



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

LIETUVOS RESPUBLIKINIAI BŪSTO VALDYMO IR PRIEŽIŪROS RŪMAI

Kodas 300066829. Įregistruota Vingrių g. 11A, LT - 01141 Vilnius.

Pašto adresas – Lukiškių g. 5 – 401, LT-01108, Vilnius.

Tel. +370 686 01710, el. paštas: info@bustorumai.lt,

<http://www.bustorumai.lt>

Atsiskaitomoji sąskaita LT59 7300 0100 8758 1361, paramos sąskaita LT59 7300 0100 8758 233

Lietuvos Respublikos energetikos ministerijai

2022-07-20

DĖL ŠILUMOS ŪKIO ĮSTATYMO NR. IX-1565 1, 2, 8, 9, 10, 101, 12, 15, 20, 22, 24, 30, 32, 34, 35, 36, 37 STRAIPSNIŲ, AŠTUNTOJO IR VIENUOLIKTOJO SKIRSNŲ PAVADINIMO PAKEITIMO IR ĮSTATYMO 82, 102, 291 STRAIPSNIAIS ĮSTATYMO

Respublikiniai būsto valdymo ir priežiūros rūmai (toliau – **Būsto rūmai**) susipažino su Šilumos ūkio įstatymo Nr. IX-1565 1, 2, 8, 9, 10, 101, 12, 15, 20, 22, 24, 30, 32, 34, 35, 36, 37 straipsnių, aštuntojo ir vienuoliktojo skirsnių pavadinimo pakeitimo ir įstatymo papildymo 82, 102, 291 straipsniais įstatymo projektu (toliau – Projektas). Būsto rūmai žemiau patiekia savo argumentus.

I. DĖL PROJEKTO 20 STRAIPSNIO PAKEITIMO

- 1.1. Projekto 11 straipsniu yra keičiamas Šilumos ūkio įstatymo 20 straipsnio 1 dalis, kuriame siekiama numatyti, kad „<...>Daugiabučio namo šilumos punktus, nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrėtojas (eksploatuotojas) prižiūri (eksploatuoja) ir **prireikus** informuoja šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjus ar trečiuosius asmenis apie jiems nuosavybės teise priklausančių šilumos punktų įrenginių techninę būklę šio įstatymo pagrindu, nesudarydamas atskirų sutarčių su šilumos punktų savininkais<...>“.
- 1.2. Pažymėtina, kad nėra aišku kokiais atvejais atsiranda poreikis valdytojui informuoti šilumos tiekėją ar kitus asmenis apie jiems nuosavybės teise priklausančių šilumos punktų įrenginių techninę būklę. Manytina, kad Projekto nuostatas reikėtų patikslinti bei numatyta, kad informuojama tik tada jeigu būklė neatitinka privalomųjų teisės aktų reikalavimų.
- 1.3. Paminėtina ir tai, kad priežiūrėtoji yra numatyta papildoma pareiga, tačiau pagal pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašą priežiūrėtoji nėra įtraukta tokia prievolė bei šie papildomi darbai nėra įtraukti į priežiūrėtoji nustatomą tarifą.
- 1.4. Šilumos ūkio įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad „**Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos pirmininkas, butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo ar bendrojo naudojimo objektų valdytojas privalo pateikti pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrėtoji (eksploatuotoji) daugiabučio namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos veikimo, priežiūros ir naudojimo dokumentus, numatytus energetikos ministro tvirtinamose šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklėse. Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų veikimo, priežiūros ir naudojimo dokumentai yra neatskiriama daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros sutarties dalis.**“
- 1.5. Atkreiptinas dėmesys, kad bendrojo naudojimo objektų valdytoju vadinami visi bendrojo naudojimo objektų valdytojai, įskaitant daugiabučio namo bendrijas, jungtinės veiklos sutarties įgaliotus asmenis bei administratorius, todėl būtų tikslinga Projekte suvienodinti

- pavadinimus, kuriuose naudojama sąvoka „bendrojo naudojimo objektų valdytojas“, kuris apimtų visus Projekto įvardijamus bendrojo naudojimo objektų valdytojus.
- 1.6. Papildomai atkreiptinas dėmesys, kad nepagrįstai numatyta prievolė būtent valdytojai pateikti daugiabučio namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos veikimo, priežiūros ir naudojimo dokumentus, numatytus energetikos ministro tvirtinamose šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklėse, pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojai (eksploatuotojai). Pastebėtina, jog tokios dokumentus turėtų rengti prižiūrėtojas, todėl būtent prižiūrėtojai kyla pareiga tokius dokumentus pateikti valdytojai.
- 1.7. Projekto 20 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad **„Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas) rengia pasiūlymus dėl šilumos energijos taupymo priemonių įgyvendinimo ir teikia juos pastato savininkui ir daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojai. Pastato savininkas ir (ar) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas nustato būtinas priemones pastato šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos vartojimo efektyvumo didinimui užtikrinti. Šioms priemonėms užtikrinti gali būti panaudojamos namo bendraturčių kaupiamosios lėšos. Taryba, vykdydama pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) patikrinimą, įvertina pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pateiktas ataskaitas, nustatytų priemonių pastato šildymo ir karšto vandens sistemos efektyvumo didinimui užtikrinti pagrįstumą ir vykdymą. Taryba už nustatytų priemonių nevykdymą pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojai (eksploatuotojai) gali taikyti Tarybos nustatytas sankcijas šiame įstatyme numatytais atvejais, išskyrus, kai dėl nustatytų priemonių vykdymo nebuvo gautas daugiabučio namo gyventojų pritarimas dėl reikalingų veiksmų atlikimo ir finansavimo.“**
- 1.8. Visų pirma, pažymėtina, kad nėra aišku ar šių priemonių įgyvendinimas yra privalomas ar tam yra būtinas savininkų pritarimas. Būsto rūmų nuomone, šią dalį būtų tikslinga papildyti bei numatyti konkrečiai ar šių priemonių dėl pastato šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos vartojimo efektyvumo didinimui užtikrinti yra būtinas savininkų pritarimas ar valdytojas gali pats nuspręsti dėl tokių darbų atlikimo.
- 1.9. Atkreiptinas dėmesys, kad Projekte nustatomos papildomos pareigos tiek valdytojai, tiek prižiūrėtojai, tačiau į šios papildomos pareigos nėra įtraukiamos į valdytojai ar prižiūrėtojai taikomus tarifus.
- 1.10. Projekto 20 straipsnio 6 dalyje numatyta, kad **„Taryba, gavusi šilumos tiekėjo pranešimą dėl daugiabučio namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų neefektyvaus šilumos energijos vartojimo, gali atlikti neplaninį to daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų patikrinimą ir, nustčiusi neatitikimus teisės aktuose nustatytiems reikalavimams, įpareigoja pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoją (eksploatuotoją) pašalinti Tarybos nustatytų daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų reikalavimų neatitikimus. Už Tarybos įpareigojimų nevykdymą pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojai (eksploatuotojai) gali būti taikomos Tarybos nustatytos sankcijos šiame įstatyme numatytais atvejais, išskyrus atvejus, kai dėl įpareigojimų vykdymo nebuvo gautas daugiabučio namo gyventojų pritarimas dėl reikalingų veiksmų atlikimo ir finansavimo.“** Atkreiptinas dėmesys, jog šioje dalyje taip pat, būtina patikslinti ar valdytojas turi teisę atlikti darbus be savininkų pritarimo. Iš pateiktos nuostatos nėra aišku, todėl jos taikymui ateityje gali kilti nesusipratimų.

Pagarbiai

Lietuvos Respublikos būsto valdymo ir priežiūros rūmų
Pavaduojantis prezidentą asmuo Tarybos narys
Sigitas Čirba

Sigitas Čirba