

VALSTYBINĖS KAINŲ IR ENERGETIKOS KONTROLĖS KOMISIJOS

N U T A R I M A S
DĖL DAUGIABUČIŲ NAMŲ ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS SISTEMŲ PRIEŽIŪROS
MAKSIMALIŲ TARIFŲ NUSTATYMO METODIKOS PATVIRTINIMO

2003 m. rugpjūčio 7 d. Nr. O3-54
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo (Žin., 2003, Nr. [51-2254](#)), 30 straipsnio 5 dalies 3 punktu, Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija **n u t a r i a** patvirtinti Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo metodiką (pridedama).

KOMISIJOS NARYS,
L. E. KOMISIJOS PIRMININKO PAREIGAS

FELIKSAS KŠANAS

PATVIRTINTA
Valstybinės kainų ir energetikos
kontrolės komisijos 2003 m. rugpjūčio 7 d.
nutarimu Nr. O3-54

DAUGIABUČIŲ NAMŲ ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS SISTEMŲ PRIEŽIŪROS MAKSIMALIŲ TARIFŲ NUSTATYMO METODIKA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Ši metodika reglamentuoja daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų nustatymo tvarką.
2. Maksimalius tarifus savivaldybė nustato pastatų grupėms, sugrupuotoms pagal šilumos punkto bei šildymo ir karšto vandens sistemų instaliacijų tipus.
3. Informacija apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) darbų ir paslaugų sąrašą, apimtį, maksimalius priežiūros (eksploatavimo) tarifus, apskaičiuotus pagal šią metodiką, turi būti skelbiama viešai.
4. Ši metodika privaloma savivaldybių institucijoms, nustatančioms maksimalius tarifus.

II. NUORODOS

5. Šioje metodikoje pateikiamos nuorodos į šiuos teisės aktus ir kitus metodinius (normatyvinius) leidinius:
 - 5.1. Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą (Žin. 2000, Nr. 74-2262);
 - 5.2. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą (Žin., 1994, Nr. [55-1049](#); 2000, Nr. [91-2832](#); 2001, Nr. [64-2323](#), Nr. [71-2515](#), Nr. [85-2969](#), Nr. [99-3519](#), Nr. [110-3984](#); 2002, Nr. [33-1256](#), Nr. [43-1604](#));
 - 5.3. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymą (Žin., 2003, Nr. [51-2254](#));
 - 5.4. Lietuvos Respublikos statybos įstatymą (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2000, Nr. 101-3597);
 - 5.5. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymą (Žin., 1995, Nr. [20-449](#); 2000, Nr. 56-1639; 2001, Nr. [91-3187](#));
 - 5.6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gegužės 28 d. nutarimą Nr. 752 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2002, Nr. [54-2123](#));
 - 5.7. Statybos techninį reglamentą STR 2.01.01 (6):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas (Žin., 1999, Nr. [107-3120](#));
 - 5.8. Statybos techninį reglamentą STR 2.09.02:1998 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ (Žin., 1999, Nr. [13-333](#); 2002, Nr. [39-1446](#));
 - 5.9. Statybos techninį reglamentą STR 2.09.04:2000 „Pastato šildymo sistemos galia. Šilumos suvartojimas“ (Žin., 2000, Nr. [86-2634](#));
 - 5.10. Statybos techninį reglamentą STR 2.09.01:1998 „Šilumos tiekimo tinklai ir šilumos punktai“;
 - 5.11. Statybos techninį reglamentą STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai“ (Žin., 2002, Nr. [81-3504](#));
 - 5.12. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-258 (Žin., 2003, Nr. [70-3193](#));
 - 5.13. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-259 (Žin., 2003, Nr. [70-3194](#));
 - 5.14. Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros sutarčių standartinės sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-260 (Žin., 2003, Nr. [70-3195](#));

5.15. „Bendrosios paslaugų teikimo taisyklės“, patvirtintos Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2000 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. 445;

5.16. „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;

5.17. UAB „Sistela“, „Darbo, medžiagų ir mechanizmų sąnaudų statyboje normatyvai“.

III. SĄVOKOS

6. Šioje metodikoje vartojamos sąvokos:

6.1. **Bendrojo naudojimo objektai** – bendroji dalinė daugiabučio namo savininkų nuosavybė: bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga ir bendrojo naudojimo patalpos.

6.2. **Bendroji inžinerinė įranga** – daugiabučio namo vandentiekio, kanalizacijos, dujų, šilumos, elektros, telekomunikacijų ir rodmenų tinklai, vėdinimo įrenginiai, vamzdynai ir angos, šildymo prietaisai, elektros skydinės, liftai, televizijos kolektyvinės antenos ir kabeliai, šilumos punktai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, šildymo ir karšto vandens sistemų instaliacija, katilinės ir kita bendrojo naudojimo techninė įranga bendrojo naudojimo patalpose ir konstrukcijose, taip pat šie objektai, įrengti atskiriems gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančiose patalpose, jeigu jie susiję su viso namo inžinerinės įrangos techninės įrangos funkcionavimu ir jeigu jie nėra trečiųjų asmenų nuosavybė.

6.3. **Daugiabutis namas** – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administravimo, viešojo maitinimo ir kitos.

6.4. **Daugiabučio namo administratorius** – daugiabučių namų bendrija, jungtinės veiklos sutarties įgaliotas atstovas ar savivaldybės paskirtas daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius.

6.5. **Gyvenamasis namas** – gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos. Prie gyvenamųjų namų priskiriami viešbučiai, bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, pensionatai, globos namai, nakvynės namai ir kt.

6.6. **Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartis** (toliau – priežiūros sutartis) – daugiabučio namo, butų ir kitų patalpų savininkų – buitinių šilumos vartotojų sprendimu butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdybos (bendrijos pirmininko), namo bendrojo naudojimo objektams valdyti sudarytos jungtinės veiklos sutarties partnerių įgalioto asmens arba namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus sudaroma sutartis su asmeniu, turinčiu Valstybinės energetikos inspekcijos leidimus (atestatus) verstis šilumos įrenginių eksploatavimo (priežiūros) verslu – pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoju.

6.7. **Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistema** (bendrosios inžinerinės įrangos dalis) – pastate įrengtas techninių priemonių kompleksas, skirtas į pastatą perduotai arba pastate gaminamai šilumai ir (ar) karštam vandeniui į patalpas pristatyti:

6.7.1. Šildymo sistemos instaliacija – šildymo vamzdynai su uždaromąja ir reguliavimo armatūra, kontrolės prietaisais bei šildymo prietaisais;

6.7.2. Karšto vandens sistemos instaliacija – karšto vandens ir cirkuliacijos vamzdynai, tarp jų vonios šildytuvai su uždaromąja ir reguliavimo armatūra iki čiaupų;

6.7.3. Šilumos punktas.

6.8. **Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas)** – fizinis ar juridinis asmuo (toliau – Prižiūrėtojas), atitinkantis nustatytus kvalifikacinius reikalavimus eksploatuoti šildymo ir karšto vandens sistemas ir teikiantis šios sistemos priežiūros paslaugas.

6.9. **Šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra (eksploatacija)** – tai techninių, administracinių ir vadybinių veiksmų visuma, reikalinga šildymo ir karšto vandens sistemų būklei palaikyti ar ją atstatyti, kad ji galėtų atlikti siekiamą funkciją, bei šios sistemos technologinis valdymas, reguliavimas, matavimai, bandymai, paleidimo ir derinimo darbai.

6.10. **Šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) dokumentai:**

6.10.1. šildymo ir karšto vandens sistemos aprašas;

6.10.2. šildymo ir karšto vandens sistemos veikimo ir naudojimo instrukcija;

6.10.3. šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros instrukcija.

6.11. **Šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) reikalavimai** – nuorodoje [5.13] nustatytų reikalavimų, tenkinančių esminius energijos taupymo ir išsaugojimo, taip pat gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, naudojimo saugos reikalavimų visuma.

6.12. **Sutartinis tarifas** – Prižiūrėtojo siūlomas mokėjimas už pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) paslaugą, apskaičiuotas pastato naudingojo ploto kvadratiniam metrui, taikomas sudarant sutartis.

6.13. **Maksimalus tarifas** – savivaldybės nustatytas didžiausias galimas mokėjimas už pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą (eksploatavimą), apskaičiuotas pagal šią metodiką vienam kvadratiniam metrui naudingojo ploto.

6.14. **Maksimalaus tarifo skaičiavimui pasirinktas pastatas** (toliau – pasirinktas pastatas) – vidutinis 10–20 metų senumo, dažniausiai 2000–3000 m² ploto daugiabutis namas.

6.15. **Tinkamos kokybės paslauga** – paslauga, kurios savybės ne blogesnės, nei numatyta tai paslaugai teisės akte [5.13] ir sutartyje, parengtoje pagal [5.12], [5.13], [5.14] nuorodas.

IV. DUOMENŲ PARENGIMO TVARKA

7. Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemas grupuoja ir nustato grupių skaičių, kurioms bus skaičiuojamas maksimalus tarifas, savivaldybė arba jos įgaliota institucija pagal 1 priede pateiktą pavyzdį:

7.1. pagal šilumos punkto tipus;

7.2. pagal šildymo sistemos instaliacijos tipus;

7.3. pagal karšto vandens sistemos instaliacijos tipus.

8. Pasirinktam pastatui kiekvienoje grupėje sudaromi šilumos punkto įrangos, šildymo ir karšto vandens vamzdinių instaliacijų, darbų ir medžiagų tipiniai sąrašai pagal 2 priede pateiktą pavyzdį.

9. Pasirinktam pastatui kiekvienoje grupėje parengiami darbo laiko (užmokesčio), medžiagų, pridėtinių bei kitų sąnaudų skaičiavimo projektai pagal [5.13], [5.17] ar kitus normatyvus (jų nesant – pagal ekspertinius duomenis).

10. Šios metodikos 8, 9 punktuose nurodytus darbus savivaldybės įpareigojimu atlieka daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas), namo bendrojo naudojimo objektams valdyti sudarytos jungtinės veiklos sutarties partnerių įgaliotas asmuo arba namo bendrojo naudojimo objektų administratorius, arba jų pavedimu pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas.

11. Savivaldybė arba jos įgaliota institucija, gavusi iš 10 punkte minėtų asmenų parengtus skaičiavimų projektus, juos apibendrina bei nustato maksimalų tarifą.

V. NORMUOJAMŲ SĄNAUDŲ BEI MAKSIMALIŲ TARIFŲ NUSTATYMO IR TAIKymo TVARKA

12. Normuojamų sąnaudų skaičiavimą ir pateikimą finansinės atskaitomybės dokumentuose reglamentuoja Lietuvos Respublikos įstatymai, Vyriausybės nutarimai ir Finansų ministerijos norminiai dokumentai. Normuojamas S sąnaudas šioje metodikoje sudaro:

$$S = S_{du} + S_{adm} + S_{dr} + S_{pridēt} + S_{medž} \text{ (Lt/metus) (1)}$$

S_{du} – sąnaudos sumokėti už darbą;

S_{adm} – administracijos sąnaudos;

S_{dr} – sąnaudos socialiniam draudimui;

$S_{\text{pridėt}}$ – pridėtinės sąnaudos – normatyvinės arba skaičiuojamos pagal 3 priedą;

$S_{\text{medž}}$ – sąnaudos medžiagoms ir mechanizmams.

13. Rentabiliai veiklai reikalingos pajamos P :

$$P = S + NP \text{ (Lt/metus) (2)}$$

NP – normatyvinio pelno dydis, Lt , – ne didesnis kaip 5 proc. šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) sąnaudų.

14. Priežiūros (eksploatavimo) maksimalus tarifas sąlyginiam 200 m^2 ploto pastatui nustatomas pagal priklausomybę:

$$T_{\text{max}} = P_i / (A_i \times k_{1i}) \text{ (Lt/m}^2\text{) (3)}$$

P_i – pasirinkto pastato pagal šios metodikos 13 punktą apskaičiuotų reikalingų pajamų suma $Lt/metus$;

A_i – pasirinkto pastato plotas m^2 ;

k_{1i} – tarifo diferenciacijos pagal pasirinkto pastato plotą koeficientas. Jo reikšmės pateikiamos 4 priede.

15. Priežiūros (eksploatavimo) maksimalus tarifas diferencijuotas (perskaičiuotas) bet kokiam pastatui, įvertinant jo plotą ir šildymo bei karšto vandens sistemos amžių:

$$T_{\text{max D}} = T_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \text{ (Lt/m}^2\text{) (4)}$$

k_2 – tarifo diferenciacijos pagal pastato šildymo ir karšto vandens sistemos amžių koeficientas. Jo reikšmės pateikiamos 5 priede.

VI. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

16. Maksimalių tarifų peržiūrėjimo ir taikymo tvarką nustato savivaldybė.

17. Maksimalius tarifus pagal šią metodiką siūloma patvirtinti iki 2003 m. spalio 1 d.

18. Rekomenduoti šilumos tiekėjų, savivaldybių bei „Lietuvos butų ūkio“ asociacijoms parengti maksimalaus tarifo skaičiavimo pavyzdį labiausiai paplitusioms šildymo ir karšto vandens sistemų grupėms.

**Grupavimo pagal šilumos punktų bei šildymo ir karšto vandens sistemų instaliacijų tipus
formos pavyzdys**

Eil. Nr.	Šilumos punktų tipai	Eil. Nr.	Šildymo ir karšto vandens sistemų instaliacijų tipai
	Dvivamzdė šilumos tiekimo sistema		
1.	Su sroviniu siurbliu (elevatoriumi) Termofikacinis vanduo naudojamas šildymui ir karštam vandeniui ruošti. Šildymo sistema – priklausoma. Karštas vanduo ruošiamas greito veikimo šildytuve (-uose) be cirkuliacinio karšto vandens siurblio.	1.	Šildymo sistema Vienvamzdė ar dvivamzdė. Balansavimo ventilių stovuose nėra. Termostatinių ventilių prie šildymo prietaisų nėra. Karšto vandens sistema Be karšto vandens cirkuliacijos.
2.	Su sroviniu siurbliu (elevatoriumi) Termofikacinis vanduo naudojamas šildymui ir karštam vandeniui ruošti. Šildymo sistema – priklausoma. Karštas vanduo ruošiamas greito veikimo šildytuve (-uose) su cirkuliaciniu siurbliu.	3.	Šildymo sistema Vienvamzdė ar dvivamzdė. Balansavimo ventilių stovuose nėra. Termostatinių ventilių prie šildymo prietaisų nėra. Karšto vandens sistema Su karšto vandens cirkuliacija: a magistralėse; b stovuose be rankšluosčių džiovintuvų; c stovuose su rankšluosčių džiovintuvais; d stovuose su rankšluosčių džiovintuvais ir grindų šildymo sistemoje.
3.	Su elektriniu vandens siurbliu Termofikacinis vanduo naudojamas šildymui ir karštam vandeniui ruošti. Šildymo sistema – priklausoma. Karštas vanduo ruošiamas kaip 1 atveju ar 2 atveju.	5.	Šildymo sistema Vienvamzdė ar dvivamzdė. Balansavimo ventiliai stovuose yra arba nėra. Termostatiniai ventiliai prie šildymo prietaisų yra arba nėra. Šilumos kiekio dalikliai ant šildymo prietaisų yra arba nėra. Karšto vandens sistema Kaip 4 atveju.
4.	Kompaktinis šilumos punktas Termofikacinis vanduo naudojamas šildymui ir karštam vandeniui ruošti. Šildymo sistema – nepriklausoma. Karštas vanduo ruošiamas greito veikimo šildytuve (-uose) su cirkuliaciniu karšto vandens siurbliu.	7.	Šildymo sistema Kaip 5 atveju.
	Trivamzdė centralizuoto šilumos tiekimo sistema	8.	Karšto vandens sistema Kaip 4 atveju.
5.	Šilumos punktas kaip 1–3 atvejais.	9.	Šildymo sistema Kaip 5 atveju.
	Karštas vanduo ruošiamas grupiniuose įrenginiuose	10.	Karšto vandens sistema Kaip 2–4 atvejais.
6.	Termofikacinis vanduo naudojamas šildymui. Šilumos punktas kaip 1–3 atvejais tik be įrenginių karštam vandeniui.	11.	Šildymo sistema Kaip 5 atveju.
	Kiti tipai	12.	Karšto vandens sistema Kaip 2–4 atvejais.
			Kiti tipai

2 priedas

Darbo laiko ir užmokesčio bei medžiagų sąnaudų nustatymo suvestinės formos pavyzdys

Eil. Nr.	Atliekamų darbų sąrašas	Mato vnt.	Kiekis	Darbo laiko ir užmokesčio sąnaudos, žm. val./metus, Lt/metus	Sąnaudos medžiagoms ir mechan. Lt/metus	Normatyvo šifras ar skaičiavimo Nr.
1	2	3	4	5	6	7
	Kartą per metus					
1.	Šildymo ir karšto vandens sistemų instaliacijų priežiūra					
1.1.	Plieniniai vamzdžiai					
1.2.	Sklendės					
1.3.	Ventiliai					
1.4.	Šildymo prietaisai					
1.5.	Termostatiniai ventiliai					
1.6.	Rankšluosčių džiovintuvai					
1.7.	Šilumos dalikliai šildymui					
1.8.	Šilumos dalikliai karštam vandeniui					
1.9.	Šilumos izoliacija					
1.10.	Kiti					
	Iš viso 1 punktui					
2.	Šilumos punkto priežiūra					
2.1.	Patalpa					
2.2.	Šilumokaičiai					
2.3.	SiurbLIAI					
2.4.	Kontrolės matavimo prietaisai					
2.5.	Valdymo ir uždarymo armatūra					
2.6.	Filtrai ir purvo surinkėjai					
2.7.	Telemetrinė sistema					
2.8.	Šilumos izoliacija					
2.9.	Kiti					
	Iš viso 2 punktui					
3.	Sistemos praplovimas					
3.1.	Kiti					
4.	Sistemos ruošimas šildymo sezonui					
4.1.	Kiti					
	Kartą per mėnesį pagal [5.13]					
5.						
	Kartą per savaitę pagal [5.13]					
6.						
	Įrangos charakteristikoje nurodytu periodiškumu pagal [5.13]					
7.						
	Kiti darbai					
8.						
	Iš viso(1+2+3+4+5+6+7+8)					

3 priedas

Pridėtinių sąnaudų nustatymo formos pavyzdys

Eil. Nr.	Sąnaudų straipsniai	Visam plotui Lt per metus	Ploto vienetui Lt/m ² per metus	Pasirinktam pastatui Lt per metus	Normatyvo šifras ar skaičiavimo Nr.
1	2	3	4	5	6
1.	Pašto, banko paslaugos				
2.	Ryšių paslaugos				
3.	Mokesčiai				
3.1.	Kelių				
3.2.	Nekilnojamo turto				
3.3.	Kiti				
4.	Garantinis fondas				
5.	Mažavertis inventorių				
6.	Kuras transportui				
7.	Atsarginės dalys transportui				
8.	Automobilių remontas				
9.	Ūkio aptarnavimas (elektros energija, šaltas vanduo, šildymas ir karštas vanduo)				
10.	Administravimo išlaidos				
11.	Mėnesiniai važiavimo bilietai				
12.	Kitos: medicininis aptarnavimas, patalpų valymas, dezinfekcija ir kt.				
	Iš viso:				

4 priedas

Tarifo diferenciacijos pagal pastato plotą koeficientų k_1 reikšmės

Namo plotas m^2	Koeficiento k_1 reikšmė	Pastatų grupėse skaičius	Pastatų grupėse plotų suma
200	1		
201–300	0,95		
301–500	0,9		
501–750	0,85		
751–1000	0,8		
1001–2000	0,75		
2001–3000	0,7		
3001–4000	0,65		
4001–5000	0,6		
virš 5000	0,55		

5 priedas

Tarifo diferenciacijos pagal pastato šildymo ir karšto vandens sistemos amžių koeficiento k_2 reikšmės

Pastato amžius	Koeficiento k_2 reikšmė
iki 10 metų	0,9
10–20 metų	1
20–35 metų	1,1
daugiau kaip 35 metų	1,2
