

2026 m. liepos kaupiamojo fondo pokyčiai: praktinis vadovas administratoriams

Ką administratoriai ir bendrijų pirmininkai turi žinoti
iki 2026 m. liepos 1 d.

IKI TERMINO LIKO
~109 dienų

Kas keičiasi nuo 2026 m. liepos 1 d.

Nuo 2026 m. liepos 1 d. kaupiamųjų lėšų minimalus mėnesinės įmokos tarifas bus tiesiogiai susietas su pastato technine būkle. Daugiabučiai namai, kurių savininkai nebus pasitvirtinę ilgalaikio (2+ metų) atnaujinimo plano, mokės padidintą tarifą, priklausomai nuo pastato būklės koeficiento.

(Vyriausybės 2025-05-07 nutarimas Nr. 278, keičiantis nutarimą Nr. 390, 10¹ punktą)

BŪKLĖ	KOEFICIENTAS	TARIFAS (€/m ² /mėn.)	50 m ² BUTAS
Gera	×1	€0,1281	€6,41/mėn.
Patenkinama / vidutinė	×2	€0,2562	€12,81/mėn.
Bloga	×3	€0,3843	€19,22/mėn.
Labai bloga / kritinė	×4	€0,5124	€25,62/mėn.

Skaičiavimas: $q = (0,005 \times MMA) / 45$. MMA 2026 m. = €1 153 (Vyriausybės nutar. Nr. 700).

Pastatas 03 000 m² naudingojo ploto. Maksimalus tarifas: €1,281/m²/mėn.

Tai reiškia: jei Jūsų daugiabučio savininkai nepasitvirtins ilgalaikio atnaujinimo plano iki liepos 1 d., tarifas automatiškai padidės pagal pastato būklės koeficientą, net jei pastato būklė yra tik „patenkinama“.

Svarbu: jei savininkai turi patvirtintą ilgalaikį planą, koeficientai netaikomi. mokamas tik bazinis tarifas, nepriklausomai nuo pastato būklės.

Pastato būklė nustatoma pagal STR 1.07.03:2017 reikalavimus ir registruojama Pastatų duomenų banko informacinėje sistemoje (PDBIS) nuo 2025 m. lapkričio 1 d. Patikrinti savo namo būklės klasifikaciją galite PDBIS sistemoje adresu pdb.planuojustatau.lt.

Pastaba: naujai pastatyti, rekonstruoti arba renovuoti daugiabučiai gali taikyti 50% sumažintą minimalų tarifą 5 metus nuo darbų pabaigos, savininkų sprendimu (Nutarimas Nr. 390/278).

02 Kiek tai kainuoja Jūsų namui?

Kaupiamojo fondo tarifas apskaičiuojamas pagal formulę: $q = (0,005 \times MMA) / 45$, kur MMA 2026 m. = €1 153. Žemiau: du pavyzdžiai su konkrečiais skaičiais.

1 PAVYZDYS Vilniaus daugiabutis, 48 butai, 2 500 m²

SCENARIJUS	TARIFAS	NAMAS/MĖN.	NAMAS/METAİ	SKIRTUMAS
Bazinis (su planu)	€0,1281	€320	€3 843	–
Be plano, ×2 (vidutinė)	€0,2562	€640	€7 686	+€3 843/m.
Be plano, ×3 (bloga)	€0,3843	€961	€11 530	+€7 686/m.

Koeficientas ×3: kiekvienas savininkas sumoka ~€160/m. DAUGIAU.

2 PAVYZDYS Kauno daugiabutis, 24 butai, 1 200 m²

SCENARIJUS	TARIFAS	NAMAS/MĖN.	NAMAS/METAİ	SKIRTUMAS
Bazinis (su planu)	€0,1281	€154	€1 844	–
Be plano, ×2 (vidutinė)	€0,2562	€307	€3 689	+€1 844/m.
Be plano, ×3 (bloga)	€0,3843	€461	€5 533	+€3 689/m.

Koeficientas ×3: kiekvienas savininkas sumoka ~€154/m. DAUGIAU.

KAINA NIEKO NEDARYMO:

€80 – €160 / metai papildomai kiekvienam savininkui

Šie pinigai nesumažina skolos. Tiesiog padidina mėnesinę įmoką.

7 punktų kontrolinis sąrašas. Atspausdinkite šį puslapį ir pažymėkite, kuo daugiau varnelių, tuo geriau pasiruošę.

- 1. Pastato techninė būklė žinoma ir dokumentuota**
Atliktas būklės vertinimas pagal STR 1.07.03:2017. Rezultatai registruoti PDBIS. Patikrinkite savo namo klasifikaciją: pdb.planuojustatau.lt.
- 2. Patvirtintas ilgalaikis atnaujinimo planas (2+ metų)**
Savininkai balsavo ir patvirtino planą su konkrečiais darbais, terminais ir sąmatomis. Tai vienintelis būdas išsvengti koeficientų (Nutar. Nr. 390/278, 10¹ p.).
- 3. Kaupiamojo fondo tarifas perskaičiuotas pagal 2026 m. MMA**
MMA 2026 m. = €1153 (Vyriausybės nutar. Nr. 700). Formulė: $q = (0,005 \times MMA) / 45$. Bazinis tarifas: €0,1281/m²/mėn. (≤3 000 m²) arba €0,1025/m²/mėn. (>3 000 m²).
- 4. Techninis prižiūrėtojas paskirtas ir kvalifikuotas**
STR 1.07.03:2017 reikalauja bent aukštojo inžinerinio-techninio išsilavinimo sudėtingiems pastatams. Nuolatiniai stebėjimai ne rečiau kaip kas 2 mėnesius PDBIS registruotiems pastatams (34 p., 2025 m. pakeitimas).
- 5. D1-226 (D1-849) metinė ataskaita pateikta laiku**
Terminas: iki kovo 31 d. Nepateikus: ANK 349 str. 1 d. bauda: €100–€300 (pakartotinai: €200–€600). 3 administracinės nuobaudos per metus = savivaldybė organizuoja savininkų balsavimą dėl administratoriaus atšaukimo (CK 4.84 str. 2 d.).
- 6. Balsavimo procedūros aiškios ir paruoštos**
CK 4.85 str.: paprastoji dauguma: daugiau nei 50% VISŲ savininkų. Pakartotinis susirinkimas: dauguma dalyvių, bet ne mažiau 1/4 visų balsų. Svarbu: lėšų skolinimosi sprendimams (pvz., APVA paskola) sumažintas kvorumas NETAIKOMAS, reikia >50% net ir pakartotiniame. Balsavimas raštu galimas (CK 4.85 str. 7 d.).
- 7. Renovacijos galimybės įvertintos**
APVA programa: pastatai iki 1993 m. statybos normų, tikslas: B energinė klasė, ≡40% šilumos energijos sumažinimas. Paskolos per UAB ILTE: 3% fiksuota, iki 20 m. Dabartinis kvietimas DNM-AM-DNAM13: terminas iki 2026-04-01, biudžetas €165 mln.

Jūsų balas

0-3

PAVOJINGA

Aukšta tikimybė, kad nuo liepos tarifas padidės $\times 2$ – $\times 4$.

4-5

RIZIKINGA

Dalinis pasirengimas. Reikia veikti nedelsiant.

6-7

PASIRUOŠĘ

Gera pozicija. Patikrinkite detales ir patvirtinkite planą.

04 Ką daryti dabar: 5 žingsniai

Konkretūs veiksmai su terminais. Kiekvienas žingsnis: viena savaitė arba mėnuo.

1

KOVAS 2026

Patikrinkite pastato būklę

Užsakykite arba atnaujinkite techninę apžiūrą pagal STR 1.07.03:2017. Patikrinkite, ar duomenys registruoti PDBIS. Jei nėra, kreipkitės į savivaldybę.

2

BALANDIS

Paruoškite ilgalaikį atnaujinimo planą

Planas turi apimti ≈ 2 metus, konkrečius darbus, sąmatas ir terminus. Paruošti gali administratorius arba bendrijos valdyba.

3

BALANDIS–GEGUŽĖ

Organizuokite savininkų balsavimą

Sušaukite susirinkimą arba balsavimą raštu (CK 4.85 str. 7 d.). Reikalinga daugiau nei 50% VISŲ savininkų balsų. Pakartotinis susirinkimas: ne anksčiau kaip po 2 savaičių, dauguma dalyvių (min. 1/4 visų).

4

GEGUŽĖ–BIRŽELIS

Perskaičiuokite kaupiamąsias įmokas

Nauja MMA = €1 153. Atnaujinkite tarifą mokėjimo pranešimuose. Informuokite savininkus apie naują mėnesinę sumą.

5

BIRŽELIS

Patvirtinkite ir registruokite

Įsitikinkite, kad balsavimo protokolai surašyti, ilgalaikis planas patvirtintas ir PDBIS duomenys atnaujinti. Nuo liepos 1 d. koeficientai taikomi automatiškai.

Ar tai tikrai privaloma?

Taip. Vyriausybės nutarimas Nr. 390 (redakcija Nr. 278, 2025-05-07) nustato privalomą kaupiamųjų lėšų kaupimą visiems daugiabučiams namams. Koeficientai pagal pastato būklę įsigalioja nuo 2026-07-01 automatiškai. Jokio papildomo sprendimo nereikia. Tai ne rekomendacija, o teisinis reikalavimas.

Kas nutiks, jei nesuspėsime iki liepos?

Koeficientas taikomas automatiškai nuo 2026-07-01 pagal PDBIS registruotą pastato būklę. Jei ilgalaikis atnaujinimo planas nepatvirtintas, mokėsite padidintą tarifą kiekvieną mėnesį, kol planas bus patvirtintas. Permoka negrąžinama atgaline data.

Ar galime atlikti balsavimą raštu?

Taip. CK 4.85 str. 7 dalis leidžia balsavimą raštu su tomis pačiomis kvorumo taisyklėmis. Procedūra nustatyta LR aplinkos ministro 2012-10-31 įsakymu Nr. D1-895. Pranešimas apie balsavimą turi būti pateiktas kiekvienam savininkui ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki balsavimo pradžios. Sprendimai gali būti ginčijami per 6 mėnesius (CK 4.85 str. 9 d.).

DUK (tęsinys)

Kiek kainuoja pastato būklės vertinimas?

Kaina priklauso nuo pastato dydžio ir sudėtingumo. Orientacinės kainos rinkoje: €500–€2 000 mažam daugiabučiui (iki 24 butų), €1 500–€5 000 dideliam (48+ butų). Vertinimą atlieka kvalifikuotas statybos inžinierius pagal STR 1.07.03:2017. Kai kurios savivaldybės organizuoja vertinimus savo lėšomis, pasiteiraukite.

Ar mažos bendrijos irgi privalo tai daryti?

Taip. Nutarimas Nr. 390/278 taikomas visiems daugiabučiams namams (3+ butai), nepriklausomai nuo valdymo formos (administratorius ar bendrija) ir dydžio. Išimčių pagal namų dydį nėra.

Ką daryti, jei gyventojai nebalsuoja?

Jei pirmame susirinkime nepasiektas kvorumas, sušaukite pakartotinį ne anksčiau kaip po 2 savaičių (CK 4.85 str. 6 d.). Pakartotiniame susirinkime sprendimai priimami dalyvių dauguma, tačiau ne mažiau kaip 1/4 visų savininkų balsų. Svarbu: ši sumažinta kvorumo taisyklė NETAIKOMA lėšų skolinimosi sprendimams (pvz., APVA paskolai), jiems vis tiek reikia >50% visų savininkų.

Girdėjau apie 55% slenkstį: ar tai tiesa?

CK 4.85 str. nenustato 55% slenkščio. Standartinis balsavimo slenkstis: >50% visų savininkų. 55% reikalavimas kilęs iš finansų institucijų (pvz., UAB ILTE), teikiančių lengvatines renovacijos paskolas. Tai bankų sąlyga, ne įstatyminis reikalavimas. Ilgalaikiam planui patvirtinti pakanka >50%.

Mūsų namas neseniai renovuotas: ar yra lengvata?

Taip. Naujai pastatyti, rekonstruoti arba renovuoti daugiabučiai gali taikyti 50% sumažintą minimalų kaupiamojo fondo tarifą 5 metus nuo darbų pabaigos, savininkų sprendimu (Nutarimas Nr. 390/278).

Santrauka ir nuorodos

Nuo 2026 m. liepos 1 d. kaupiamojo fondo tarifai priklausys nuo pastato techninės būklės. Koeficientai (×1 – ×4) taikomi automatiškai daugiabučiams be patvirtinto ilgalaikio atnaujinimo plano. Vienintelis būdas jų išvengti: patvirtinti planą savininkų balsavimu pagal CK 4.85 iki termino.

TEISINĖS NUORODOS

CK 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 : Civilinis kodeksas, savininkų teisės, valdymas, balsavimas
Vyriausybės nutarimas Nr. 390 (2015-04-15) : Kaupiamųjų lėšų kaupimo tvarka
Vyriausybės nutarimas Nr. 278 (2025-05-07) : Nr. 390 pakeitimas (koeficientai)
Vyriausybės nutarimas Nr. 700 (2025-10-16) : MMA 2026 m.: €1 153
Vyriausybės nutarimas Nr. 603 / Nr. 1331 : Administravimo nuostatai
STR 1.07.03:2017 : Statinių techninės priežiūros tvarka
LR aplinkos ministro įsakymas D1-226 (2023) : D1-849 ataskaitos forma
LR aplinkos ministro įsakymas D1-895 (2012) : Balsavimo raštu procedūra
ANK 349 str. : Baudos: 1 d. €100–€300, 2 d. €200–€600, 3 d. €150–€650, 4 d. €150–€1 000

> skyggni

Šis vadovas parengtas Skyggni komandos, daugiabučių valdymo SaaS platformos, sukurtos padėti administratoriams ir bendrijoms automatizuoti kasdienį darbą: nuo mokėjimo pranešimų iki balsavimų, nuo banko suderinimo iki D1-849 ataskaitų. Kiekviena teisinė formulė patikrinta automatiniais testais.



skyggni.com

• info@skyggni.com

Jei norite sužinoti daugiau, apsilankykite arba parašykite.

© 2026 Ryolyn SAS. Šis dokumentas yra nemokamas ir skirtas informaciniams tikslams. Tai nėra teisinė konsultacija. Konkrečiais klausimais kreipkitės į kvalifikuotą teisininką. Dokumentas parengtas remiantis 2026 m. kovo mėn. galiojančiais teisės aktais.