešimt) dienų nesumoka Paslaugos teikėjui mokėjimo pranešimuose nustatytų mokesčių, Administratorius patalpų savininkui pateikia raštiškus raginimus susimokėti skolą, jei patalpų savininkas per 30 dienų raginimo reikalavimų neįvykdo, Administratorius kreipiasi į teismą dėl skolos priteisimo;
- 4.7. pagal įgaliotų JVS Atstovų pateiktus užsakymus sudaryti ir teikti papildomų darbų sąmatas, gavus sutikimą, atlikti papildomus, Sutartyje nenumatytus darbus;
- 4.8. užtikrinti, kad į JVS Atstovų/patalpų savininkų pranešimus apie namo būklę, avarijas ir pan., būtų reaguojama nedelsiant ir nurodytos problemos ar trūkumai būtų pašalinti per įmanomai trumpiausią terminą;
- 4.9. pildyti pagal teisės aktų reikalavimus Namo techninės priežiūros žurnalą, įgaliotiems JVS Atstovams pageidaujant, raštu informuoti apie Namo administravimo eigą, teikti kitą su administravimu susijusią informaciją;
- 4.10. visą parą likviduoti ir lokalizuoti avarijas šalto vandens, šildymo ir karšto vandens, vidaus nuotekų tinklų, taip pat elektros instaliacijų avarijas, įvykusias Administratoriaus atsakomybės ribose;
- 4.11. užtikrinti, kad Sutarties vykdymo metu, Administratorius turės visus reikalingus leidimus, licencijas ir kitus dokumentus, suteikiančius teisę verstis paslaugų teikimu, sutartos paslaugos bus teikiamos kokybiškai, o informacija apie Namo techninę būklę, vykdomus darbus ir kt. – savalaikiai;
- 4.12. Vadovaujantis sutarties punkte 4.1.1. nurodytų nuostatų punktu Nr. 6.1, teikti Sutartyje nurodytas paslaugas savo jėgomis, o nesant galimybės - atskiriems darbam sudaryti rangos sutartis.
- 4.13. Administratorius už atskirus darbus, kurie atliekami išorės rangovų ir kuriuos nurodo/pasiūlo JVS Atstovai turi teisę taikyti 15% mokestį nuo darbų kainos. Į šį mokestį įeina: nemokumo rizikos prisiėmimas, lėšų surinkimas, banko sąskaitos administravimo išlaidos, reikiamos dokumentacijos suteikimas, techninė pagalba ir konsultavimas atliekant darbus.
5. **JVS Atstovai ir Patalpų savininkai įsipareigoja:**
 - 5.1. užtikrinti, kad Administratoriui būtų sudarytos visos sąlygos darbo ar kitu Patalpų savininkams priimtinu metu pateikti į aktualias Namo patalpas atlikti jose įrengtų bendrų inžinierinių tinklų patikros, remonto ar kitus darbus.
 - 5.2. ne vėliau, kaip per 5 (penkias) dienas informuoti Administratorių apie pasikeitusį buto ar kitos patalpos plotą.
 - 5.3. pastebėjus Bendrojo naudojimo inžinierinių įrenginių gedimus, defektus ar kt. pažeidimus ar susidėvėjimą (bendrojo naudojimo ar patalpų savininkui nuosavybės teise priklausančiose patalpose), nedelsiant, tačiau ne vėliau kaip per 12 (dvylika) valandų pranešti apie tai Administratoriui.
 - 5.4. pateikti Administratoriui patalpų savininkų el. pašto adresus, kuriais bus siunčiami mokėjimo pranešimai.
 - 5.5. Namo JVS Atstovai informuos Administratorių tik apie vienbalsiai JVS Atstovų priimtus sprendimus ir darbus su Administratoriumi vienu metu derins vienas iš Atstovų.
6. **Atsiskaitymo pagal sutartį sąlygos ir tvarka:**
 - 6.1. administravimo ir kitus darbus apmoka būtų ir kitų patalpų savininkai.
 - 6.2. paslaugų tarifai nustatomi įstatymo ir šios sutarties nustatyta tvarka.
 - 6.3. pasikeitus materialinių ir energetinių resursų kainoms, pabrangus darbo resursams, pasikeitus LR Vyriausybės nustatytiems mokesčiams, Vilniaus m. savivaldybei priėmus atitinkamą norminį aktą, taip pat pasikeitus trečiųjų asmenų į kainoms, Administratorius, turi teisę pateikti JVS Atstovams argumentuotą pasiūlymą dėl Sutartyje numatytų paslaugos atlikimo kainų keitimo ne anksčiau kaip nuo antro sekančio mėnesio, per kurį toks pasiūlymas yra gaunamas, pradžios.
 - 6.4. Administratorius pateikia mokėjimo pranešimą už ataskaitinį laikotarpį patalpų savininkams ne vėliau, kaip iki mėnesio, einančio po ataskaitinio mėnesio 15 (penkioliktos) dienos pateikdamas patalpų savininkui el. paštu arba www.sileja.lt savitarnoje svetainėje (tik registruotiems

vartotojams). Kitu atveju Administratorius už kiekvieną siunčiamą popierinį mokėjimo pranešimą taikys 2 Eur mokestį be PVM.

- 6.5. patalpų savininkai (naudotojai) gautą mokėjimo pranešimą už ataskaitinį laikotarpį apmoka ne vėliau, kaip iki kito mėnesio, einančio po ataskaitinio mėnesio, 30 (trisdešimtos) dienos.
- 6.6. tuo atveju, jeigu patalpų savininkas (naudotojas) yra sumokėjęs daugiau, nei proporcingai apskaičiuota atitinkamai jo daliai, įvykdyti mokėjimai yra laikomi mokesčiais (permoka) už administravimo bei kitas paslaugas ir bus įskaityti iki sekančio mėnesio kaip apmokėjimas už administravimo bei kitas paslaugas.
- 6.7. patalpų savininkui (naudotojui) neapmokėjus mokamojo pranešimo iki Sutarties 6.5. punkte nustatyto termino, patalpų savininkui yra skaičiuojami 0,02% (dviejų šimtųjų procento) dydžio delspinigiai nuo laiku nesumokėtos mokesčių sumos už kiekvieną uždelstą mokesčių sumokėjimo dieną.
- 6.8. jei Administratorius investavo savo lėšas į Namo (-ų) ar sklypo (-ų) teritorijoje esančių bendrojo naudojimo objektų pagerinimą ar remontus ir JVS Atstovai nutraukia administravimo sutartį, tai Administratorius turi teisę pareikalauti likusią neapmokėtą sumą už suteiktas paslaugas ir darbus su paskutiniu mokėjimo pranešimu/PVM sąskaita - faktūra.
- 6.9. Už atskirai sutartus individualius darbus asmeninio naudojimo objektuose patalpų savininkai atsiskaito su Administratoriumi individualiai sutartu būdu.

7. Sutarties galiojimas, keitimas ir pabaiga:

- 7.1. Sutartis yra sudaroma 5 (penkerių) metų laikotarpiui. Nepareiškus noro baigti sutartį prieš 30 dienų iki sutarties galiojimo pabaigos, sutartis pratęsiama sekančiam 5 (penkerių) metų laikotarpiui jeigu Šalys atskiru susitarimu nesusitaria kitaip. Analogiška sutarties pratęsimo tvarka taikoma ir visiems paskesniems laikotarpiams.
- 7.2. Sutartis įsigalioja nuo pasirašymo dienos, o paslaugų teikimo pradžia nuo objekto perdavimo (ir priėmimo-perdavimo akto pasirašymo su esamu administratoriumi) dienos, bet ne anksčiau kaip nuo 2023.04.01.
- 7.3. Sutartis ar jos sąlygos, sutarties priedai ar jų sąlygos gali būti pakeisti arba papildyti tik Šalių tarpusavio susitarimu, išskyrus 6.3. punkte nurodytą atvejį kai JVS Atstovai išreiškia sutikimą/akceptą dėl Administratoriaus pateikto argumentuoto pasiūlymo dėl Sutartyje numatytų paslaugos atlikimo kainų keitimo.
- 7.4. Sutarties galiojimas pasibaigia LR teisės aktuose numatytais atvejais.
- 7.5. Sutartį galima nutraukti bet kuriai Šaliai raštiškai įspėjus kitą Šalį ne vėliau kaip prieš du mėnesius, išskyrus 6.3. punkte numatytą atvejį kai JVS Atstovai nesutinka su Administratoriaus pasiūlytu Sutartyje numatytų paslaugos atlikimo kainų keitimu - tuomet Sutartis nutrūksta nuo Administratoriaus pasiūlyto paslaugos atlikimo kainų keitimo momento, tačiau ne anksčiau kaip nuo antro sekančio mėnesio, per kurį toks pasiūlymas yra gaunamas, pradžios.

8. Baigiamosios nuostatos:

- 8.1. Teikiamų paslaugų tarifai yra nustatyti Sutarties Priede Nr. 1, kuris yra neatskiriama Sutarties dalis.
- 8.2. Visi su šia Sutartimi susiję ginčai sprendžiami derybų keliu. Šalims nepavykus taikiai sureguliuoti tarpusavio ginčų per 30 (trisdešimt) dienų nuo ginčo pradžios arba per kitą Šalių susitarimu nustatytą terminą, ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka
- 8.3. Patvirtindamos tai, kas išdėstyta šioje Sutartyje, Šalys Sutartį pasirašo aukščiau nurodyta data.
- 8.4. Sutarties pagrindu teikiamų paslaugų vykdymui Administratorius turi teisę pasitelkti trečiuosius asmenis;
- 8.5. Jeigu keičiasi šią Sutartį pasirašiusių Šalių adresai, banko sąskaitų numeriai ir (ar) kiti rekvizitai, tai Šalys prieš 3 (tris) darbo dienas iki pasikeitimo įsigaliojimo privalo apie tai informuoti viena kitą. Šalis, neįvykdžiusi šio reikalavimo, negali reikšti pretenzijų ar atsikirtimų, jog kitos Šalies veiksmai, atlikti pagal paskutinius jai žinomus rekvizitus, neatitinka sutarties sąlygų arba jog ji negavo pranešimų siųstų pagal tuos rekvizitus.

- 8.6. Šalys įsipareigoja neatskleisti komercinių paslapčių, kitos konfidencialios informacijos, gautos vykdant šią Sutartį tretiesiems asmenims, išskyrus įstatymų nustatytais atvejais. Šiais atvejais Šalis, kuri privalo atskleisti komercines paslaptis ir/arba informaciją, įsipareigoja per 2 darbo dienas informuoti apie tai kitą Šalį.
- 8.7. Ši Sutartis sudaroma dviem vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais. Vienas Sutarties egzempliorius atiduodamas Administratoriui saugoti bei įregistruoti Sutarties sudarymo faktą VĮ „Registru centras“, kitas JVS Atstovams.

9. Šalių rekvizitai ir parašai:

UAB „ŠILĖJA“

Įmonės kodas 121462961

PVM kodas LT100000007818

Ukmergės g. 222, LT-07157 Vilnius

Tel. 8 5 2466644

www.sileja.lt; info@sileja.lt

Bankas AB Šiaulių bankas

Direktorius

A. Juozapavičiaus g. 10A, Vilnius

JVS Atstovai

veikiantys pagal jungtinės veiklos sutartį
sudarytą 2023 m. kovo mėn. 10 d.

Paslaugų tarifai

Adresas: A. Juozapavičiaus g. 10A, Vilnius		
Eil. Nr.	Paslaugos pavadinimas	Kaina 1m ² nuosavybės teise priklausančio ploto, Eur be PVM
1.	Administravimas	0,034
2.	Bendrų pastato konstrukcijų techninė priežiūra	0,0162
	Bendro naudojimo inžinerinės įrangos techninė priežiūra	0,0120
3.	Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra	0,078
4.	Kaupiamosios lėšos	0,05

PASLAUGŲ PAAIŠKINIMAI

Administravimas - atliekama vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 „Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai“

Individualiai Jūsų kvartalui priskiriamas vadybininkas, kuris pasiekiamas tiesiogiai, taip pat ir per savitarnos svetainę, el. paštu ar telefonu.

Bendrų pastato konstrukcijų techninė priežiūra (apžiūros)

Bendrųjų pastato konstrukcijų ir inžinerinių sistemų techninė priežiūra atliekama vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. gegužės 3 d. įsakymą Nr. D1-354 „Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika“, kurioje įvertinti:

1. nuolatiniai namų ir inžinerinių sistemų būklės stebėjimai;
2. periodinės (sezoninės) apžiūros;
3. nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų dokumentų, privalomų pagal reglamento 51 punktą, rengimas, pildymas ir saugojimas.

Bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos techninė priežiūra

- Pastato žemos įtampos elektros sistemų priežiūra
- Bendrojo naudojimo elektros instaliacijos ir įrenginių, apšvietimo priežiūra ir saugaus naudojimo užtikrinimas;
- Įrenginių (elektros apskaitos skydeliai, spintos, kabelių linijos ir pan.) priežiūra, sujungimo mazgų priežiūra, sandarumo ir saugaus eksploatavimo užtikrinimas, defektų nustatymas;
- Pastato vidaus vandentiekio ir nuotekų sistemų priežiūra
- Bendrojo naudojimo vandentiekio, buitinės ir lietaus nuotekų tinklų ir inžinerinių sistemų priežiūra;
- Nuotekų šalinimo sistemos priežiūra ir saugaus naudojimo užtikrinimas;
- Geriamojo vandens sistemos priežiūra ir saugaus naudojimo užtikrinimas;

Šildymo ir karšto vandens sistemų techninė priežiūra – atliekama vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. lapkričio 26 d. įsakymu Nr. 1-229. „Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašas“.

Kaupiamosios lėšos – paskaičiuotas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „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“.

Remonto ir profilaktiniai darbai

- Avarijų lokalizavimas, likvidavimas 24/7;
- UAB „Šilėja“ specialisto darbo valandos įkainis - 24,12 Eur, transporto (atvykimo) kaina – 16 Eur (kainos su PVM);
- Ne darbo metu darbus atlieka UAB „Grinda“ (vieną kartą per metus taikomas UAB „Grinda“ nustatytas abonentinis paslaugos mokestis);

- Medžiagos avarijų lokalizavimui, remontui, eksploataciniams darbams apmokamos pagal faktines išlaidas.

UAB „ŠILĖJA“

Įmonės kodas 121462961

PVM kodas LT100000007818

Ukmergės g. 222, LT-07157 Vilnius

Tel. 8 5 2466644

www.sileja.lt; info@sileja.lt

Bankas AB Šiaulių bankas

Direktorius

A. Juozapavičiaus g. 10A, Vilnius

JVS Atstovai

veikiantys pagal jungtinės veiklos sutartį
sudarytą 2023 m. kovo mėn. 10 d.
