**Projektas**

**KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA**

**SPRENDIMAS**

**DĖL KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2025 M. SAUSIO 30 D. SPRENDIMO NR. V17E-24 „DĖL DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS MAKSIMALIŲ TARIFŲ PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO**

2025 m. lapkričio 27d. Nr. V17-

Kaišiadorys

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo15 straipsnio 2 dalies 29 punktu, Kaišiadorių rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Pakeisti Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalius tarifus, patvirtintus Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio30 d. sprendimu Nr. V17E-24 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“, ir juos išdėstyti nauja redakcija (pridedama).

2. Nustatyti, kad šis sprendimas įsigalioja 2026 m. sausio 1 d.

Savivaldybės meras

Sprendimo projektą teikia

Savivaldybės meras Šarūnas Čėsna

Rengėja

Edita Leonavičienė

Lina Juodienė Asta Masaitienė Karolis Petkevičius Ligita Pūrienė Tomas Vaicekauskas

PATVIRTINTA

Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. V17E-24

(Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos

2025 m. lapkričio27 d. sprendimo

Nr. V17E- redakcija)

**DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS MAKSIMALŪS TARIFAI**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Eil. nr. | Namo ypatumai | Koeficientas Ky | Namo bendras naudingas plotas m²/namo dydžio Kd | | | | | | | | | | | |
| Iki 1000 | | | 1001–2000 | | | 2001–5000 | | | Daugiau kaip 5000 | | |
| 0,85 | | | 1 | | | 1,15 | | | 1,2 | | |
| Tarifas Eur/m²/ mėn. be PVM | PVM | Tarifas Eur/m² mėn. su PVM | Tarifas Eur/m²/ mėn. be PVM | PVM | Tarifas Eur/m² mėn. su PVM | Tarifas Eur/m²/ mėn. be PVM | PVM | Tarifas Eur/m² mėn. su PVM | Tarifas Eur/m²/ mėn. be PVM | PVM | Tarifas Eur/m² mėn. su PVM |
| 1. | Namai, kuriuose neįrengta bendroji geriamojo vandens tiekimo inžinerinė sistema | 0,97 | 0,033 | 0,0069 | 0,0399 | 0,0388 | 0,0081 | 0,0469 | 0,0446 | 0,0094 | 0,054 | 0,0466 | 0,0098 | 0,0564 |
| 2. | Namai, kuriuose neįrengta bendroji nuotekų šalinimo inžinerinė sistema | 0,97 | 0,033 | 0,0069 | 0,0399 | 0,0388 | 0,0081 | 0,0469 | 0,0446 | 0,0094 | 0,054 | 0,0466 | 0,0098 | 0,0564 |
| 3. | Namai, kuriuose neįrengta bendroji elektros inžinerinė sistema | 0,98 | 0,033 | 0,007 | 0,0403 | 0,0392 | 0,0082 | 0,0474 | 0,0451 | 0,0095 | 0,0546 | 0,047 | 0,0099 | 0,0569 |
| 4. | Namai, kuriuose nėra bendrojo naudojimo patalpų | 0,98 | 0,033 | 0,007 | 0,0403 | 0,0392 | 0,0082 | 0,0474 | 0,0451 | 0,0095 | 0,0546 | 0,047 | 0,0099 | 0,0569 |
| 5. | Namai be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų | 1,00 | 0,034 | 0,0071 | 0,0411 | 0,04 | 0,0084 | 0,0484 | 0,046 | 0,0097 | 0,0557 | 0,048 | 0,0101 | 0,0581 |
| 6. | Namai, kuriuose įrengta bendroji saugos ir ryšių sistema | 1,01 | 0,0343 | 0,0072 | 0,0415 | 0,0404 | 0,0085 | 0,0489 | 0,0465 | 0,0098 | 0,0563 | 0,0485 | 0,0102 | 0,0587 |
| 7. | Namai, kurių stogas – šlaitinis | 1,15 | 0,0391 | 0,0082 | 0,0473 | 0,046 | 0,0097 | 0,0557 | 0,0529 | 0,0011 | 0,064 | 0,0552 | 0,0116 | 0,0668 |
| 8. | Bendrabučio tipo namai | 1,15 | 0,0391 | 0,0082 | 0,0473 | 0,046 | 0,0097 | 0,0557 | 0,0529 | 0,0011 | 0,064 | 0,0552 | 0,0116 | 0,0668 |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS sprendimo**

**„DĖL KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2025 M. SAUSIO 30 D. SPRENDIMO NR. V17E-24 „DĖL DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ**

**TECHNINĖS PRIEŽIŪROS MAKSIMALIŲ TARIFŲ PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO“PROJEKTOaiškinamasis raštas**

2025 m. lapkričio 11 d.

**1. PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI**

Atsižvelgiant į bendro naudojimo objektų daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros faktinių išlaidų skaičiavimus, kurie atlikti vadovaujantis Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-354 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika), Aplinkos ministro 2024 m. lapkričio 25 d. įsakymu Nr. D1-402 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymo Nr. D1‑971 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“ patvirtinimo“ pakeitimo“ 1.8 papunktį, Aplinkos ministro 2025 m. birželio 5 d. įsakymu Nr. D1-74 „Dėl Pastatų duomenų banko informacinės sistemos steigimo ir jos nuostatų patvirtinimo“, tvirtinami maksimalūs techninės priežiūros tarifai namų grupėms, atsižvelgiant į namo bendrą plotą, techninės priežiūros ypatumus.

**2. LĖŠŲ POREIKIS IR ŠALTINIAI**

Sprendimui įgyvendinti lėšos nereikalingos.

**3. SIŪLOMOS TEISINIO REGULIAVIMO NUOSTATOS, LAUKIAMI REZULTATAI**

Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika nustato daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarką, kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

**4. KITI SPRENDIMUI PRIIMTI REIKALINGI PAGRINDIMAI, SKAIČIAVIMAI AR PAAIŠKINIMAI**

STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“ 87.21 papunktyje nustatyta, kad nuo 2025 m. lapkričio 1 d. daugiabučių namų kasmetinės apžiūros turi būti registruojamos Pastatų duomenų banko informacinės sistemos pastato elektroniniame techninės priežiūros žurnale. Aplinkos ministro 2025 m. birželio 5 d. įsakymu Nr. D1-74 „Dėl Pastatų duomenų banko informacinės sistemos steigimo ir jos nuostatų patvirtinimo“ nustatyta, kaip dažnai reikėtų tikrinti

2

inžinerines sistemas, namo konstrukcijas. Šiuos patikrinimus turi atlikti akredituoti priežiūros specialistai ar bendrovės. Nuolatiniai stebėjimai atliekami 1 kartą per 3 mėnesius neypatingiems statiniams, 1 kartą per du mėnesius ypatingiems statiniams. Apžiūras 2 kartus per metus, specializuotas apžiūras – 1 kartą per metus, atlieka atestuotų specialistų komisija. Rengiant 2025 m. sausio 30 d. sprendimą Nr. V17E-24 „Dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų patvirtinimo“, buvo vadovautasi tuo metu galiojusiais teisės aktais ir techninę priežiūrą atliekančios bendrovės pateikta informacija, kad apžiūras atlieka 1 vadybininkas, kurio darbo užmokestis – 1200 eurų per mėn. (1200+35%=1620 eurų).

Faktiškai apskaičiuotas Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje daugiabučių namų techninę priežiūrą atliekančios bendrovės tarifas, kai paslauga teikiama 153 daugiabučiams namams, kurių bendras plotas yra 195464 m2.Vieno daugiabučio namo apžiūrai skiriama 3 val., dokumentų tvarkymui – 1 val. (153x4=612 val.). Neypatingiems statiniams 6 apžiūros per metus, ypatingiems – 8 apžiūros per metus, vidutiniškai – 4284 darbo valandos (8284 val.: 7 val.=612 darbo dienų). Per 2025 metus yra 252 darbo dienos, tai sudaro 2,4 etato. Darbo užmokesčiui neatskaičius mokesčių skiriama 2606 eurai (2606x2,4=6254,40+35 %=8443,44 euro). Apskaičiuotas techninės priežiūros tarifas – 0,0432 Eur be PVM (8443,44:195464=0,0432).

Tarifui apskaičiuoti pasirinktas vidutinio dydžio 1500 m2 bendrojo ploto namas (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos ir valstybės įmonės Registrų centro parengtais 2018 m. sausio 1 d. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenimis) (toliau – pasirinktas namas). Darbo užmokesčio dydis nustatytas iš Oficialiosios statistikos portalo (elektroninis adresas https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize#/).

Pasirinkto namo tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

 T = D /(Npl ×12) = (D1 + D2) /(Npl ×12)= 0,04Eur už m2/mėn., kur:

T – vidutinio dydžio namo tarifas, Eur už m2/mėn. (nurodomas be pridėtinės vertės mokesčio (toliau – PVM) ir tarifas su PVM);

Maksimalūs techninės priežiūros tarifai – namų grupėms savivaldybės tarybos pagal metodiką

nustatyti didžiausi galimi techninės priežiūros mokėjimai. Skaičiuojant maksimalius tarifus namų grupėms, atsižvelgiama į namo dydį ir techninės priežiūros ypatumus.

1.kd ‒ daugiabučio gyvenamojo namo (toliau – namas) dydžio, išreikšto namo suminiu butų ir kitų patalpų naudinguoju plotu, įvertinimo koeficientas.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Eil. nr. | Namo dydis, m2 | Koeficientas kd |
| 1. | Iki 1000 | 0,85 |
| 2. | 1001–2000 | 1,00 |
| 3. | 2001–5000 | 1,15 |
| 4. | Daugiau kaip 5000 | 1,2 |

3

2.ky– namo techninės priežiūros ypatumų įvertinimo koeficientai

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Eil.  nr. | Namo ypatumai | Koeficientas ky |
| 1. | Namai, kuriuose neįrengta bendroji geriamojo vandens tiekimo inžinerinė sistema | 0,97 |
| 2. | Namai, kuriuose neįrengta bendroji nuotekų šalinimo inžinerinė sistema | 0,97 |
| 3. | Namai, kuriuose neįrengta bendroji elektros inžinerinė sistema | 0,98 |
| 4. | Namai, kuriuose nėra bendrojo naudojimo patalpų | 0,98 |
| 5. | Namai be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų | 1,00 |
| 6. | Namai, kuriuose įrengta bendroji saugos ir ryšių sistema | 1,01 |
| 7. | Namai, kurių stogas – šlaitinis | 1,15 |
| 8. | Bendrabučio tipo namai | 1,15 |

3. kpr – socialinio draudimo, transporto, ūkio reikmėms tenkančių pridėtinių ir kitų netiesioginių išlaidų įvertinimo koeficientas – 1,35.

Maksimalūs tarifai apskaičiuojami pagal formulę:

Tmax = T × kd × ky, kur:

Tmax – maksimalus tarifas, Eur už m2/mėn. (nurodomas be PVM ir tarifas su PVM);

T – vidutinio dydžio namo tarifas, Eur už m2/mėn.;

kd ‒ namo dydžio, išreikšto suminiu butų ir kitų patalpų naudinguoju plotu, įvertinimo koeficientas. Suminis namo butų ir kitų patalpų naudingasis plotas apskaičiuojamas vadovaujantis

Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų duomenimis.

ky– namo techninės priežiūros ypatumų įvertinimo koeficientai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu patvirtinta Metodika, atlikti maksimalių tarifų skaičiavimo projektai namų grupėms.

Pridedama: Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros maksimalių tarifų sąrašo lyginamasis variantas, bendro naudojimo objektų administratoriaus UAB „Kaišiadorių butų ūkis“ daugiabučių namų techninės priežiūros darbų ir laiko sąnaudų aprašas, Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos 2 priedas.

Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė Edita Leonavičienė