

**VALSTYBINĖ KAINŲ IR ENERGETIKOS  
KONTROLĖS KOMISIJA  
Šilumos skyrius**

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR  
PRIEŽIŪRA, ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS  
SYSTEMŲ PRIEŽIŪROS (EKSPLOATAVIMO)  
MAKSIMALIŲ TARIFŲ NUSTATYMO METODIKA**

Juozas Mockevičius

2010-01-29

# Dažniausiai kylančios problemos

- Balkonų nuosavybė ir atsakomybė už jų priežiūrą
- **Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra ir jų pertvarkymas**
- Liftų naudojimas ir priežiūra

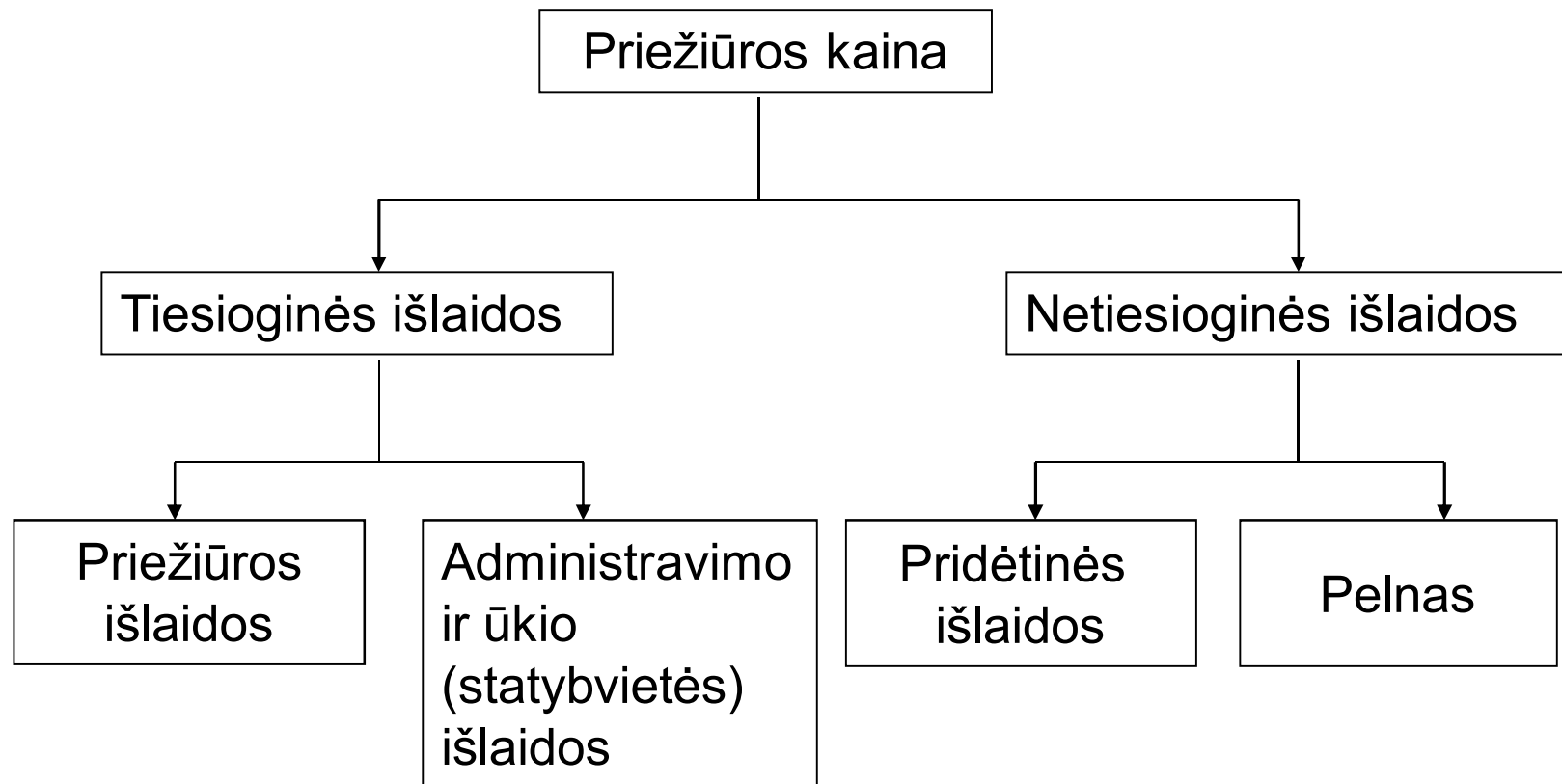
## PASIRUOŠIMAS DERINTI PRIEŽIŪROS MAKSIMALIŲ TARIFŲ NUSTATYMO METODIKOS NAUJĄ REDAKCIJĄ

1. 2008 m. vasario 4 d. raštu Nr. R2-146 priežiūros maksimalių tarifų nustatymo metodikos naujos redakcijos projektas pateiktas 14 institucijų;
2. 2008 m. kovo 14 d. Komisijos viešojo posėdžio protokolu Nr. O2-9 nutarta klausimo svarstymą atidėti;
3. 2008 m. lapkričio 14 d. vyko pataisyto projekto viešasis svarstymas, kuriame dalyvavo 8 institucijų atstovai;
4. 2008 m. lapkričio 18 d. dalyvauta AM, DNSB būsto rūmai, Nacionalinės vartotojų federacijos bei asociacijos “LBŪ” organizuotoje konferencijoje;
5. Patvirtinta Komisijos viešajame posėdyje 2009 m. kovo 25 d. nutarimu Nr. O3-34.

# PRIEŽIŪROS MAKSIMALAUS TARIFO NUSTATYMO TEISINĖ BAZĖ

1. Statybos techninis reglamentas STR 1.05.06:2005 “Statinio projektavimas”;
2. Aplinkos ministerijos 2005 m. rugpjūčio 2 d. informacinis pranešimas ”Apie statinių statybos skaičiuojamųjų kainų nustatymą”;
3. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros naujos redakcijos tvarkos aprašas, patvirtintas EnM 2009 lapkričio 26 d. įsakymu Nr. 1-229.

# TARIFO SKAIČIUOJAMŲJŲ KAINŲ NUSTATYMO SCHEMA



## TIESIOGINIŲ IŠLAIDŲ STRUKTŪRA

Eil. Nr.	Išlaidų dalių pavadinimai	Išlaidų lygis, proc.	Aprašymas
1.	Pagrindinės išl. darbo užmokesčiui, medžiagoms ir mechanizmams		Pagal normatyvus ar lokales sąmatas
2.	Papildomos išlaidos		
2.1.	Darbo užmokestis, max	8	Nuo pagrindinių išl. darbininkų darbo užmok.
2.2.	Medžiagos, max	3	Nuo pagrindinių išl. medžiagoms
2.3.	Mechanizmai, max	3	Nuo pagrindinių išl. mechanizmams
3.	Socialinis draudimas	31	Nuo pagr. ir papild. išl. darbin. d. užmok. sumos
4.	Priežiūros vietos (statybvietsės), išlaidos, max	5	Nuo visų pagr. ir papild. išl. ir soc. dr. sumos

# PRIEŽIŪROS VIETOS (STATYBVIETĖS) MAKSIMALIŲ IŠLAIDŲ LYGIO NUSTATYMAS

AM 2005-08-02 informacinio pranešimo 18 punkte paaiškinta:

“Statybvietės išlaidas sudaro įrengimo, eksploatavimo ir valdymo išlaidos, įskaitant statybvietės darbuotojų darbo užmokestį, kartu su socialinio draudimo lėšomis, komandiruočių, darbo pamainomis ar pakaitiniu būdu, darbininkų pervežimo, elektros ir šilumos energijos, kuro, šiukšlių pristatymo į sąvartyną bei kitos išlaidos, apskaičiuojamos tiesioginiu išlaidų kalkuliavimo būdu arba apskaičiuojamos procentais nuo statybos darbų išlaidų.”

Priežiūros vietos (statybvietės) išlaidų lygio palyginimas

STATYBOJE	10,00 proc.;
DN ADMINISTRAVIME IR PRIEŽIŪROJE	3,75 proc.;
DN ŠILD. IR KV SISTEMŲ PRIEŽIŪROJE	5,00 proc.

## NETIESIOGINIŲ IŠLAIDŲ STRUKTŪRA

Eil. Nr.	Išlaidų dalių pavadinimai	Išlaidų lygis, proc.	Aprašymas
1.	Pridėtinės išlaidos	45	Nuo pagr. ir papild. išl. darbin. d. užmok. sumos
2.	Maksimalus pelnas	5	Nuo tiesioginių ir pridėtinių išlaidų sumos
	arba	16	Nuo tiesioginių išlaidų sumos

# PRIEŽIŪROS MAKSIMALIŲ TARIFŲ NUSTATYMO PRINCIPAI

1. tarifo diferenciacija pagal šilumos punkto nuosavybės subjektą:
  - k = 1, kai jis priklauso bendrasavininkiams (19 tūkst. vnt.);
  - k = 0, kai jis priklauso tiekėjams (9 tūkst. vnt.);
  - k = 0 - 1, kai šilumos punkto dalių nuosavybė yra kitokia;
2. Tarifas nustatomas vientisai sistemai arba gali būti nustatomas atskiroms dalims:
  - šilumos punktui;
  - šildymo sistemai;
  - karšto vandens sistemai.

KONKURENCIJOS IR RENOVACIJOS SKATINIMAS  
priežiūros maksimalius tarifus perskaičiuojant pagal pastato  
plotą bei sistemos amžių po įrengimo ar renovacijos

UŽ

Energetikos institutas

“Kol sistemų priežiūros paslaugų rinka nėra susiformavusi,  
ši metodika tampa paslaugos kainų reguliavimo įrankiu”

PRIEŠ

Savivaldybių asociacija

“CK 6.161 str. 4 dalyje numatyta, kad “viešosiose sutartyse  
nustatomos prekių ir paslaugų kainos bei kitos sąlygos  
turi būti vienodos visiems tos pačios kategorijos  
vartotojams”.

# PABAIGAI

- Komisija 2008 m. spalio 10 d. raštuose, skirtuose Vyriausybės atstovui Vilniaus apskrityje bei Marijampolės rajono prokuratūrai, pažymėjo, kad, įgyvendinant šilumos kainų bei daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų diferencijavimą, atsižvelgiant į šilumos punkto įrenginių nuosavybės teisės subjektą, svarbu užtikrinti sinchroniškumo principą, t. y. diferencijuotų šilumos kainų ir diferencijuotų priežiūros tarifų taikymas turi būti pradėtas vienu metu. Komisija primygtinai ragina laikytis šio principo, nes, priešingu atveju, gali būti diskriminuojami vartotojai bei pažeidžiamas viešasis interesas. Šią nuostatą Komisija pakartotinai išreiškė 2009 m. spalio 14 d. vykusiame susitikime su Vyriausybės atstovais apskrityse, taip pat 2009 m. spalio 29 d. rašte, skirtame Vyriausybės atstovo Marijampolės apskrityje tarnybai, 2009 m. gruodžio 9 d. rašte, skirtame Alytaus miesto savivaldybės administracijai bei 2009 m. gruodžio 14 d. rašte, skirtame Utenos rajono savivaldybei.