

## DAUGIABUČIŲ NAMŲ ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS SISTEMŲ PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMO IR MAKSIMALIŲ TARIFŲ TAIKYMO TVARKOS APRAŠAS

### I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų taikymo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) reglamentuoja daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų (toliau – sistemos) priežiūros (eksploatavimo) organizavimą bei maksimalių tarifų (toliau – maksimalūs tarifai) taikymo tvarką.

2. Aprašas privalomas daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, šilumos tiekėjams, karšto vandens tiekėjams, daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties patalpų savininkų bendrijoms, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotiems asmenims, bendrojo naudojimo objektų administratoriams bei šių namų sistemų prižiūrėtojams (eksploatuotojams). Šie subjektai, sprenddami sistemų priežiūros ir maksimalių tarifų taikymo klausimus, taip pat vadovaujasi jų veiklą reglamentuojančiais teisės aktais.

3. Aprašas parengtas vadovaujantis:

3.1. Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu;

3.2. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu;

3.3. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu;

3.4. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymu;

3.5. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. 1-297 „Dėl Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis);

3.6. Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. balandžio 7 d. įsakymu Nr. 1-111 „Dėl Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatacijos) taisyklių patvirtinimo“;

3.7. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. lapkričio 26 d. įsakymu Nr. 1-229 „Dėl Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašas);

3.8. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“;

3.9. Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros maksimalių tarifų nustatymo metodika, patvirtinta Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2003 m. rugpjūčio 7 d. nutarimu Nr. O3-54 „Dėl Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų nustatymo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika).

4. Apraše vartojamos sąvokos:

4.1. **daugiabutis namas, butas, kitos patalpos, bendrojo naudojimo objektai** – kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme;

4.2. **daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas** (toliau – valdytojas) – daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba teisės aktų nustatyta tvarka paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius;

4.3. **daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija** (toliau – bendrija) – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius;

4.4. **šilumos tiekėjas** – asmuo, turintis šilumos tiekimo licenciją ir tiekiantis šilumą vartotojams pagal pirkimo–pardavimo sutartis;

4.5. **daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas)** – asmuo, kuris atitinka Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo keliamus reikalavimus, yra atestuotas nustatyta tvarka ir verčiasi sistemų priežiūros (eksploatavimo) veikla (Energetikos objektus, įrenginius statančių ir eksploatuojančių darbuotojų atestavimo tvarkos aprašas, pavirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 1-220; Asmenų, turinčių teisę eksploatuoti energetikos įrenginius, atestavimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 1-274);

4.6. **daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistema** – pastate įrengtas techninių priemonių kompleksas, skirtas į pastatą perduotai arba pastate gaminamai šilumai ir (ar) karštam vandeniui į patalpas pristatyti. Nuo tiekėjo tinklą ji atribojama pastato įvadu;

4.7. **šilumos punktas** – prie šilumos įvado prijungtas sistemos įrenginys, su šilumnešiu gaunamą šilumą transformuojantis pristatyti į pastato šildymo prietaisus. Daugiabučio namo šilumos punkto įrenginiai, būtini namo tinkamam eksploatavimui ir naudojimui, yra neatskiriama namo dalis ir šio namo butų ir patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kurią draudžiama perduoti tretiesiems asmenims (kurie nėra šio namo butų ir patalpų savininkai);

4.8. **šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra (eksploatavimas)** – techninių, administracinių ir vadybinių veiksmų visuma, reikalinga sistemų būklei palaikyti, kad ji galėtų atlikti siekiamą funkciją, bei šios sistemos technologinis valdymas, techninė priežiūra, remontas (smulkus), matavimai, bandymai, paleidimo ir derinimo darbai;

4.9. **šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalūs tarifai** – daugiabučių namų grupėms už sistemų priežiūrą (eksploatavimą) nustatomi Trakų rajono savivaldybės tarybos (toliau – Savivaldybės taryba) sprendimu, vadovaujantis Metodika;

4.10. **daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros sutartis** – valdytojo ir sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) sutartis. Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartį su pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoju (eksploatuotoju) sudaro daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius.

## II SKYRIUS

### DAUGIABUČIŲ NAMŲ ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS SISTEMOS PRIEŽIŪROS (EKSPLOATAVIMO) ORGANIZAVIMAS

5. Prie šilumos tiekimo sistemos prijungtas daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemas, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančias butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat šilumos punktus, tiek nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, tiek butų ir kitų patalpų savininkams, turi prižiūrėti (eksploatuoti) pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas). Sistemos prižiūrėtoją (eksploatuotoją) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka pasirenka daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, bendrija arba, jeigu šie nepriima sprendimo, – daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius. Sprendimas dėl naujo prižiūrėtojo pasirinkimo priimamas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime arba balsuojant raštu.

6. Bendrija ir (ar) bendrojo naudojimo objektų administratorius gali būti sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas), jeigu jis atitinka nustatytus kvalifikacinius reikalavimus eksploatuoti sistemas.

7. Kai sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas) yra bendrija, ji gali pirkti atskirus darbus ar paslaugas iš subjektų, turinčių atitinkamą kompetenciją, technines priemones ir gebėjimus.

8. Sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas) neturi teisės įgalioti kitų asmenų verstis atestatu reguliuojama veikla arba perduoti jiems šią teisę pagal sutartį, arba kitaip pavesti vykdyti šią veiklą.

9. Valdytojas turi pateikti butų ir kitų patalpų savininkams pretendentų į prižiūrėtojus (eksploatuotojus), turinčius Valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos energetikos įrenginiams eksploatuoti išduotą galiojantį atestatą, pasiūlymus (t. y. sąlygas ir jų teikiamų paslaugų kainą). Sprendimą dėl prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai.

10. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nenusprendžia, kokį sistemos prižiūrėtoją (eksploatuotoją) pasirinkti, ir dėl to nesudaroma šios sistemos priežiūros sutartis, laikinai, kol toks prižiūrėtojas (eksploatuotojas) bus pasirinktas, sistemą prižiūri esamas prižiūrėtojas (eksploatuotojas). Daugiabučio namo sistemos priežiūros sutartys ir šilumos ir (ar) karšto vandens vartojimo pirkimo–pardavimo sutartys sudaromos atskirai.

11. Valdytojas su pasirinktu prižiūrėtoju (eksploatuotoju) turi sudaryti sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartį arba teisės aktuose nustatyta tvarka pats vykdo sistemos technologinį valdymą ir techninę priežiūrą (eksploatavimą).

12. Sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas) su šilumos tiekėju sudaro šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartį, su karšto vandens tiekėju – karšto vandens pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartį.

13. Daugiabučio namo šilumos punktus, nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, prižiūrėtojas prižiūri (eksploatuoja) Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo pagrindu, nesudarydamas atskirų sutarčių su šilumos punktu savininkais.

### **III SKYRIUS MAKSIMALIŲ TARIFŲ TAIKYMAS**

14. Savivaldybės tarybos nustatyti daugiabučių namų sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalūs tarifai privalomi visiems sistemų prižiūrėtojams (eksploatuotojams) ir butų bei kitų patalpų savininkams.

15. Daugiabučių namų sistemų grupių, kurioms skaičiuojami Savivaldybės tarybos nustatomi priežiūros (eksploatavimo) maksimalūs tarifai, jiems skaičiuoti reikalingus aprašus parengia prižiūrėtojai (eksploatuotojai) pagal šilumos punkto tipus, šildymo sistemos tipus, karšto vandens sistemos tipus.

16. Pasirinktam namui kiekvienoje grupėje, vadovaujantis Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo 3 priedo III skirsnio 17 lentelėje nustatytu sistemos eksploatavimo minimalių apimčių darbų sąrašu ir periodiškumu, išskyrus minėtame sąraše nurodytus darbus, atliekamus pagal poreikį, ir 18 lentelėje nustatytu sistemos priežiūros minimalių apimčių darbų sąrašu ir periodiškumu, parengiamos šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų komponentų maksimalių išlaidų lokalinės sąmatos pagal Metodikos 2 priede pateiktą formos pavyzdį. 17 ir 18 lentelėse nurodytų analogiškų darbų atlikimo sąnaudos įvertinamos tik vieną kartą.

17. Priežiūros (eksploatavimo) maksimalios išlaidos, pagal kurias nustatomi priežiūros (eksploatavimo) maksimalūs tarifai, nustatomos sistemos dalims ir komponentams, nurodytiems Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo 3 priedo I skirsnyje pateiktame sistemų komponentų, kurių priežiūros (eksploatavimo) darbus reikia atlikti, sąraše, įskaitant darbus, nurodytus Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo 25<sup>1</sup> punkte.

18. Į maksimalius tarifus neįtraukiamas Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo 3 priedo III skirsnio 17 lentelėje nurodytų netinkamų eksploatacijai šilumos punkto įrenginių (šilumokaičių, siurblių, reguliatorių, pavarų, vožtuvų, ventilių ir kt.), telemetrinės sistemos sudedamųjų dalių (antenu, kabelių, valdiklių, modemų), susidėvėjusių daugiau nei 0,4 m ilgio vamzdžių, kiaurų radiatorių laiptinėse ir kitose bendrojo naudojimo patalpose pakeitimo (atkūrimo) naujais arba kapitalinio remonto bei kitų nurodytų „pagal poreikį“ darbų sąnaudų padengimas.

19. Savivaldybės tarybos nustatyti maksimalūs tarifai gali būti peržiūrimi, kai dėl objektyvių priežasčių, nepriklausančių nuo prižiūrėtojo, keičiasi priežiūros darbų ir (ar) medžiagų įkainiai (kainos), kai keičiasi Metodika ar Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašas, dėl kitų svarbių ir objektyvių priežasčių.

#### **IV SKYRIUS**

### **SISTEMOS PRIEŽIŪROS (EKSPLOATAVIMO) DARBŲ FINANSAVIMAS IR ATSAKOMYBĖ UŽ JŲ VYKDYMĄ**

20. Prižiūrėtojo (eksploatuotojo) atsakomybė ir atliekamų darbų mastas nustatomas sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartyje ir (ar) šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartyje bei karšto vandens pristatymo buitiniams vartotojams sutartyje. Prie sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutarties pridedamas privalomų priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašas, nurodant jų atlikimo periodiškumą, bei priežiūros (eksploatavimo) darbų vykdymo instrukcija. Privalomų priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašas sudaromas vadovaujantis Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo 3 priede nustatytu sistemos priežiūros (eksploatavimo) privalomų darbų bendroju sąrašu tiems sistemos komponentams, kurie yra name.

21. Jeigu sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartyje numatyti atlikti ne visi Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo 25 punkte nurodyti darbai, už neįtraukiamų į sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartį sistemos komponentų, kurie yra name, privalomų priežiūros darbų atlikimą atsako valdytojas.

22. Už daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą (eksploatavimą) butų ir kitų patalpų savininkai moka vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo, Metodikos ir valdytojo sudarytų su prižiūrėtoju (eksploatuotoju) sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutarčių nuostatomis, neviršydami Savivaldybės tarybos nustatytų maksimalių sistemos priežiūros (eksploatavimo) tarifų.

23. Sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) informacija apie jo veiklos pajamas, sąnaudas, sistemų eksploatavimą, kainas ir tarifus, jų struktūrą, paslaugų teikimo sąlygas, taip pat pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) metiniai finansiniai-balansiniai rodikliai, investicijų dydžiai, darbuotojų skaičius yra vieši ir turi būti skelbiami energetikos ministro nustatyta tvarka.

24. Sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas) pagal faktinį šilumos energijos suvartojimą pastate skaičiuoja santykinius šilumos šildymui, cirkuliacijai ir karštam vandeniui ruošti sunaudojimo rodiklius, vadovaudamasis Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos patvirtinta skaičiavimo metodika, analizuoja gautus duomenis, teikia juos valdytojui, pagal kompetenciją rengia pasiūlymus dėl šilumos energijos taupymo priemonių įgyvendinimo.

#### **V SKYRIUS**

### **GINČŲ SPRENDIMO TVARKAIR KONTROLĖ**

25. Iš Aprašo reguliuojamų santykių kylantys ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.

26. Skundus dėl sistemų priežiūros tarifų nustatymo, dėl bendrojo naudojimo objektų administratorių įgaliojimų, administruojant pastato bendrojo naudojimo objektus ir įgyvendinant kitas teises, susijusias su bendrojo naudojimo objektų valdymu ir naudojimu, nagrinėja

savivaldybės vykdomoji institucija. Kitus asmenų skundus nagrinėja Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, Valstybinė energetikos reguliavimo taryba Lietuvos Respublikos energetikos įstatyme nustatyta tvarka.

27. Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija arba pastato bendrojo naudojimo objektų administratorius kontroliuoja pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) veiklą ir pasirengimą naujam šildymo sezonui pagal jiems priskirtą kompetenciją energetikos ministro patvirtintomis Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas) sudaro ir kartu su daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija arba pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriumi pasirašo pastato parengties naujam šildymo sezonui aktą. Ginčus tarp šio proceso dalyvių sprendžia Valstybinė energetikos reguliavimo taryba, vadovaudamasi Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis.

## **VI SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

28. Aprašas keičiamas ar naikinamas Savivaldybės tarybos sprendimu.

29. Tai, kas nereglamentuota Apraše, sprendžiama taip, kaip numatyta Lietuvos Respublikos teisės aktuose.

30. Kitos sąvokos, kurios nenurodytos šiame Apraše, suprantamos taip, kaip numatyta galiojančiuose Lietuvos Respublikos teisės aktuose.

31. Jei paaiškėja, kad Aprašo nuostatos prieštarauja galiojančių Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatomis, taikomos tų aktų nuostatos.

---