



ASOCIACIJA "LIETUVOS BUTŲ ŪKIS"

LITHUANIAN ASSOCIATION OF HOUSING MAINTENANCE ENTERPRISES

Imonės kodas 122256957, LT 66249, Druskininkai, Ligoninės 12, tel. 8 698 73261, faksas 8 313 51827 el.p. v.pruskiene@dbu.lt

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai
A. Jakšto g. 4, LT-01105, Vilnius
info@am.lt

2021 07 29 Nr.13

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.84 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR.VIII-1864

Asociacija „Lietuvos butų ūkis“ išnagrinėjo civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2, 4 ir 8 dalių pakeitimo įstatymo projekto Nr.VIII-1864 nuostatas ir teikia šias pastabas:

1.Projekto 4.84 straipsnio 2 dalyje siūloma palikti galiojančią civilinio kodekso straipsnio 2 dalies formuluotę, nes bendrojo naudojimo objektų administratoriaus išrinkimo funkcijoms atlikti nenumatytos lėšos savivaldybių biudžetuose, kurios reikalingos registrų centrui apmokėti dėl butų ir kitų patalpų savininkų duomenų bei informacijos patikslinimo. Šiam darbui atlikti reikalingos darbo sąnaudos – apmokėti specialistams už darbą ne darbo laiku, organizuojant susirinkimus ir rengiant susirinkimo ar balsavimo raštu dokumentus, tai sudaro 85 proc. daugiabučių namų fondo.

2.Projekto 4.84 straipsnio 4 dalyje siūloma nustatyti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo trumpesnę laikotarpį – trejus metus, vietoj nustatytų penkerių. Šioms nuostatomis nepritariame dėl šių priežasčių:

2.1. Padidės savivaldybių vykdomosioms institucijoms administracinė našta šiose procedūrose ir sąnaudos, nes pasikeis procedūrų dažnumas. Be to neįvertintas ir procedūros įgyvendinimo laikotarpis, neatsižvelgta, kad dabartiniai administratoriai vidutiniškai administruoja nuo 200-300 daugiabučių namų. Šių namų susirinkimų sušaukimui ir dokumentų parengimui, įteisinimui bus reikalingas maždaug vienerių metų laikotarpis.

2.2. Nebus užtikrinamas veiklos stabilumas, pastovumas. Praktiškai įmonių veiklos yra licencijuojamos 5 metų laikotarpiui, įmonių specialistai taip pat atestuojami penkerių metų laikotarpiui. Administratoriams nebus motyvacijos kokybiškai dirbti, tinkamai atlikti paslaugas, nes dėl trumpalaikio trejų metų veiklos termino nebus garantijų užtikrinimo tolimesnei veiklai tęsti. Esant specialistų trūkumui, nebus įmanoma užtikrinti kvalifikuoto įmonių ir daugiabučių namų valdymo ir priežiūros.

2.3. Strigs daugiabučių namų renovacijos procesas, o galimai ir visiškai sustings, nes dėl neaiškaus namo administratoriaus veiklos tęstinumo, bus neskiriama pakankamai dėmesio atnaujinimo (modernizavimo) programos administravimo įgyvendinimui. Administratoriams yra pavestos daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos administravimo funkcijos. Teisės aktuose nenumatyta funkcijų (pasirašytų sutarčių dėl kreditavimo nutraukimo) priėmimo - perdavimo tvarka.

Kartu atkreiptinas dėmesys, kad siekiant įgyvendinti įsigaliojusią ES Pastatų energinio efektyvumo didinimo direktyvą, pagal kurią iki 2050 m. turėtų būti atnaujinti beveik visi energetiškai neefektyvūs daugiabučiai, tikslo įgyvendinimui būtina skatinti ir motyvuoti administratorius, ieškoti kvalifikuotų ir patirtį turinčių specialistų, kad renovacijos apimtys padidėtų trigubai. Būtina respublikos mastu spręsti darbo efektyvumo gerinimą, veiklos procesų optimizavimą, sukuriant ir įdiegiant naujas programas.

2.4. Galimai naujai paskirti administratoriai neturės jokios patirties ir galimybių vykdyti kredito administravimo tęstinumo, nes visiškai nedetalizuojama ši administratoriaus vykdoma veikla. Bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifuose ir atnaujinimo

(modernizavimo) programos administravimo programos įgyvendinime, nenumatytos sąnaudos reikalingos dokumentų priėmimui - perdavimui kitam administratoriui. Projektų administratoriai vykdo butų ir kitų patalpų savininkų kredito ir palūkanų administravimą pagal pasirašytas sutartis su finansuotojais. Pvz. vidutiniškai vienam administratoriui tenka administruoti, vykdyti kredito ir palūkanų apskaitą apie 5000 butų (paskolų - 20 metų terminas). Taip pat vykdomas kredito ir palūkanų skolų priteisimas ir išieškojimas.

Taigi, pritarus Projekto 4.48 straipsnio 4 dalies siūlymui nebus užtikrinti butų ir kitų patalpų savininkų interesai (keisti bendrojo naudojimo objektų administratorių, taip pat ir daugiabučio namo valdymo būdą), nes dėl gyventojų pasyvumo ir bendrojo naudojimo objektų administratoriaus nesuinteresuotumo gali nelikti subjekto galinčio organizuoti sprendimų priėmimą bei atimta jiems numatyta galimybė galiojančioje teisės normoje, nesant savininkų pretenzijų ir nusiskundimų dėl esamo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, jo veiklą tęsti tokiame pat laikotarpiu.

3. Projekte CK 4.84 straipsnio 8 dalyje siūloma nustatyti veiklos ribojimus "administratorius vykdydamas jam pavestas funkcijas, negali pirkti paslaugų, statybos ir kitų rangos darbų iš su juo susijusių ūkio subjektų". Ši Projekto nuostata nėra pakankamai aiški.

Siekiant motyvuoti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas teikiančias įmones teikti kokybiškesnes paslaugas už palankiausią butų ir kitų patalpų savininkams kainą, siūlome papildyti poįstatyminius teisės aktus, numatant juose skaičiuoti darbų sąmatas ir aktus pagal UAB „Sistela“ skaičiuojamųjų kainų rekomendacijas.

Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, atkreipiame dėmesį, kad daugiabutis gyvenamasis namas turi būti pastoviai valdomas, kasdien prižiūrimas, remontuojamas, siekiant užtikrinti butų ir kitų patalpų savininkams elektros, šiluminės energijos, vandens tiekimą per namo inžinerines sistemas. Namų bendrojo naudojimo objektų valdymas tik viena dalelė funkcijų, minėtoms priemonėms įgyvendinti. Galiojančios civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatos yra išsamios, ir pakankamai gerai taikomos praktikoje, todėl siūlome:

sudaryti darbo grupę; atlikti studiją – dėl minimo teisės akto projekto reikalingumo, siekiant pagerinti butų ir kitų patalpų savininkams administravimo paslaugų kokybę bei įvertinant administratorių vykdomą veiklą. Išdiskutavus ir įvertinus rezultatus, bei esamą situaciją, tik tada svarstyti ar reikalingas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimas.

Asociacijos prezidentė



V. Prunskienė

Originalas nebus siunčiamas