



**LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRAS**

**ĮSAKYMAS  
DĖL DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFO  
APSKAIČIAVIMO METODIKOS PATVIRTINIMO**

2018 m. gegužės 3 d. Nr. D1-354  
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 48 straipsnio 7 dalimi ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 26 d. nutarimo Nr. 280 „Dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo įgyvendinimo“ 1.5 papunkčiu,

t v i r t i n u pridedamą Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodiką.

Aplinkos ministras

Kęstutis Navickas

PATVIRTINTA  
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro  
2018 m. gegužės 3 d. įsakymu  
Nr. D1-354

## **DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFO APSKAIČIAVIMO METODIKA**

### **I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika (toliau – metodika) nustato daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų) techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarką, kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius (toliau – administratorius).

2. Metodika turi vadovautis administratoriai ir savivaldybės. Kitiems daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojams metodika rekomenduojama.

### **II SKYRIUS NUORODOS**

3. Metodikoje pateikiamos nuorodos į šiuos teisės aktus:

3.1. Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą;

3.2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymą;

3.3. statybos techninį reglamentą STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“;

3.4. Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“.

### **III SKYRIUS SĄVOKOS**

4. Metodikoje vartojamos sąvokos atitinka metodikos 3 punkte nurodytuose teisės aktuose pateiktas sąvokas.

### **IV SKYRIUS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFO APSKAIČIAVIMO TVARKA**

5. Daugiabučių gyvenamųjų namų (toliau – namas) techninės priežiūros tarifas (toliau – tarifas) apskaičiuojamas vertinant statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ [3.3] (toliau – reglamentas) nurodytų darbų metines išlaidas:

5.1. nuolatinių namo būklės stebėjimų (toliau – nuolatiniai stebėjimai);

5.2. periodinių (sezoninių) namo apžiūrų (toliau – apžiūros);

5.3. nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų dokumentų, privalomų pagal reglamento 51 punktą, rengimo, pildymo ir saugojimo.

6. Tarifui apskaičiuoti pasirinktas vidutinio dydžio 1500 m<sup>2</sup> 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).

7. 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/m<sup>2</sup>/mėn (nurodomas be pridėtinės vertės mokesčio (toliau – PVM), atskirai nurodomas PVM dydis ir tarifas su PVM);

D – D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub> – pasirinkto namo Metodikos 5.1–5.3 papunkčiuose nurodytų nuolatinių stebėjimų, apžiūrų ir jų privalomų dokumentų rengimo, pildymo ir saugojimo metinės išlaidos (Eur);

N<sub>pl</sub> – pasirinkto namo bendrasis plotas (m<sup>2</sup>);

12 – kalendorinių metų mėnesių skaičius.

8. 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:

I<sub>1</sub> – nuolatinių stebėjimų ir I<sub>2</sub> – 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<sub>pr</sub> – socialinio draudimo, transporto, ūkio reikmėms tenkančių pridėtinų ir kitų netiesioginių išlaidų įvertinimo koeficientas (metodikos 2 priedo 3 punktas).

9. Savivaldybės vykdomoji institucija, vadovaudamasi metodika, parengia maksimalių tarifų skaičiavimo projektus namų grupėms ir teikia savivaldybės tarybai. 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<sub>d</sub> ir techninės priežiūros ypatumų įvertinimo koeficientai k<sub>y</sub> ir jų dydžiai nurodyti metodikos 2 priede.

10. Maksimalūs tarifai apskaičiuojami pagal formulę:

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

kur:

$T_{\max}$  – maksimalus tarifas, Eur/m<sup>2</sup>/mėn. (nurodomas be PVM, atskirai nurodomas PVM dydis ir tarifas su PVM);

$T$  – vidutinio dydžio namo tarifas, Eur/m<sup>2</sup>/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).

11. Savivaldybės vykdomoji institucija, įvertinusi techninės priežiūros paslaugos įkainio pokytį, gali rengti maksimalių techninės priežiūros tarifų perskaičiavimo projektus ir per paskutinį metų ketvirtį pateikti juos savivaldybės tarybai. Patvirtinti maksimalūs tarifai skelbiami savivaldybės interneto svetainėje.

---

**I DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFĄ  
 ĮSKAIČIUOJAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS DARBŲ  
 METINĖS DARBO LAIKO SĄNAUDOS**

Vidutinio dydžio 1500 m<sup>2</sup> bendrojo ploto namo (toliau – pasirinktas namas) nuolatinių stebėjimų, apžiūrų, įskaitant nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų privalomų dokumentų rengimą, pildymą ir saugojimą, metinės darbo laiko sąnaudos.

| Eil.<br>Nr. | Techninės priežiūros darbų pavadinimas                                                                               | Metinės darbo laiko sąnaudos<br>I<br>(darbo valanda)                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1           | 2                                                                                                                    | 3                                                                       |
| 1.          | Nuolatiniai stebėjimai<br><br>(nuolatinių stebėjimų vykdymas, privalomų dokumentų rengimas, pildymas ir saugojimas). | $I_1 = 4 \times 6 = 24$<br><br>(atliekama 4 kartus po 6 darbo valandas) |
| 2.          | Apžiūros<br><br>(apžiūrų organizavimas ir vykdymas, privalomų dokumentų rengimas, pildymas ir saugojimas).           | $I_2 = 2 \times 8 = 16$<br><br>(atliekama 2 kartus po 8 darbo valandas) |
|             | Iš viso:                                                                                                             | $I = I_1 + I_2 = 24 + 16 = 40$                                          |

### DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TARIFO SKAIČIAVIMUI TAIKOMI KOEFICIENTAI

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

| Eil. Nr. | Namo dydis, m <sup>2</sup> | Koeficientas $k_d$ |
|----------|----------------------------|--------------------|
| 1        | 2                          | 3                  |
| 1.       | Iki 1000                   | 0,85               |
| 2.       | 1001–2000                  | 1,00               |
| 3.       | 2001–5000                  | 1,15               |
| 4.       | Daugiau kaip 5000          | 1,2                |

2.  $k_y$  – namo techninės priežiūros ypatumų įvertinimo koeficientai

| 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               |

3.  $k_{pr}$  – socialinio draudimo, transporto, ūkio reikmėms tenkančių pridėtinių ir kitų netiesioginių išlaidų įvertinimo koeficientas – 1,35.