

Порядок
формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком

1. Цей Порядок визначає механізм формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком (надалі - Послуги) і поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають зазначену Послугу на території Луцької міської територіальної громади.

2. Ціна Послуги визначається по кожному будинку окремо та залежить від переліку та об'ємів робіт, що необхідні для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій, періодичності їх виконання, технічної характеристики багатоквартирного будинку (передбачених конкурсною документацією для проведення конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків) та затверджених норм часу і матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій (далі - Нормативних значень), затверджених Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.12.2013 № 603, а також іншими нормативно-правовими документами та Галузевими угодами.

3. При формуванні ціни Послуги необхідно вказати повний перелік робіт, що є складовими частинами Послуги, та визначити вартість кожної з них з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартир та нежитлових приміщень (за умови їх наявності).

4. Періодичність надання складових Послуги з посиланням на стандарти, нормативи, норми та правила, повинні міститися у договорі з управителем або у конкурсній документації, у разі проведення конкурсу з призначення управителя.

5. Вартість прибирання прибудинкової території визначається, виходячи з Нормативних значень робіт, встановленої періодичності виконання таких робіт та їх об'ємів, в розрахунку на 1 кв.метр загальної площі квартир та нежитлових приміщень (за умови їх наявності), з врахуванням витрат на:

заробітну плату працівників зайнятих прибиранням прибудинкової території;

єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;

накладних витрат (загальноовиробничих та адміністративних);

матеріальних витрат.

6. Вартість прибирання сходових кліток визначається, виходячи з Нормативних значень робіт, встановленої періодичності виконання таких робіт

та їх об'ємів, в розрахунку на 1 кв.метр загальної площі квартир, з врахуванням витрат на:

заробітну плату працівників зайнятих прибиранням сходових кліток;
єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;
накладних витрат (загальновиробничих та адміністративних);
матеріальних витрат.

7. Вартість прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі визначаються, виходячи з Нормативних значень робіт, встановленої періодичності виконання таких робіт та їх об'ємів, в розрахунку на 1 кв.метр загальної площі квартир та нежитлових приміщень (за умови їх наявності), з врахуванням витрат на:

заробітну плату працівників зайнятих прибиранням прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;

суми єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;

накладних витрат (загальновиробничих та адміністративних);
матеріальних витрат.

8. Вартість технічного обслуговування ліфтів у багатоквартирному будинку визначається з урахуванням вартості обслуговування одного ліфта (за винятком вартості електроенергії) за місяць, яка встановлена в договорі з обслуговуючою ліфти організацією, та загальної площі квартир будинку (за винятком квартир першого поверху).

9. Вартість технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання, холодного водопостачання та водовідведення, теплопостачання, електропостачання, зливової каналізації (від зовнішньої поверхні стіни будинку до точки приєднання житлового (нежитлового) приміщення) за кожною інженерною системою окремо визначаються, виходячи з Нормативних значень робіт, встановленої періодичності виконання таких робіт та їх об'ємів, в розрахунку на 1 кв.метр загальної площі квартир та нежитлових приміщень (за умови їх наявності), з врахуванням витрат на:

заробітну плату працівників зайнятих обслуговуванням внутрішньобудинкових систем;

суми єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;

накладних витрат (загальновиробничих та адміністративних);
матеріальних витрат.

10. Вартість дератизації визначаються в розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартир будинку, виходячи з калькуляційної вартості дератизаційних робіт, що встановлені в договорі з підрядною організацією, яка їх виконує.

11. Вартість дезінсекції визначаються в розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартир будинку, виходячи з калькуляційної вартості робіт, що встановлені в договорі з підрядною організацією, що їх виконує.

12. Вартість обслуговування димових та вентиляційних каналів визначається, виходячи з Нормативних значень робіт, встановленої періодичності виконання таких робіт та їх об'ємів, в розрахунку на 1 кв.метр загальної площі квартир та нежитлових приміщень (за умови їх наявності), з врахуванням витрат на:

заробітну плату працівників зайнятих обслуговуванням димових та вентиляційних каналів;

суми єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;

накладних витрат (загальновиробничих та адміністративних);

матеріальних витрат.

13. Вартість поточного ремонту конструктивних елементів, технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків), та іншого спільного майна багатоквартирного будинку визначаються на основі кошторисної вартості кожного виду робіт відповідно до державних будівельних норм та правил. У разі відсутності норм на окремі будівельні роботи у державних будівельних нормах та правилах вартість кожного виду робіт визначається згідно з калькуляцією, розробленою виконавцем робіт.

14. Вартість поточного ремонту внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання, холодного водопостачання та водовідведення, тепlopостачання, електропостачання, зливової каналізації (від зовнішньої поверхні стіни будинку до точки приєднання житлового (нежитлового) приміщення) визначаються на основі кошторисної вартості кожного виду робіт відповідно до державних будівельних норм та правил. У разі відсутності норм на окремі будівельні роботи у державних будівельних нормах та правилах вартість кожного виду робіт визначається згідно з калькуляцією, розробленою виконавцем робіт.

15. У разі виконання робіт з технічного обслуговування чи поточного ремонту субпідрядним способом вартість визначається згідно з договорами, укладеними між управителем та субпідрядниками.

16. Під час розрахунку нормативних витрат заробітної плати працівників враховуються середньомісячні витрати на оплату праці окремо за статтями експлуатаційних витрат, плановані трудовитрати, що не можуть перевищувати розміру, передбаченого нормами часу та нормами обслуговування для робітників і виробничого персоналу, встановленими центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.

17. Накладні витрати (загальновиробничі та адміністративні) розраховані у відсотковому співвідношенні до заробітної плати основного персоналу за попередній період (12 місяців).

18. Вартість енергопостачання для освітлення місць загального користування, підвалів та електроенергії, що використовується для роботи індивідуальних теплових пунктів та підкачування води (в разі їх наявності) розраховується з врахуванням використання середньомісячної кількості фактично споживаної електроенергії за попередній період (12 місяців) та вартості електроенергії, затвердженої КМУ для розрахункового періоду.

19. Вартість енергопостачання для забезпечення роботи ліфтів розраховується з урахуванням нормативної кількості споживання електроенергії одним ліфтом, виходячи з його технічних характеристик та вартості електроенергії, затвердженої КМУ для розрахункового періоду.

20. При формуванні ціни Послуги управлінською компанією може передбачатись прибуток (рентабельність) у відсотках до собівартості Послуги.

21. Винагорода управителю визначається безпосередньо управителем у відсотках до собівартості Послуги з розрахунку на 1 м² загальної площі житлового та/або нежитлового приміщення.

22. У разі недостатності коштів передбачених статтями витрат на поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, управитель має право проводити роботи на умовах співфінансування, шляхом залучення додаткових коштів співвласників будинків.

23. Співвласники багатоквартирних будинків можуть бути замовниками додаткових Послуг, не передбачених кошторисом витрат на надання Послуги з управління будинком, шляхом повторного затвердження кошторису або шляхом укладання окремих договорів.

24. Роботи з капітального ремонту, реконструкції, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку можуть організовуватися управителем додатково, за рішенням співвласників та в межах виділених ними коштів.

25. Під час надання Послуги управитель має право здійснювати перерозподіл фактичних витрат у структурі кошторису без зміни загального обсягу таких витрат у межах одного багатоквартирного будинку та без зміни ціни на Послугу з управління, визначеної договором управління. Такий перерозподіл витрат управителем не повинен погіршувати якість надання послуги з управління, зокрема порушувати періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, що передбачено Постановою КМУ від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком».

26. У разі зміни протягом строку дії договору про надання Послуги вартості витрат на утримання спільного майна будинку, що не залежить від управителя (збільшення/зменшення розмірів податків і зборів, цін і тарифів на електричну енергію, підвищення мінімальної заробітної плати та інше) управитель розробляє новий кошторис витрат щодо збільшення/зменшення ціни послуги з управління. Новий кошторис витрат управитель подає на погодження співвласникам багатоквартирного будинку. У разі не прийняття співвласниками обгрунтованого рішення про відмову від погодження нового кошторису у 30-денний термін, набуває чинності новий кошторис, розроблений управителем, що є додатком до чинного договору управління багатоквартирним будинком.

Заступник міського голови,
керуючий справами виконкому

Юрій ВЕРБИЧ

Смаль 777 955
Осіюк 777152