

LIETUVOS RESPUBLIKOS  
CIVILINIO KODEKSO 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 STRAIPSNIŲ  
PAKEITIMO IR PAPILDYMO  
Į S T A T Y M A S

2012 m. gegužės 10 d. Nr. XI-2005  
Vilnius

(Žin., 2000, Nr. 74-2262)

**4.84 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės  
administravimas, kai šie savininkai neįsteigę bendrijos arba nesudarę  
jungtinės veiklos sutarties**

4. Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešioms mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 dalyje numatyta procedūra, jeigu bent 1/5 daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba savivaldybės vykdomoji institucija gauna šio namo gyventojų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas šiam daugiabučiam namui pratęsiamas kitų penkerių metų laikotarpiui. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui.

9. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką nustato savivaldybės taryba. Administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

**LIETUVOS RESPUBLIKOS  
VIETOS SAVIVALDOS ĮSTATYMO PAKEITIMO  
ĮSTATYMAS**

2008 m. rugsėjo 15 d. Nr. X-1722  
Vilnius

(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. 43-1604, Nr. 68-2765, Nr. 96-4171, Nr. 103-4605, Nr.  
112-4976, Nr. 127-5749; 2003, Nr. 12-439, Nr. 17-704, Nr. 28-1124, Nr. 38-1694, Nr. 42-1918, Nr. 54-  
2371, Nr. 73-3357, Nr. 104-4636, Nr. 115-5193;  
2004, Nr. 4-33, Nr. 73-2537, Nr. 134-4839; 2005, Nr. 57-1941, Nr. 121-4329,  
Nr. 143-5170, Nr. 153-5641; 2006, Nr. 17-590, Nr. 46-1647, Nr. 73-2756, Nr. 80-3140, Nr. 82-3251; 2007,  
Nr. 12-496, Nr. 72-2832, Nr. 77-3053, Nr. 80-3219; 2008, Nr. 15-508)

**1 straipsnis. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo nauja redakcija**  
Pakeisti Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą ir jį išdėstyti taip:

**„LIETUVOS RESPUBLIKOS  
VIETOS SAVIVALDOS  
ĮSTATYMAS**

**18 straipsnis. Nuostatos dėl teisės aktų sustabdymo, panaikinimo, apskundimo**

1. Savivaldybės tarybos priimtus teisės aktus gali sustabdyti, pakeisti ar panaikinti pati savivaldybės taryba. Kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų priimtus teisės aktus gali sustabdyti ar panaikinti pagal kompetenciją savivaldybės taryba. Savivaldybės administracijos direktorius ar kiti savivaldybės viešojo administravimo subjektai savo priimtus teisės aktus gali sustabdyti ir juos pakeisti ar panaikinti. Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo pagal kompetenciją priimtus teisės aktus gali sustabdyti ar panaikinti jis pats arba savivaldybės administracijos direktorius.

2. Bet kuri šio straipsnio 1 dalyje nurodyta savivaldybės institucija, panaikinusi kito savivaldybės viešojo administravimo subjekto norminį administracinį teisės aktą, prirėkus perduoda klausimą iš naujo nagrinėti tam pačiam administravimo subjektui, kurio aktas panaikintas, arba pati jį išnagrinėja ir priima tuo klausimu norminį administracinį teisės aktą, arba pripažįsta, kad tokio akto priimti nereikia.

3. Savivaldybių institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų priimti administraciniai teisės aktai gali būti skundžiami teismui.

**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

## TEISĖS AKTŲ IŠRAŠAS PRIEDAS NR.3

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:

$I_1$  – nuolatinių stebėjimų ir  $I_2$  – 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).

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  $k_d$  ir techninės priežiūros ypatumų įvertinimo koeficientai  $k_y$  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.

Daugiabučių gyvenamųjų namų  
techninės priežiūros tarifo  
apskaičiavimo metodikos  
1 priedas

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

Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikos 2 priedas

**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

## TEISĖS AKTŲ IŠRAŠAS PRIEDAS NR.3

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.

Statybos techninio reglamento STR  
1.03.07:2017

„Statinių techninės ir naudojimo priežiūros  
tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro  
objektų formavimo tvarka“

6 priedas

## DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS PAGRINDINIŲ DARBŲ SĄRAŠAS

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros pagrindiniams darbams priskiriami:

### **1.1. Bendrojo pobūdžio organizaciniai ir tvarkomieji darbai:**

1.1.1. namo būklės nuolatinis stebėjimas – atliekamas periodiškai (ne rečiau kaip kartą per tris mėnesius, o gyvenamuosiuose namuose, kurie priskirti ypatingo statinio kategorijai, – ne rečiau kaip kartą per du mėnesius) ir pagal poreikį, vizualiai apžiūrint namo pagrindines konstrukcijas, fiksuojant (įskaitant fotografavimą) pastebėtus defektus, numatant priemones jiems šalinti, tikrinant gaisrinės saugos įrenginių ir priemonių būklę, bendrojo naudojimo patalpų fizinę ir sanitarinę būklę, fiksuojant ir vertinant gyventojų pranešimus apie pastebėtus konstrukcijų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus;

1.1.2. periodinių (sezoninių) apžiūrų organizavimas ir vykdymas – namo techninio prižiūrėtojo sudarytos specialistų (dalyvaujant butų ir kitų patalpų savininkų išrinktam atstovui, jeigu toks yra ir jeigu to jis pageidauja) grupės vykdoma pavasarinė (pasibaigus šildymo sezonui) pagrindinių konstrukcijų, bendrųjų inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų ir gretimos aplinkos būklės apžiūra, įvertinant jų būklės pokyčius pasibaigus šildymo sezonui ir nustatant remonto ir kitokio tvarkymo darbų poreikį ir rudeninė apžiūra, patikrinant namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimą šildymo sezonui ir nustatant priemones pastebėtiems trūkumams pašalinti;

1.1.3. namo techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymas ir saugojimas – pildant namo techninės priežiūros žurnalą, techninį pasą, apžiūrų aprašus ir aktus pagal normatyvinių aktų nustatytus reikalavimus, užtikrinant šios dokumentacijos išsaugojimą;

1.1.4. privalomųjų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir atnaujinimo darbų planavimas ir derinimas su bendrojo naudojimo objektų valdytoju, jų vykdymo organizavimas ir priežiūra;

1.1.5. nuotekų šalinimo sistemos priežiūra (vamzdyno ir pravalų pralaidumo ir sandarumo tikrinimas, įskaitant sandariklių sutvarkymą ir tarpinių keitimą (jei nereikia sistemos ardymo darbų), kasmetinį vamzdyno dalių profilaktinį valymą, siurblių, filtrų, atgalinių vožtuvų, alsuoklių ir automatinų oro išsiurbimo vožtuvų priežiūra pagal gamintojo reikalavimus);



1.1.6. geriamojo vandens sistemos priežiūra (vamzdyno ir uždarnosios armatūros naudojimo ir sandarumo tikrinimas, periodiškai tikrinant uždarnosios armatūros veikimą, pašalinant nesandarumussrieginėse jungtyse, vamzdynų izoliacijos pažeidimus, siurblių ir filtrų priežiūra pagal gamintojo reikalavimus);

1.1.7. bendrojo naudojimo elektros instaliacijos ir įrenginių, apšvietimo įrenginių priežiūra (įrenginių naudojimo ir saugumo priežiūra pagal elektros įrenginių priežiūros taisykles: pastato vidaus elektros paskirstymo ir apskaitos skydų, jungiklių ir kirtiklių taisymas, perdegusių lempų keitimas, įrenginių ženklinimas ir kiti taisyklėse nustatyti profilaktiniai priežiūros darbai);

1.1.8. stogo ir lietaus nuotekų sistemos priežiūra (stogų dangos pratekėjimų lokalizavimas, plokščių stogų prijungimų prie vertikalių paviršių sandarinimas, įlajų, latakų, lietvamzdžių ir kitų lietaus nuotekų sistemos dalių pralaidumo ir sandarumo tikrinimas ir profilaktinis valymas, ant stogo susikaupusių šiukšlių, vandens, sniego ir varveklių šalinimas);

1.1.9. bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, holų, koridorių, rūsių ir kitų) ir jų priklausinių (balkonų, terasų) priežiūra (durų ir langų funkcionalumo ir sandarumo tikrinimas: apkaustų ir spynų defektų šalinimas keičiant atskiras jų detales, suirusių tarpinių lokalinis keitimas, išdužusių langų įstiklinimas (iki 2 procentų jų kiekio), laiptų, bendrojo naudojimo balkonų ir terasų saugaus naudojimo užtikrinimas);

1.1.10 namo bendrųjų konstrukcijų (pamatų, cokolio, sienų, balkonų laikančiųjų konstrukcijų ir kitų) saugaus naudojimo užtikrinimas: atitrūkusių plytų, tinko, lipdinių, skardos, medinių ir kitokių detalių pašalinimas ar pritvirtinimas;

1.1.11. natūralaus ar mechaninio vėdinimo sistemos priežiūra (vėdinimo sistemos veikimo kontrolė, vėdinimo kanalų profilaktinis valymas).

## **1.2. Specialiųjų inžinerinių sistemų priežiūros darbai:**

1.2.1. oro kondicionavimo ir rekuperavimo sistemų priežiūra pagal normatyvinių dokumentų ar gamintojo nustatytus reikalavimus;

1.2.2. šiukšlių šalintuvų priežiūra (vožtuvų ir kitų elementų reguliavimas, šalintuvų profilaktinis valymas);

1.2.3. kaminų priežiūra pagal gaisrinės saugos reikalavimus; .

1.2.4. gaisrinės saugos įrenginių (įskaitant apsaugą nuo žaibo) priežiūra pagal bendrąsias gaisrinės saugos taisykles ir gaisrinės saugos reikalavimus;

1.2.5. automatinių įeigos sistemų (vartų, užtvarų, suveriamų durų, elektrinių spynų, telefonspynių ir kitų) priežiūra pagal gamintojo nustatytus reikalavimus;

1.2.6. kitų inžinerinių, saugos, ryšių ir informacinių sistemų, susijusių su namo bendrosiomis reikmėmis priežiūra pagal normatyvinių dokumentų ar gamintojo nustatytus reikalavimus;

1.2.7. reagavimo į inžinerinių sistemų avarijas (dispečerizavimo) paslaugų užtikrinimas.

## **1.3. Neplaninio pobūdžio darbai:**

1.3.1. namo bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir bendrųjų inžinerinių sistemų smulkių defektų ir deformacijų šalinimas, išskyrus darbus, nurodytus šio sąrašo 1.1 ir 1.2 papunkčiuose, ir planinius darbus, vykdomus pagal metinį namo priežiūros ir (ar) ilgalaikį namo atnaujinimo planą;

1.3.2. pastolių, kėlimo ir kitų specialiųjų mechanizmų ir medžiagų panaudojimas šiame sąraše nurodytiems darbams atlikti, jeigu būtina;

1.3.3. sanitarijos ir higienos reikalavimų užtikrinimas dezinfekuojuose bendrojo naudojimo patalpas, vėdinimo kanalus ir vamzdynus, šiukšlių šalintuvus pagal faktinį poreikį, tačiau ne rečiau kaip: bendrojo naudojimo patalpas – kartą per metus, vėdinimo kanalus ir vamzdynus – kartą per trejus metus, šiukšlių šalintuvus – du kartus per metus, jeigu jų naudojimo norminiai dokumentai nenustato kitaip;

1.3.4. namo pagrindinių konstrukcijų specializuota apžiūra, statybiniai tyrinėjimai ar ekspertizė, jei ji būtina pagal nuolatinio stebėjimo ar periodinių (sezoninių) apžiūrų išvadas;

1.3.5. namo energinio naudingumo sertifikavimas, jei jis privalomas pagal Statybos įstatymą ar dėl to priimtas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas arba namo energinis auditas, jeigu dėl to priimtas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas;

1.3.6. inžinerinių sistemų avarijų lokalizavimo, likvidavimo ir kiti neplaninio pobūdžio darbai.

2. Namų šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų priežiūros darbų aprašas sudaromas pagal specialiųjų teisės aktų nustatytus reikalavimus [9.5, 9.6].

## KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

## SPRENDIMAS

## DĖL KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2002 M. GRUODŽIO 24 D. SPRENDIMO NR. 319 „DĖL BENDROSIOS NUOSAVYBĖS OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO, NUOLATINĖS PRIEŽIŪROS, ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS TIEKIMO SISTEMŲ EKSPLOATAVIMO TARIFŲ PATVIRTINIMO“ PAKAITIMO

2014 m. rugsėjo 15 d. Nr. T2-215  
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 18 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos euro įvedimo Lietuvos Respublikoje įstatymu, Nacionalinio euro įvedimo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 26 d. nutarimu Nr. 604 „Dėl Nacionalinio euro įvedimo plano bei Lietuvos visuomenės informavimo apie euro įvedimą ir komunikacijos strategijos patvirtinimo“, III ir IV skyriais, Klaipėdos miesto savivaldybės pasirengimo euro įvedimui Lietuvos Respublikoje priemonių plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. AD1-2311 „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės pasirengimo euro įvedimui Lietuvos Respublikoje priemonių plano patvirtinimo ir koordinatoriaus paskyrimo“, 2 punktu, Klaipėdos miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Pakeisti Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002 m. gruodžio 24 d. sprendimą Nr. 319 „Dėl bendrosios nuosavybės objektų administravimo, nuolatinės priežiūros, šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų eksploatavimo tarifų patvirtinimo“ – pakeisti nurodyto sprendimo priedą „Klaipėdos miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės priežiūros (eksploatavimo) maksimalūs išlaidų tarifai“ ir jį išdėstyti nauja redakcija (pridedama).

2. Nustatyti, kad šis sprendimas įsigalioja euro įvedimo Lietuvos Respublikoje dieną.

3. Skelbti šį sprendimą Teisės aktų registre ir Klaipėdos miesto savivaldybės interneto svetainėje.

Savivaldybės mero pavaduotojas

Artūras Šulcas

## KLAIPĖDOS MIESTO BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ NUOLATINĖS PRIEŽIŪROS (EKSPLOATAVIMO) MAKSIMALŪS IŠLAIDŲ TARIFAI

Eil. Nr.	Administratorius	Nuolatinės priežiūros (eksploatavimo) išlaidų tarifai Eur/m <sup>2</sup> bendrojo ploto be PVM
1.	UAB „Paslaugos būstui“	0,0232
2.	UAB „Vitės valdos“	0,0292
3.	UAB „Danės būstas“	0,0292
4.	UAB Būsto plėtros ir investicijų centras	0,0203
5.	UAB „Vėtrungės būstas“	0,0261
6.	UAB „Jūros būstas“	0,0261
7.	UAB „Pempininkų būstas“	0,0203
8.	UAB „Debreceno valda“	0,0203
9.	UAB „Žardės būstas“	0,0232
10.	UAB „Vingio būstas“	0,0232
11.	UAB „Laukininkų valda“	0,0174
12.	UAB „Klaipėdos bendrabutis“	0,0550

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

## TEISĖS AKTŲ IŠRAŠAS PRIEDAS NR.5

## S P R E N D I M A S

DĖL BENDROSIOS NUOSAVYBĖS OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO, NUOLATINĖS PRIEŽIŪ  
VANDENS TIEKIMO SISTEMŲ EKSPLOATAVIMO TARIFŲ PATVIRT

2002 m. gruodžio 24 d. Nr. 319

Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (Žin., 2000 Nr.74-2262) 4.84 str., Lietu  
d. Vietos savivaldos įstatymo Nr. I-553 10 str. (nauja redakcija Žin., 2000 Nr. 91-2832) ir Klaipėdos mie  
28 sprendimu Nr. 289 „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002-03-28 sprendimo Nr.64 „Dėl da  
(bendraturčių) bendrosios nuosavybės administravimo“ dalinio pakeitimo“ patvirtintų Klaipėdos miest  
bendrosios nuosavybės administravimo nuostatų 12.1, 12.2 ir 12.11 punktais, Klaipėdos miesto savivaldyt

1. Patvirtinti maksimalius tarifus 1 kv.m buto ar kitų patalpų bendrojo ploto:

1.1. Neteko galios.

*2007 m. kovo 29 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. T2-87 redakcija*

1.2. nuolatinės priežiūros (eksploatavimo) išlaidų (pridedama),

1.3. Neteko galios.

*2004 m. birželio 23 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. 1-249 redakcija*

2. Pripažinti netekusiais galios:

2.1. Klaipėdos miesto tarybos 1998-11-26 sprendimą Nr.201 „Dėl gyvenamųjų namų  
teritorijų priežiūros išlaidų tarifų patvirtinimo“,

2.2. Klaipėdos miesto tarybos 1996 – 11-27 sprendimo Nr.136 „Dėl gyvenamųjų namų i  
sistemų eksploatavimo tarifų“ 1 ir 3 punktus,

2.3. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000-10-26 sprendimo Nr.156 „Dėl šildymo i  
esančių pastate, eksploatavimo lėšų surinkimo ir naudojimo laikinosios tvarkos patvirtinimo“ 1 ir 3 punktu

2.4. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000-12-21 sprendimo Nr.232 „Dėl Klaipėdos  
10-26 sprendimo Nr.156 dalinio pakeitimo“ 2 punktą.

TEISĖS AKTŲ IŠRAŠAS PRIEDAS NR.5

Meras

Rimantas Taraškevičius

---

PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. 319

**KLAIPĖDOS MIESTO BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ  
BENDROSIOS NUOSAVYBĖS MAKSIMALŪS  
ADMINISTRAVIMO IŠLAIDŲ TARIFAI**

Neteko galios.

*2007 m. kovo 29 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. T2-87 redakcija*

---

PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2014 m. rugsėjo 15 d. sprendimu Nr. 319

*2014 m. rugsėjo 15 d. Klaipėdos miesto savivaldybės*

**KLAIPĖDOS MIESTO BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROJO NAUDOJIMO  
PRIEŽIŪROS (EKSPLOATAVIMO) MAKSIMALŪS IŠLAIDŲ TARI**

## TEISĖS AKTŲ IŠRAŠAS PRIEDAS NR.5

Eil. Nr.	Administratorius	Nuolatinės priežiūros (eksploatavimo) išlaidų tarifai Eur/m <sup>2</sup> bendrojo ploto  be PVM
1.	UAB „Paslaugos būstui“	0,0232
2.	UAB „Vitės valdos“	0,0292
3.	UAB „Danės būstas“	0,0292
4.	UAB Būsto plėtros ir investicijų centras	0,0203
5.	UAB „Vėtrungės būstas“	0,0261
6.	UAB „Jūros būstas“	0,0261
7.	UAB „Pempininkų būstas“	0,0203
8.	UAB „Debreceno valda“	0,0203
9.	UAB „Žardės būstas“	0,0232
10.	UAB „Vingio būstas“	0,0232
11.	UAB „Laukininkų valda“	0,0174
12.	UAB „Klaipėdos bendrabutis“	0,0550

Pastaba. 1. Surinktos lėšos apskaitomos kiekvienam namui atskirai ir naudojamos:

1.1. darbo užmokesčiui iki 60 % tiems darbuotojams, kurie tiesiogiai susiję su nuolatinės priežiūros vykdymu;

1.2. likusios lėšos (ne mažiau kaip 40 %) bendrojo naudojimo objektų nuolatinės priežiūros (eksploatavimo) išlaidoms, kaip nurodyta pagal Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos patvirtintą darbų sąrašą.

2. Pagal Klaipėdos miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo kalendoriniams metams, administratorius savininkų susirinkimui pateikia lėšų surinkimo ir panaudojimo ataskaitą.

*Suvestinė redakcija nuo 2018-05-01 iki 2018-10-31*

*Istatymas paskelbtas: Žin. 1996, Nr. 32-788, i. k. 0961010ISTA00I-1240*

*Nauja redakcija nuo 2017-01-01:*

*Nr. XII-2573, 2016-06-30, paskelbta TAR 2016-07-13, i. k. 2016-20300*

LIETUVOS RESPUBLIKOS  
STATYBOS  
ĮSTATYMAS

1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240  
Vilnius

**48 straipsnis. Statinių techninė priežiūra ir techninės priežiūros taisyklės**

7. 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

## ĮSAKYMAS

## DĖL STATYBOS TECHNINIO REGLAMENTO STR 1.07.03:2017 „STATINIŲ TECHNINĖS IR NAUDOJIMO PRIEŽIŪROS TVARKA. NAUJŲ NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO OBJEKTŲ FORMAVIMO TVARKA“ PATVIRTINIMO

2016 m. gruodžio 30 d. Nr. D1-971

Vilnius

## VII SKYRIUS

## DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ĮGYVENDINIMO TVARKA

PIRMASIS SKIRSNIS  
TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS

84. Daugiabučio gyvenamojo namo (toliau šiame skyriuje – namo) techninę priežiūrą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (toliau – valdytojas), paskirdamas techninį priežiūrėtoją. Kai techninis priežiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už namo techninę priežiūrą atsakingą asmenį [9.1].

85. Valdytojas ir techninis priežiūrėtojas, vadovaudamiesi Reglamente nurodytais teisės aktais, Reglamento IV skyriuje nurodytais bendraisiais statinių priežiūros reikalavimais, vykdo organizacines ir technines priemones tinkamai namo būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą namo naudojimo trukmę [9.1].

ANTRASIS SKIRSNIS  
KVALIFIKACINIAI REIKALAVIMAI TECHNINIAM PRIEŽIŪRĖTOJUI

86. Taikomi šie kvalifikaciniai reikalavimai asmenims, vykdančiams techninę priežiūrą:

86.1. namų, priskirtų ypatingo statinio kategorijai [9.17], – turėti ne žemesnę kaip statybos inžinieriaus kvalifikaciją [9.24];

86.2. kitų namų – turėti ne žemesnę kaip aukštesnį inžinerinį techninį išsilavinimą.

TREČIASIS SKIRSNIS  
DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO BŪKLĖS VERTINIMAS  
IR JOS ATKŪRIMO DARBŲ NUSTATYMAS

87. Namų būklei įvertinti atliekami:

87.1. nuolatiniai namo būklės stebėjimai:

87.1.1. ne rečiau kaip kartą per du mėnesius;

87.1.2. dažniau kaip kartą per du mėnesius – Reglamento 35 punkte nurodytais atvejais atitinkamai pagal valdytojo, statinio apžiūras (periodines (sezonines) ar specializuotas) vykdančių asmenų (subjektų), savivaldybės administracijos, vykdančios statinio naudojimo priežiūrą, nustatytą dažnumą;

87.2. periodinės (sezoninės) namo bendrųjų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros – pavasarį, pasibaigus šildymo sezonui (ne vėliau kaip iki einamųjų metų birželio 1 d.) ir rudenį, prieš prasidedant pastato šildymo sezonui, po namo parengties naujam šildymo sezonui akto pasirašymo (ne vėliau kaip iki einamųjų metų spalio 1 d.);

87.3. specializuotos apžiūros – po stichinių nelaimių (gaisro, liūtis, uragano, sprogimo ir kitų), namo ar jo dalių griūtis, kitų reiškinų, sukėlusių pavojingas namo konstrukcijų deformacijas, keičiantis valdytojui ir (ar) techniniam priežiūrėtojui;

87.4. namo statybiniai tyrimai – techninio priežiūrėtojo siūlymu [9.1, 9.21];

87.5. bendroji namo, jo dalies (dalinė) ekspertizė – pagal apžiūrų išvadas [9.1, 9.28];

87.6. energijos vartojimo pastate auditas, pastato energinio naudingumo sertifikavimas – jeigu jie būtini pagal Statybos įstatymą ar dėl to priimtas namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – namo savininkai) sprendimas [9.1, 9.25, 9.32], analizuojant valdytojo ar šildymo ir karšto vandens sistemos techninio priežiūrėtojo pateiktus duomenis apie namo šiluminės energijos (kuro) sąnaudas ir jų santykį su maksimaliomis šilumos suvartojimo normomis daugiabučių namų butų ir kitų patalpų šildymui [9.33].

88. Namų apžiūras organizuoja ir atlieka:

88.1. nuolatinis stebėjimas pagal Reglamento 87.1.1 papunktį – techninis priežiūrėtojas;

88.2. nuolatinis stebėjimas pagal Reglamento 87.1.2 papunktį organizuoja valdytojas, atlieka techninis priežiūrėtojas;



88.3. periodines (sezonines) apžiūras – techninis prižiūrėtojas, pagal kompetenciją pasitelkdamas namo inžinerinių sistemų techninius prižiūrėtojus ir kitus specialistus, dalyvaujant namo savininkų atstovui (jei išrinktas);

88.4. specializuotas apžiūras – valdytojo sprendimu sudaryta ne mažiau kaip trijų specialistų grupė (komisija), kurios vadovas turi atitikti kvalifikacinius reikalavimus, suteikiančius teisę eiti atitinkamo statinio vienos iš pagrindinių statybos techninės veiklos sričių vadovo pareigas [9.24], specialistai – turėti atitinkamos srities inžinerinį techninį išsilavinimą.

89. Statinio tyrimus, namo, jo dalies ekspertizę organizuoja valdytojas, atlieka fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys teisę atlikti esamo statinio tyrimus ar statinio ekspertizę [9.1, 9.28].

90. Energijos vartojimo pastate auditą ar pastato energinio naudingumo sertifikavimą organizuoja valdytojas, atlieka specialistai, turintys teisę atlikti energijos vartojimo pastate auditą [9.32] ar pastato energinio naudingumo sertifikavimą [9.27].

91. Atliekant nuolatinį stebėjimą, vizualiai apžiūrimi namo bendrojo naudojimo objektai [9.4], nurodyti gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų apraše, valdytojo parengtame vadovaujantis Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipine (pavyzdine) forma [9.41]: namo bendrosios konstrukcijos, bendrosios inžinerinės sistemos (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas ir lifthus, kurių priežiūrai nustatyti specialūs reikalavimai [9.5], [9.6]), bendrojo naudojimo patalpų fizinė ir sanitarinė būklė, fiksuojami (įskaitant fotografavimą) pastebėti defektai ir deformacijos, avarijų pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, statinio tyrimo ar ekspertizės poreikis; fiksuojami ir vertinami namo savininkų (naudotojų) pranešimai apie pastebėtus konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus.

92. Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu vertinami namo bendrojo naudojimo objektų būklės pokyčiai pasibaigus šildymo sezonui, jų remonto ar kitokio tvarkymo poreikis. Rudeninės apžiūros metu patikrinamas namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimas šildymo sezonui ir nustatomos priemonės pastebėtiems trūkumams pašalinti. Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu atliekami ir nuolatiniai stebėjimai.

93. Atsakingas už apžiūrą asmuo apie apžiūrų metu nustatytas deformacijas, defektus, dėl kurių pažeidžiami esminiai statinių reikalavimai ir kyla pavojus aplinkai, žmonių gyvybei, sveikatai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, privalo nedelsdamas apie tai informuoti namo savininkus (naudotojus), valdytoją ir (ar) techninį prižiūrėtoją, jei jis nedalyvauja apžiūroje, savivaldybės administraciją, atsakingą už statinio naudojimo priežiūros vykdymą.

94. Asmuo, kuriam pranešta apie namo, jo dalies avarinę būklę, turi nedelsdamas imtis veiksmų, apsaugančių žmones, aplinką ir namą nuo galimų pasekmių.

95. Pagal nuolatinį stebėjimą, apžiūrų, statinio tyrimų ar ekspertizės, energijos vartojimo pastate audito ar pastato energinio naudingumo sertifikavimo, ar šiluminės energijos sąnaudų analizės duomenis ir išvadas nustatytas pastebėtų defektų ir deformacijų šalinimo priemonės ir namo atnaujinimo (remonto) darbus valdytojas teisės aktų nustatyta tvarka planuoja ir organizuoja šių priemonių ir darbų įgyvendinimą.

96. Pagal namo būklės vertinimo išvadas, užtikrinamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklė, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir/ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus.

97. Nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų defektų ir deformacijų, dėl kurių negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, šalinimo, atnaujinimo (remonto) darbus, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus valdytojas numato metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane.

98. Ilgalaikį planą ir lėšų kaupimą plane numatomiems darbams valdytojas derina su namo savininkais [9.42]. Organizuoja teisės aktų nustatyta tvarka namo savininkų patvirtintų ilgalaikių planų įgyvendinimą.

99. Namų techninės priežiūros ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų įgyvendinimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai [9.2].

## KETVIRTASIS SKIRSNIS TECINĖS PRIEŽIŪROS DOKUMENTAI

100. Valdytojas ir techninis prižiūrėtojas pagal kompetenciją užtikrina Reglamento 51 punkte nurodytų namo techninės priežiūros dokumentų rengimą, pildymą ir saugojimą pagal statinio techninės priežiūros dokumentų reikalavimus, nustatytus Reglamento V skyriaus III skirsnyje.

101. Nuolatinį stebėjimą, periodinių (sezoninių), specializuotų apžiūrų, statinio tyrimų, ekspertizės, energinio audito ar energinio naudingumo sertifikavimo metu atlikti namo būklės įvertinimai aprašomi ir registruojami statinio techninės priežiūros žurnale (Reglamento 2 priedas), apžiūrų aktuose (Reglamento 3 priedas), techninėse ataskaitose [9.25].

*Skyliaus pakeitimai:*

*Nr. DI-355, 2018-05-03, paskelbta TAR 2018-05-07, i. k. 2018-07325*