

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
TURTO VALDYMO SKYRIUS**

**SPRENDIMO „DĖL ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS DAUGIABUČIŲ
GYVENAMŲJŲ NAMŲ MAKSIMALIŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFŲ
PATVIRTINIMO“**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2023-11-24

Šiauliai

Parengto sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai:

Patvirtinti Šiaulių miesto savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalius techninės priežiūros tarifus, taikytinus Šiaulių miesto savivaldybės paskirtiems bendrojo naudojimo objektų administratoriams.

Dabartinis sprendimo projekte aptariamų klausimų reguliavimas:

Šiuo metu galioja Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 8 d. sprendimu Nr. T-370 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“ (redakcija: Savivaldybės tarybos 2022 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T-449 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 8 d. sprendimo Nr. T-370 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“ pakeitimo“) patvirtinti Šiaulių miesto savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalūs tarifai.

Šiaulių miesto savivaldybės taryba 2018 m. lapkričio 8 d. sprendimu Nr. T-370 patvirtino Šiaulių miesto savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalius techninės priežiūros tarifus, įsigaliojusius nuo 2019 m. sausio 1 d., ir nustatė, kad šie tarifai perskaičiuojami ir tvirtinami Šiaulių miesto savivaldybės tarybos, kai Valstybės duomenų agentūra paskelbia naujus metinius duomenis (paskelbia duomenis apie metų vidutinį metinį valandinį darbo užmokestį).

Valstybės duomenų agentūra paskelbė naujus metinius duomenis (statybos srities atitinkamo specialisto valandinio *bruto* darbo užmokesčio dydį), reikalingus tarifams perskaičiuoti. Tarifai perskaičiuojami / perskaičiuojami pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-354 „Dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ patvirtintą Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodiką.

Statybos srities atitinkamo specialisto valandinis *bruto* darbo užmokestis – vidutinis metinis valandinis darbo užmokestis (Valstybės duomenų agentūros interneto svetainės Oficialios statistikos portale <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize> nurodytas vidutinis metinis darbo užmokestis (valandinis *bruto*), nustatomas pagal laikotarpį (metai), ekonominės veiklos rūšį (statyba), lytį, sektorių (šalies ūkis be individualių įmonių), užmokesčio tipą (*bruto*)) (Eur) 2022 m. buvo lygus 9,17 Eur/val.

Techninės priežiūros tarifai perskaičiuoti, atsižvelgiant į 2022 m. vidutinį metinį valandinį darbo užmokestį. Šie tarifai įsigaliojė nuo 2024 m. sausio 1 d.

Pasikeitus teisės aktams Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 8 d. sprendimas Nr. T-370 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“ yra naikinamas ir tvirtinamas naujai.

Sprendimo projekte numatyta:

Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 48 straipsnio 7 dalyje nustatyta, jog 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.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministras 2018 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-354 „Dėl

Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ patvirtino Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodiką (toliau – Metodika), nurodančią savivaldybės vykdomajai institucijai, vadovaujantis Metodika, parengti daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalius techninės priežiūros tarifus ir teikti savivaldybės tarybai. Maksimalūs techninės priežiūros tarifai – savivaldybės tarybos pagal Metodiką nustatyti didžiausi galimi techninės priežiūros mokėjimai. Skaičiuojant maksimalius tarifus namų grupėms, atsižvelgiama į namo dydį ir techninės priežiūros ypatumus.

Vadovaujantis Metodika atlikti maksimalių tarifų skaičiavimo projektai namų grupėms, kurie parengtu sprendimo projektu teikiami tvirtinti.

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:

$$T = D / (N_{pl} \times 12) = (D_1 + D_2) / (N_{pl} \times 12) = \\ = 495,18 / (1500 \times 12) = 0,0275 \text{ Eur už m}^2/\text{mėn.},$$

kur:

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

$$D = D_1 + D_2 = (I_1 \times U \times k_{pr}) + (I_2 \times U \times k_{pr}) = \\ = (24 \times 9,17 \times 1,35) + (16 \times 9,17 \times 1,35) = 495,18 \text{ Eur},$$

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 - 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); 2022 m. U = 9,17 Eur/val.

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

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 k_d 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 už m²/mėn. (nurodomas be PVM ir tarifas su PVM);

T – vidutinio dydžio namo tarifas, Eur už 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 [3.4];

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

Eil. Nr.	Namo ypatumai	Koeficientas k_y
1	2	3
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

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ
MAKSIMALŪS TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFAI**

Eil. Nr.	Namo bendras naudingasis plotas m ²	Namo ypatumai	Tarifas Eur už m ² / mėn. be PVM	Tarifas Eur už m ² / mėn. su PVM
1	2	3	4	5
1.	Iki 1000	Namas be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų	0,023	0,028
		Namas be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų, kurio stogas šlaitinis	0,027	0,033
		Namas, kuriame nėra bendrojo naudojimo patalpų, kurio stogas šlaitinis	0,026	0,032
		Bendrabučio tipo namas	0,027	0,033
		Bendrabučio tipo namas, kurio stogas šlaitinis	0,031	0,038
		Namas, kuriame neįrengta bendroji geriamojo vandens tiekimo inžinerinė sistema, neįrengta bendroji nuotekų šalinimo inžinerinė sistema, kuriame nėra bendrojo naudojimo patalpų, kurio stogas šlaitinis	0,025	0,030
		Namas, kuriame neįrengta bendroji geriamojo vandens tiekimo inžinerinė sistema, neįrengta bendroji nuotekų šalinimo inžinerinė sistema, neįrengta	0,024	0,029

		bendroji elektros inžinerinė sistema, kuriame nėra bendrojo naudojimo patalpų, kurio stogas šlaitinis		
		Namas, kuriame neįrengta bendroji nuotekų šalinimo inžinerinė sistema, neįrengta bendroji elektros inžinerinė sistema, kuriame nėra bendrojo naudojimo patalpų, kurio stogas šlaitinis	0,025	0,030
		Namas, kuriame neįrengta bendroji elektros inžinerinė sistema, kuriame nėra bendrojo naudojimo patalpų, kurio stogas šlaitinis	0,026	0,032
2.	Nuo 1001 iki 2000	Namas be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų	0,028	0,034
		Namas be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų, kurio stogas šlaitinis	0,032	0,039
		Bendrabučio tipo namas	0,032	0,039
3.	Nuo 2001 Iki 5000	Namas be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų	0,032	0,039
		Namas be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų, kurio stogas šlaitinis	0,036	0,044
		Bendrabučio tipo namas	0,036	0,044
4.	Daugiau kaip 5000	Namas be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų	0,033	0,040
		Namas be išskirtinių techninės priežiūros ypatumų, kurio stogas šlaitinis	0,038	0,046

Priėmus sprendimą, galimos pasekmės:

Bus įgyvendinti teisės aktų reikalavimai dėl daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų skaičiavimo.

Priėmus sprendimą, keičiami ar pripažįstami negaliojančiais teisės aktai:

Sprendimu naikinamas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 8 d. sprendimas Nr. T-370 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“ su visais pakeitimais ir papildymais.

Sprendimui įgyvendinti reikalingi priimti papildomi teisės aktai:

Sprendimo įgyvendinimui reikalingų priimti papildomų teisės aktų nenumatoma.

Kiek biudžeto lėšų pareikalaus ar leis sutaupyti sprendimo įgyvendinimas.

Sprendimui įgyvendinti lėšos nebus reikalingos.

Sprendimo projektą parengė:

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius. Tiesioginis rengėjas – Turto valdymo skyriaus vyr. specialistas Kęstutis Juočeris, tel. 59 62 87.

Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai:

Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas, nes sprendimo projektu nėra numatoma reglamentuoti iki tol nereglamentuotus santykius ar iš esmės keisti teisinį reguliavimą.