



LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4/9, LT-01105 Vilnius,
tel. 8 626 22 252, el. p. info@am.lt, http://www.am.lrvlt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2022-

Nr. D8(E)-

I

DĖL VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2001 M. GEGUŽĖS 23 D. NUTARIMO NR. 603 „DĖL DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO NUOSTATŲ PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO“ PROJEKTO

Aplinkos ministerija teikia Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ projektą (toliau – projektas).

Projekto tikslas

Igyvendinti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymą Nr. XIV-1356 (toliau – Įstatymas), kuris įsigalios 2023 m. sausio 1 d.

Problema ir poreikio keisti reguliavimą šaltinis

Projektas parengtas siekiant suderinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau – Administravimo nuostatai) ir Įstatymo nuostatas, kuriomis pakeičiama Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalis, reglamentuojanti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – administratorius), kurie nėra perkančioji organizacija, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme, vykdomus paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su administruojamu namu, pirkimų tvarką. Kiti Administravimo nuostatų pakeitimai siūlomi siekiant didinti administratorių vykdomų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros, atnaujinimo (remonto) darbų, su jais susijusių pirkimų, gyventojų informavimo skaidrumą ir efektyvumą. Atsižvelgta į daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai) skundus, Lietuvos Respublikos Seimo narių, savivaldybių asociacijos narių, administratorių atstovų pastabas ir pasiūlymus, kurie buvo išsakyti ir Seimo Aplinkos apsaugos komitete administratorių veiklos reglamentavimo tobulinimo parlamentinės kontrolės posėdyje 2022 m. birželio 1 d., Aplinkos ministerijos nuotoliniu būdu 2022 m. rugsėjo 7 d. organizuotoje socialinių partnerių diskusijoje Administravimo nuostatų projekto tobulinimo tema; Specialiųjų tyrimų tarnybos antikorupcinio vertinimo išvados „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklą reglamentuojančių teisės aktų įgyvendinimo“ pažymyje nurodytas pastabas ir pasiūlymus.

Sprendimo priemonės

Projekto Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo pažymyje išsamiai aprašytos siūlomos teisinio reguliavimo problemų sprendimo priemonės pagal naują redakciją išdėstytų Administravimo nuostatų keičiamus punktus. Administravimo nuostatai suderinti su Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 d. nuostatomis, nustatant, kad administratorius (neperkančioji organizacija) paslaugas, prekes ir darbus, susijusius su administruojamu namu, perka vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nustatyta pirkimų tvarka. Tai pakeis neskaidrą galiojantį reguliavimą, nustatantį, kad administratorius pirkimus vykdo vadovaudamasis savo pasitvirtintomis pirkimų taisyklėmis, kurias rengia pagal aplinkos ministro patvirtintų Daugiabučio namo priežiūros

paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo pavyzdinių taisyklių nuostatas. Didinant administratorių veiklos skaidrumą organizuojant pirkimus, siūloma nustatyti reikalavimą administratoriaus interneto svetainėje skelbti pirkimų sąlygas konkretaus namo savininkams. Didinant skaidrumą apskaičiuojant mėnesinius mokėjimus ir informuojant savininkus, siūloma mėnesinių mokėjimų pranešimuose, sąskaitose faktūrose nurodyti informaciją apie namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų, atnaujinimo darbų, prekių, jei už juos apskaičiuoti papildomi mokėjimai, teisinį pagrindą, darbus, atliktus savininkų sukauptomis lėšomis, jų kainą. Gerinant savininkų informavimą apie namo būklę, patikslintas reikalavimas administratoriui skelbti metinius periodinių, specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus.

Optimizuojant administratoriaus veiklą, siūloma atsisakyti galiojančio reikalavimo teikti savivaldybės vykdomajai institucijai daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo kopiją, nes šį dokumentą administratorius skelbia savo interneto svetainėje ir savivaldybės specialistai, vykdydami administratoriaus veiklos patikrinimus, prisijungę gali įvertinti ar šis dokumentas paskelbtas; atsisakyti reikalavimo kartą per metus organizuoti savininkų atstovo rinkimą, kol jis bus išrinktas, nes administratoriui jau nustatyta funkcija ir pareiga organizuoti savininkų sprendimo priėmimą, jei $\frac{1}{4}$ savininkų kreipiasi raštu ne tik dėl atstovo rinkimo, bet ir kitais namo administravimo klausimais; atsisakyti perteklinės funkcijos privalomai rengti metinį namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą, nurodyti planuojamas einamųjų metų namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, namo techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų, lifto, bendrojo naudojimo patalpų ir žemės sklypo priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, jų tarifus ir išlaidas, nes administravimo tarifas nurodomas savivaldybės vykdomosios institucijos akte skiriant administratorių, kitos minėtos paslaugos teikiamos sutartiniu būdu arba savininkų priimtu sprendimu, nustatant konkrečius tarifus, pagal kuriuos už šias paslaugas savininkams administratorius skaičiuoja mėnesinius mokėjimus ir visa tai nurodo mėnesinių mokėjimų pranešimuose, sąskaitose faktūrose. Kadangi metinius ir (ar) ilgalaikius namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų planus administratorius rengia, atsižvelgdamas į namo būklės vertinimo dokumentus, planuoja lėšų kaupimą, ir teikia savininkams tvirtinti, metinių ir ilgalaikių atnaujinimo (remonto) darbų planų rengimo funkcijos sujungtos.

Siekiant tausoti gamtos išteklius, mažinti popierinių dokumentų, susijusių su namo administravimu, teikimą savininkams, nepabloginant jų informavimo, skatinant savininkus aktyviau naudotis administratoriaus interneto svetainių savitarnos galimybėmis, nurodyti atvejai, kada ir kokius dokumentus ir informaciją administratorius privalo skelbti ir teikti savininkams administratoriaus interneto svetainėje, namo skelbimų lentose, į savininkų pašto dėžutes ar savininkui kreipiantis.

Igyvendinimo sąnaudos, nauda

Papildomų valstybės biudžeto lėšų nereikės.

Priėmus projektą, Administravimo nuostatai bus suderinti su Civilinio kodekso nuostatomis, padidės administratorių veiklos skaidrumas, savininkai bus geriau informuojami, bus sudarytos sąlygos tausoti gamtos išteklius, atsisakius neefektyvių administratoriaus funkcijų, našta pasiskirstys administratoriaus funkcijoms, didinančioms jo veiklos skaidrumą.

Projektas neprieštarauja Europos Sąjungos teisės aktams, neperkelia ir neįgyvendina Europos Sąjungos teisės aktų, nenotifikuotinas Europos Komisijai.

Projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas.

Projektas neprieštarauja Vyriausybės programos nuostatoms.

Suinteresuotų asmenų įtraukimas

Projektas skelbtas Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje (TAIS Nr. 22-13188).

Projektas derintas su Teisingumo ministerija, Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Energetikos ministerija, Susisiekimo ministerija, Finansų ministerija, VĮ Registrų centru, Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, Vyriausybės atstovų apskrityse įstaiga, Lietuvos savivaldybių asociacija, Lietuvos respublikiniais būsto valdymo ir priežiūros rūmais, asociacija „Lietuvos butų ūkis“, Lietuvos

savivaldybių komunalinių įmonių asociacija, Specialiųjų tyrimų tarnyba, Viešųjų pirkimų tarnyba, Duomenų apsaugos inspekcija, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, Lietuvos nacionaline vartotojų federacija, Buitinių vartotojų sąjunga, Nacionalinė pastatų priežiūros asociacija PREMA. Projektas patikslintas ir darbo tvarka įvertintos Teisingumo ministerijos, Specialiųjų tyrimų tarnybos, Finansų ministerijos, Vyriausybės atstovų įstaigos, Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos, Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos, Ekonomikos ir inovacijų ministerijos, Valstybinės duomenų apsaugos inspekcijos, Lietuvos savivaldybių asociacijos pastabos.

Pastabų neturėjo Susisiekimo ministerija, Viešųjų pirkimų tarnyba, VĮ Registrų centras, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos.

Aplinkos ministerija nuotoliniu būdu organizavo papildomus pasitarimus su Lietuvos verslo konfederacijos, asociacijos „Lietuvos butų ūkis“, Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociacijos, Lietuvos respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų, Nacionalinės pastatų priežiūros asociacijos PREMA, Kauno m. savivaldybės administracijos, Vilniaus m. savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyriaus atstovais ir pasitarimą su šių administratorių asociacijų, Energetikos ministerijos atstovais jų pateiktoms projekto derinimo pastaboms ir pasiūlymams aptarti. Motyvai dėl Lietuvos verslo konfederacijos, asociacijos „Lietuvos butų ūkis“, Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociacijos, Lietuvos respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų, Nacionalinės pastatų priežiūros asociacijos PREMA, Energetikos ministerijos, Vilniaus m. savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyriaus neįvertintų pastabų teikiami projekto derinimo pažymoje.

Projektą parengė Aplinkos ministerijos Statybos ir būsto politikos grupės (vadovas – Dainius Čergelis, tel. 8 616 98137, el. p. dainius.cergelis@am.lt) vyriausioji specialistė Jūratė Kaklauskienė (tel. 8 620 82238, el. p. jurate.kaklauskiene@am.lt).

PRIDEDAMA:

1. Projektas, 8 lapai.
2. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo pažyma, 4 lapai.
3. Administracinės naštos ūkio subjektams vertinimo pažyma, 2 lapai.
4. Projekto derinimo pažyma, 11 lapų.
5. Projekto antikorupcinio vertinimo pažyma, 8 lapai.