

PATVIRTINTA
Telšių rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2010-07-02 įsakymu Nr. A1-829

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS
NUOLATINĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFŲ APSKAIČIAVIMO
METODIKA**

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Ši metodika reglamentuoja daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifų apskaičiavimo tvarką, kai administravimas įgyvendinamas pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį.

2. Šia metodika vadovaujasi Telšių rajono savivaldybės paskirtas administratorius (toliau - Administratorius) ir rekomenduojama taikyti daugiabučių namų savininkų bendrijoms, taip pat namo priežiūros jungtinės veiklos sutarties dalyviams sudarant sutartis su įmonėmis dėl bendrosios nuosavybės administravimo.

3. Informacija apie daugiabučio namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros darbų sąrašą, tarifus, apskaičiuotus pagal šią metodiką, turi būti skelbiama viešai.

II. NUORODOS

4. Metodika, parengta vadovaujantis daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą reglamentuojančiais šiais teisės aktais:

4.1. Lietuvos Respublikos statybos įstatymu;

4.2. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu;

4.3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. kovo 10 d. nutarimu Nr. 235 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“;

4.4. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai“;

4.5. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-258;

4.6. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-259;

4.7. Statybos techniniu reglamentu STR 2.01.01(6):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“;

4.8. Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2003 m. rugpjūčio 7 d. nutarimu Nr. 03-54 patvirtinta „Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo metodika“;

4.9. Rekomendacijos daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros tarifams apskaičiuoti aprobuotos Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos sekretoriaus 2003 m. vasario 11 d. raštu Nr. 13-6-855

4.10. Telšių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gegužės 12 d. įsakymas Nr. A1-572 „Dėl butų ir kitų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo bei daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo darbų sąrašo patvirtinimo“.

III. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS NUOLATINĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFŲ NUSTATYMO TVARKA

5. Daugiabučių namų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) metinių išlaidų poreikis apskaičiuojamas, vadovaujantis statinių statybos skaičiuojamosios kainos nustatymo principais (STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“) bei aplinkos ministerijos nustatyta tvarka įregistruotomis aktualiomis šių principų įgyvendinimo rekomendacijomis.

6. Nuolatinės techninės priežiūros darbų kainų apskaičiavimui rekomenduojami skaičiuojamosios kainos ekonominiai normatyvai:

6.1. iki 3% papildomos išlaidos medžaižogoms;

6.2. iki 3% papildomos išlaidos mechanizmams;

6.3. 8 % - kitiems darbo užmokesčio priskaitymams;

6.4. 30,98% - socialinio draudimo mokesčiai ;

6.5. 5% - statyb vietės (įrengimo, eksploatavimo ir valdymo) išlaidos;

6.6. 35 % - pridėtinės išlaidos .

Pridėtinės išlaidos apskaičiuojamos procentais nuo darbuotojų darbo užmokesčio sumos.

6.6.1. Pridėtinės išlaidas sudaro:

6.6.1.1. ūkio išlaidos, tenkančios administravimo funkcijoms vykdyti:

6.6.1.1.1. ūkio išlaidos (pašto, banko, ryšių, transporto, informacinės, kanceliarinės, apsaugos, apšvietimo, apšildymo, vandentiekio, kanalizacijos, patalpų valymo ir pan.);

6.6.1.1.2. ilgalaikio turto amortizaciniai atskaitymai, inventoriaus įsigijimo, nusidėvėjimo ir remonto išlaidos;

6.6.1.2. darbuotojų aptarnavimo ir priežiūros išlaidos (sanitarinė ir higieninė priežiūra, bei buitinės paslaugos; žmonių sauga darbe, priešgaisrinė sauga);

6.6.1.3. darbų organizavimo išlaidos;

6.6.1.4. mokesčių (nekilnojamojo turto, žemės, garantinio fondo mokesčiai ir kt.) išlaidos;

6.6.1.5. personalo rengimo išlaidos;

6.6.1.6. juridinių kontorų paslaugos ir pan.;

6.7. pelnas, kurio norma neturėtų viršyti 3 procentų;

6.8. pridėtinė vertė (PVM), kuri apskaičiuojama pagal nustatytąjį normatyvinį procentą nuo bendros administravimo paslaugų vertės.

7. Be nuolatinės techninės priežiūros darbų turi būti numatytos išlaidos sąnaudoms, kurios yra patiriamos likviduojant avarių pasekmes bei skubų atsiradusių defektų šalinimą. Nenumatytos papildomos išlaidos sudaro iki **15%** remonto darbams apskaičiuotų lėšų sumos.

8. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifo skaičiavimui pasirinktas 5 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas:

pastato tūris - 6480 m³;

mūrinio pastato bendras naudingas plotas - 1512 m²; ,

stambiaplokščio pastato bendras naudingas plotas - 1728 m²;

šlaitinio stogo plotas - 562 m²;

plokščio (sutapdinto) stogo plotas - 640 m²

IV. IŠLAIDŲ NUOLATINĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS NUSTATYMO TVARKA

9. Daugiabučių gyvenamųjų namų nuolatinės techninės priežiūros išlaidos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$I_{tp} = I_{ta} + I_{tr} + I_{tn} \quad (1 \text{ formulė})$$

I_{tp} - techninei apžiūrai reikalinga lėšų suma per metus (Lt)

I_{ta} - statinio nuolatiniam stebėjimams ir periodinėms apžiūroms reikalinga lėšų suma per metus (Lt)

I_{tr} - statinio bendrosios nuosavybės objekto remontui bei atskirų defektų šalinimui reikalinga lėšų suma per metus (Lt)

I_{tn} - nenumatytos papildomos išlaidos (gedimų ir avarių likvidavimui) (Lt)

10. Mėnesinis daugiabučių namų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifas apskaičiuojamas pagal formulę: (2 formulė)

$$T_{tp} = \frac{I_{tp}}{S_n \times 12} = K_1 \times K_2 \times K_3$$

T_{tp} - nuolatinės techninės priežiūros tarifas (Lt/m² mėn.)

S_n - statinio (pastato) bendras naudingas plotas (m²)

K_1 - koeficientas, įvertinantis pastatų aukštumą

K_2 - koeficientas, įvertinantis pastatų amžių nuo eksploatacijos pradžios

K_3 - koeficientas, įvertinantis metinį statybos sąnaudų kainų indeksą (2009 m. = 1).

11. Pasibaigus kalendoriniams metams kitų metų mokesčio tarifas perskaičiuojamas atsižvelgiant į praėjusių metų Statistikos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės skelbiamą metinį statybos sąnaudų kainų indeksą, taip pat į namo nuolatinei techninei priežiūrai skirtų lėšų perteklių arba trūkumą.

Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifų apskaičiavimo metodikos 1 priedas

DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ NUOLATINĖS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS (SKAIČIUOJAMIEJI) TARIFAI

Stogo konstrukcija	Plytos, blokeliai, mišrios medžiagos Lt/m ² (be PVM)
Šlaitinė	0,170
Plokščia (sutapdinta)	0,165

Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifų apskaičiavimo metodikos 2 priedas

NAMO AUKŠTINGUMO KOEFICIENTAI

Namo aukštų skaičius	Koeficientas K1	
	Namo sienų konstrukcijų medžiagos	
	Plytų, blokelių, mišrių medžiagų sienos	Kitų medžiagų sienos
1	2,80	2,72
2	1,84	1,80
3	1,28	1,26
4	1,10	1,10
5	1,00	1,00
6	0,91	0,91
7	0,87	0,86
8	0,82	0,81
9	0,79	0,79

Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės nuolatinės techninės priežiūros tarifų apskaičiavimo metodikos 3 priedas

NAMO NAUDOJIMO TRUKMES KOEFICIENTAI

Namo naudojimo trukmė	Koeficientas K2
Iki 10 metų	0,80
10-20 metų	0,90
20-35 metai	1,00
Daugiau kaip 35 metai	1,10