



VISAGINO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFO APSKAIČIAVIMO METODIKOS PATVIRTINIMO

2013 m. birželio 29 d. Nr. TS- 89
Visaginas

Visagino savivaldybės taryba, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290) 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, 18 straipsnio 1 dalimi, Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 45-1584; 2002, Nr. 54-2123; 2011, Nr. 125-5963), 6.1 punktu ir atsižvelgdama į Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatų, patvirtintų Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. sausio 18 d. įsakymu Nr. IV-71 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatų patvirtinimo“, 6.1 punktą, UAB „Visagino būstas“ 2012 m. gruodžio 20 d. raštą Nr. 74-254 „Dėl tarifų apskaičiavimo metodikos“, n u s p r e n d ž i a :

1. Patvirtinti Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodiką (pridedama).

2. Pripažinti netekusiu galios Visagino savivaldybės tarybos 2005 m. liepos 28 d. sprendimą Nr. TS-473 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės (bendrojo naudojimo objektų ir bendrosios inžinerinės įrangos) eksploataavimo tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“.

3. Nustatyti, kad sprendimas įsigalioja nuo 2013 m. rugpjūčio 1 d.

Savivaldybės merė

Dalia Štraupaitė

BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFO APSKAIČIAVIMO METODIKA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika (toliau – metodika) reglamentuoja bendrosios nuosavybės techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarką, apskaičiavimo reikalavimus, kai bendrosios nuosavybės administravimą vykdo pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį Visagino savivaldybės paskirti administratoriai.

2. Metodikos tikslas – nustatyti sąnaudomis pagrįstus vidutinius (skaičiuojamuosius) daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros mokesčio tarifus.

3. Metodika taikoma butų ir kitų patalpų savininkams ir daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriui.

4. Daugiabučių gyvenamųjų namų naudojimas ir techninė priežiūra vykdoma statybos techninių reglamentų bei kitų techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

5. Šios metodikos rekomenduojama laikytis daugiabučių namų savininkų bendrijoms ir jungtinės veiklos sutarties įgaliotiems asmenims.

6. Šioje metodikoje vartojamos sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir kituose teisės aktuose vartojamas sąvokas.

II. DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMO TVARKA

7. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės techninės priežiūros išlaidos apskaičiuojamos lokalinių sąmatų, sudarytų gyvenamųjų namų techninei priežiūrai, pagrindu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų ir teisės aktų nustatytais privalomaisiais gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimais bei 2012 m. UAB „Sistela“ rekomendacijomis dėl daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimų.

8. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros darbų sąrašas sudarytas vadovaujantis privalomaisiais statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimais, nustatytais statybos techniniame reglamente STR 1.12.05.2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351.

9. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės metinė techninės priežiūros kaina apskaičiuojama pagal formulę:

$$I_{tp} = I_{ta} + I_{tr}$$

I_{tp} – metinė techninės priežiūros kaina (Lt);

I_{ta} – metinė statinio būklės nuolatinių stebėjimų ir periodinių apžiūrų kaina (Lt);

I_{tr} – metinė statinio bendrojo naudojimo objektų remonto bei atskirų defektų šalinimo kaina (Lt).

10. Mėnesinis butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės techninės priežiūros mokesčio tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$T_{tp} = I_{tp} \times K_2 / (S_n \times 12)$$

- I_{tp} – metinė techninės priežiūros kaina (Lt);
 T_{tp} – techninės priežiūros mokesčio tarifas (Lt už m^2 per mėn.);
 S_n – statinio (pastato) bendrasis naudingasis plotas (m^2);
 K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploataavimo laiką nuo eksploataavimo pradžios.

III. DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS MOKESČIO TARIFŲ APSKAIČIAVIMAS

11. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės techninės priežiūros mokesčių tarifams apskaičiuoti pasirinktas 5 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas, kurio bendras naudingasis plotas $2046 m^2$, namo amžius nuo eksploataavimo pradžios 20–35 metai.
12. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės techninės priežiūros mokesčio tarifų apskaičiavimai pagrįsti vadovaujantis atliekamų darbų sąrašu (1 priedas).
13. Techninės priežiūros kainų apskaičiavimai atlikti taikant tokius skaičiuojamosios kainos ekonominius normatyvus:
- 13.1. statybvietės išlaidos – 3 procentai (nuo statybos ir remonto darbų kainos);
 13.2. pridėtinės išlaidos – 25 procentai (nuo darbininkų darbo užmokesčio);
 13.3. pelnas – 4 procentai (nuo tiesioginių ir pridėtinių išlaidų sumos);
14. PVM apskaičiuojamas Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo nustatyta tvarka.
15. Techninės priežiūros mokesčio tarifai pasirinktiems namams apskaičiuoti pagal šios metodikos 10 punktą (2 priedas).
16. Nustatant konkretaus pastato techninės priežiūros mokesčio tarifą skaičiuojamasis mokesčio tarifas turi būti koreguojamas, atsižvelgiant į pastato aukštingumą ir eksploataavimo laiką nuo pastato eksploataavimo pradžios, taikant koeficientus:

$$T_i = T_{tp} \times K_1 \times K_2$$

- T_i – techninės priežiūros mokesčio tarifas konkrečiam namui (Lt už m^2 per mėn.);
 T_{tp} – techninės priežiūros mokesčio tarifas (Lt už m^2 per mėn.) (2 priedas);
 K_1 – koeficientas, įvertinantis pastatų aukštingumą (3 priedas);
 K_2 – koeficientas, įvertinantis pastatų eksploataavimo laiką nuo eksploataavimo pradžios (4 priedas).

IV. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

17. Daugiabučių namų remonto darbai, neįtraukti į darbų sąrašą, apmokami papildomai pagal šių darbų sąmatas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.
18. Informacija apie tarifus, apskaičiuotus pagal šią metodiką, turi būti skelbiama Visagino savivaldybės ir UAB „Visagino būstas“ interneto svetainėse.
19. Techninės priežiūros tarifas turi būti peržiūrimas kiekvienais metais per mėnesį nuo įmonės finansinių ataskaitų rinkinio patvirtinimo pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą arba pasikeitus darbo užmokesčiui arba mokesčiams pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus
20. Butų ir kitų patalpų savininkų techninės priežiūros tarifą administratorius gali perskaičiuoti tik kartą per metus, jeigu pasikeitė namo eksploataavimo laikas ar aukštingumas. Administratorius apie perskaičiuotą techninės priežiūros tarifą Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatų, patvirtintų Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus, nustatyta tvarka informuoja to namo butų ir kitų patalpų savininkus, nurodydamas tarifo perskaičiavimo pagrindą, naujo tarifo dydį ir datą, nuo kada jis bus taikomas.
21. Metodika gali būti keičiama savivaldybės tarybos sprendimu.

BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS DARBŲ SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Darbų pavadinimas	Periodiškumas (kartai per metus)	Remonto darbų kiekis (% nuo konstrukcinio elemento viso kiekio)
1.	Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo konstrukcinių elementų būklės įvertinimas		
1.1.	Sutapdintų stogų dangos, išorinių sienų, laiptinių, vestibulių, rūšio patalpų, vandentiekio ir nuotekų šalintuvo sistemų dalies, esančios rūsyje, elektros tinklų techninė apžiūra ir nuolatiniai stebėjimai	12	
1.2.	Darbai pagal gyventojų paraišką	pagal poreikį	
2.	Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo konstrukcinių elementų priežiūros darbai		
2.1.	Stogo ir jo elementų:		pagal poreikį
2.1.1.	Parapetų apskardinimo remontas, keitimas		3
2.1.2.	Plokščių stogų prijungimų prie vertikalių paviršių sandarinimas		3
2.1.3.	Atskirų vietų remontas, keičiant dangą		1
2.1.4.	Ventiliacijos kanalų valymas		20
2.1.5.	Šiukšlių ir kitų daiktų valymas nuo stogų, įėjimo bei balkonų stogelių	2	
2.1.6.	Sniego, vandens ir varveklių valymas nuo stogų, įėjimo bei balkonų stogelių	1	
2.2.	Išorės sienų:		pagal poreikį
2.2.1.	Stambiaplokščių namų išorės sienų sandūrų atskirų vietų hermetizavimas		0,20
2.3.	Laiptinių:		pagal poreikį
2.3.1.	Laiptinių langų ir įėjimo durų stiklinimas		2
2.3.2.	Langų rėmų sandarinimas		10
2.3.3.	Durų staktų remontas, sustiprinant staktos dalį spynos srityje		10
2.3.4.	Durų vyrių keitimas		20
2.3.5.	Anksčiau dažytų paviršių dažymas		0,75
2.3.6.	Įėjimo į namą, laiptų ir aištelių ištrupėjusių vietų užtaisymas		1
2.3.7.	Turėklų remontas (suvirinimas) iki 1 m ² per metus		
2.3.8.	Langų bei durų smulkių detalių keitimas: durų rankenos, langų rankenos, spyruoklių, plokštelių sp., sklaidžių		14
2.4.	Rūsio patalpų:		pagal poreikį
2.4.1.	Įėjimo į rūsi durų remontas, sustiprinant varčią spynos srityje		20
2.4.2.	Išdaužtų stiklų keitimas		3,50
2.4.3.	Grindų remontas rūsiuose		1
3.	Šalto vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo:		pagal poreikį
3.2.	Namo lietaus nuotekų sistemos elementų smulkių defektų šalinimas		5
3.3.	Namui priskirtos drenažo sistemos veikimo palaikymas, smulkių defektų šalinimas		
3.4.	Namo vandentiekio sistemos (vamzdynų ir uždarnosios armatūros) sandarumo palaikymas, vamzdynų ženklinimas, smulkių defektų šalinimas		8
3.5.	Namo nuotekų šalinimo sistemos pralaidumo ir sandarinimo palaikymas, smulkių defektų šalinimas		5,00
4.	Elektros tinklų:		pagal poreikį
4.1.	Instaliacijos plastikinių kanalų montavimas, tvirtinant prie betono		0,2

4.2.	Apšvietimo tinklų laidų keitimas ir tiesimas plastikiniuose kanaluose ir ant tinkuotų ar medinių pagrindų, tvirtinant apkabėlėmis		0,4
4.3.	Apšvietimo instaliacijos elementų keitimas, kai instaliacija atvira ir paslėpta (lempų lizdų, jungiklių, paskirstymo dėžučių)		8
4.5.	Varžų matavimas		
4.5.1.	Iki 0,4 kV įtampos kabelių ir kitų linijų izoliacijos varžų matavimas. Nulinės fazės varžų matavimas	kartą per 6 metus	
4.5.2.	Pereinamųjų varžų matavimas	kartą per 3 metus	
4.5.3.	Įžemintuvų varžų matavimas (žaibo saugos)	1	
4.6.	Elektros tinklų, esančių bendrojo naudojimo patalpose, techninė priežiūra		
4.6.1.	Elektros skydinės, rūšys, laiptinės	12	
4.6.2.	Elektros skydeliai (10 vnt), laiptinės	4	
4.7.	Elektros įrenginių techninis remontas elektros skydinėje ir elektros skydeliuose	kartą per 3 metus	
4.8.	Apšvietimo prietaisų priežiūra ir saugaus naudojimo palaikymas, lempučių, elementų keitimas		
4.9.	Operatyviniai perjungimai (2 žm.)	2	
5.	Kiti darbai:	pagal poreiki	
5.1.	Namo šiukšlių šalintuvų vožtuvų ir kitų elementų reguliavimas ir keitimas		
5.2.	Vėliavų iškėlimas švenčių dienomis (vasario 16 d., kovo 11 d., liepos 6 d.)	3 kartus per metus	

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios
nuosavybės techninės priežiūros tarifo
apskaičiavimo metodikos
2 priedas

**BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TECHNINĖS
PRIEŽIŪROS (SKAIČIOJAMIEJI) MOKESČIO TARIFAI**
(pagal apskaičiavimus 2012 m. kovo mėn. kainomis)

Eil. Nr.	Pavadinimas	Tarifas 1 m ² naudingo ploto per mėn. (Lt)			
		be PVM	su PVM	be PVM	su PVM
1.	Gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros darbai (iš viso)	5208,42	6302,19	0,212	0,257
1.1.	Namo bendrojo naudojimo objektų būklės įvertinimas (apžiūra)	670,76	811,62	0,027	0,033
1.2.	Namo bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra	4537,66	5490,57	0,185	0,224

**BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TECHNINĖS
PRIEŽIŪROS MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI, ĮVERTINANTYS PASTATŲ
AUKŠTINGUMĄ**

Pastato aukštų skaičius	Koeficientai (K_1)	
	plytų, blokelių, mišriosios sienos	kitų medžiagų sienos
1	2,8	1,72
2	1,84	1,8
3	1,28	1,26
4	1,1	1,1
5	1	1
6	0,91	0,91
7	0,87	0,86
8	0,82	0,81
9	0,79	0,79
10	0,77	0,76
11	0,75	0,74
12	0,73	0,72
13	0,72	0,71
14	0,71	0,7
15	0,7	0,69
16	0,69	0,68

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios
nuosavybės techninės priežiūros tarifo
apskaičiavimo metodikos
4 priedas

**BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TECHNINĖS
PRIEŽIŪROS MOKESČIO TARIFŲ KOEFICIENTAI, ĮVERTINANTYS PASTATŲ
EKSPLOATAVIMO LAIKĄ**

Pastato eksploatavimo laikas	Koeficientai (K ₂)
iki 10 metų	0,80
10–20 metų	0,90
20–35 metai	1,00
daugiau kaip 35 metai	1,10