

**BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO
„DĖL BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖJE ESANČIŲ DAUGIABUČIŲ
GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATINIO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS MAKSIMALAUS
TARIFO PATVIRTINIMO”
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

2018 m. rugsėjo 14 d.
Biržai

1. Sprendimo projekto iniciatorė – Biržų rajono savivaldybės administracija.

2. Parengto Tarybos sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai:

Projekto tikslas – Patvirtinti Biržų rajono savivaldybėje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų statinio techninės priežiūros maksimalų tarifą.

3. Šiuo metu esantis teisinis reglamentavimas. Kokie šios srities teisės aktai tebegalioja ir kokius teisės aktus būtina pakeisti ar panaikinti, priėmus teikiamą Tarybos sprendimo projektą:

Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 48 straipsnio 7 dalyje nustatyta: „*Kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, statinio techninės priežiūros maksimalų tarifą, vadovaudamasi Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtinta daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika, tvirtina savivaldybės taryba*“.

Šiuo metu galioja Biržų rajono savivaldybės tarybos 2008 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. T-34 patvirtintas (2014 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. T-220 pakeistas) namo bendrojo naudojimo objektų (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemos) nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo), kai patalpos yra name, kurio savininkų bendrosios nuosavybės administravimui paskirtas bendrosios nuosavybės administratorius, mokestis (0,03 Eur su PVM) už vieną kvadratinį metrą naudingojo ploto per mėnesį.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-354 „Dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika (toliau – Metodika).

Pasikeitus teisės aktams iš daugiabučio namo techninės priežiūros tarifo pašalintos sąnaudos už privalomuosius darbus ar avarijų likvidavimą, liko tik nuolatinių stebėjimų, apžiūrų vykdymo ir dokumentacijos rengimo sąnaudos. Siekiant, kad daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektai būtų prižiūrimi tinkamai, būtina nustatyti maksimalų tarifą už privalomųjų daugiabučio namo priežiūros darbų atlikimą.

Priėmus šį Tarybos sprendimo projektą, kitų teisės aktų pakeisti, panaikinti nereikės.

4. Teigiamos ir neigiamos pasekmės priėmus siūlomą Tarybos sprendimo projektą.

Neigiamų pasekmių nenumatoma.

5. Skaičiavimai, finansavimo šaltiniai:

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).

Pasirinkto namo tarifas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$T = D / (N_{pl} \times 12) = (D_1 + D_2) / (N_{pl} \times 12),$$

kur:

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

D – D₁, D₂ – pasirinkto namo Metodikos 5.1–5.3 papunkčiuose nurodytų nuolatinių stebėjimų, apžiūrų ir jų privalomų dokumentų rengimo, pildymo ir saugojimo metinės išlaidos (Eur);

N_{pl} – pasirinkto namo bendrasis plotas (m²);

12 – kalendorinių metų mėnesių skaičius.

Metinės pasirinkto namo išlaidos D vertinamos pagal Metodikos 5.1-5.3 papunkčiuose nurodytų nuolatinių stebėjimų, apžiūrų ir jų privalomų dokumentų rengimo, pildymo darbo laiko sąnaudas, darbo užmokesčio, socialinio draudimo, transporto, ūkio reikmėms tenkančias pridėtines ir kitas netiesiogines išlaidas ir apskaičiuojamos pagal formulę:

$$D = D_1 + D_2 = (I_1 \times U \times k_{pr}) + (I_2 \times U \times k_{pr}),$$

kur:

I₁ – nuolatinių stebėjimų ir I₂ – apžiūrų, įskaitant jų privalomų dokumentų rengimą, pildymą ir saugojimą, metinės darbo laiko sąnaudos, išreikštos darbo valandomis. Skaičiuojant atsižvelgiama į reglamente [3.4] nurodytą nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų dažnumą (metodikos 1 priedas);

U – statybos srities atitinkamo specialisto valandinis *bruto* darbo užmokestis pagal savivaldybės duomenis arba vidutinis metinis valandinis darbo užmokestis (Lietuvos statistikos departamento interneto svetainės Oficialios statistikos portale <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize> nurodytas vidutinis metinis darbo užmokestis (valandinis *bruto*), nustatomas pagal šiuos rodiklius: laikotarpį (metai), ekonominės veiklos rūšį (statyba), lytį, sektorių (šalies ūkis be individualių įmonių), užmokesčio tipą (*bruto*)) (Eur);

k_{pr} – socialinio draudimo, transporto, ūkio reikmėms tenkančių pridėtinių ir kitų netiesioginių išlaidų įvertinimo koeficientas (metodikos 2 priedo 3 punktas).

Skaičiavimo seka:

U = 4,6825 Eur/val. (2017 m. visų ketvirčių duomenų vidurkis).

I₁ = 4 x 6 = 24 val. (nuolatinių stebėjimų vykdymas, privalomų dokumentų rengimas, pildymas ir saugojimas atliekamas 4 kartus po 6 darbo valandas).

I₂ = 2 x 8 = 16 val. (apžiūrų organizavimas ir vykdymas, privalomų dokumentų rengimas, pildymas ir saugojimas atliekamas 2 kartus po 8 darbo valandas).

k_{pr} = 1,35.

$$D_1 = (I_1 \times U \times k_{pr}) = (24 \times 4,6825 \times 1,35) = 151,713 \text{ Eur.}$$

$$D_2 = (I_2 \times U \times k_{pr}) = (16 \times 4,6825 \times 1,35) = 101,142 \text{ Eur.}$$

Metinės pasirinkto namo išlaidos:

$$D = D_1 + D_2 = 151,713 + 101,142 = 252,855 \text{ Eur.}$$

Pasirinkto namo tarifas:

$$T = D / (N_{pl} \times 12) = (D_1 + D_2) / (N_{pl} \times 12) = 252,855 / (1500 \times 12) = 0,014 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn. (be PVM)},$$

kur:

N_{pl} = 1500 m² (privaloma pasirinkti tą patį Metodikos 6 punkte nurodytą 1500 kv. m. dydžio namą).

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. Namo dydžio, išreikšto namo suminiu butų ir kitų patalpų naudinguoju plotu, įvertinimo koeficientas kd ir

techninės priežiūros ypatumų įvertinimo koeficientai k_y ir jų dydžiai nurodyti metodikos 2 priede. Maksimalūs tarifai apskaičiuojami pagal formulę:

$$T_{\max} = T \times k_d \times k_y,$$

kur:

$T_{\max}$ – maksimalus tarifas, Eur/m²/mėn. (nurodomas be PVM, atskirai nurodomas PVM dydis ir tarifas su PVM);

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

k_d – namo dydžio, išreikšto suminiu butų ir kitų patalpų naudinguoju plotu, įvertinimo koeficientas (metodikos 2 priedo 1 punktas). Suminis namo butų ir kitų patalpų naudingasis plotas apskaičiuojamas vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėmis;

k_y – namo techninės priežiūros ypatumų įvertinimo koeficientai (metodikos 2 priedo 2 punktas).

Daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdomas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, įvertinęs konkretaus namo (ar namų grupės) dydį ir ypatumus, parenka reikalingus koeficientus k_d ir k_y . Jei tam tikram namui (jų grupei) tinka keli Metodikos 2 priedo 2 lentelėje nurodyti ypatumų koeficientai k_y , skaičiuojant reikia juos visus ir pritaikyti.

*Toliau pateikiamas **maksimalaus techninės priežiūros tarifo skaičiavimo pavyzdys**:*

Skaičiavimui pasirinktas daugiabutis namas, kurio butų ir kitų patalpų naudingas plotas – 380m². Name nėra įrengtų bendrųjų geriamojo vandens tiekimo, nuotekų šalinimo ir elektros inžinerinių sistemų, nėra ir bendrojo naudojimo patalpų. Pastato stogas – šlaitinis.

$k_d = 0,85$ (namo dydis – iki 1000m²).

$k_y = k_{y1} \times k_{y2} \times k_{y3} \times k_{y7} = 0,97 \times 0,97 \times 0,98 \times 1,15 = 1,06$,

kur k_{y1} – koeficientas metodikos 2 priedo 2 lentelėje Eil. Nr. 1 (koeficientas $k_y = 0,97$).

Atitinkamai parenkamos ir kitų reikiamų koeficientų k_y vertės.

Pasirinkto daugiabučio namo maksimalus tarifas:

$T_{\max} = T \times k_d \times k_y = 0,014 \times 0,85 \times 1,06 = 0,0126$ Eur/m²/mėn. (be PVM) + 21 % PVM = 0,0152 Eur/m²/mėn. (su PVM).

Papildomo finansavimo nereikės.

6. Specialistų vertinimai ir išvados, bendruomenės atstovų nuomonė, jei jie pateikti:

Neteikiama.

7. Kiti, rengėjo nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 18 straipsnio 1 dalimi: savivaldybės tarybos priimtus teisės aktus gali sustabdyti, pakeisti ar panaikinti pati savivaldybės taryba. Priėmus teikiamą sprendimo projektą, t. y. vadovaujantis Metodika patvirtinus maksimalius techninės priežiūros tarifus, bus įgyvendintos Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 48 straipsnio 7 dalies nuostatos.

8. Teisės akto projekto įtaka korupcijai:

Nevertintinas.

9. Aiškinamojo rašto ir sprendimo projekto rengėjas: Biržų rajono savivaldybės administracijos Statybos ir infrastruktūros skyriaus vedėjas Giedrius Neviera, tel. (8 450) 43 153, el. p. giedrius.neviera@birzai.lt.

Administracijos direktorius

Rolandas Žagaras