

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“ projekto
derinimo pažyma

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
Asociacija „Lietuvos butų ūkis“, 2022-10-07 raštas Nr. 7	Nesutinkame dėl Administravimo nuostatų 4.4 p. redakcijos: Neaišku, kaip bus vykdoma priežiūra, defektų šalinimas, nepatvirtinus ilgalaikio ir (ar) metinio plano.	Neatsižvelgta. Statinių, jų inžinerinių sistemų, potencialiai pavojingų įrenginių priežiūrą reglamentuojantys teisės aktai nustato namo priežiūros reikalavimus ir atvejus, kuomet administratorius privalo organizuoti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai) sprendimo priėmimą Civilinio kodekso 4.85 str. nustatyta tvarka, tačiau nenustato savininkams pareigos sprendimą būtinai priimti. Jei savininkai sprendimų nepriima ir planų netvirtina, administratorius be savininkų valios nedelsdamas turi teisę ir pareigą organizuoti nenumatytų gedimų šalinimo, avarijų lokalizavimo darbus. Jei namo būklės vertinimo duomenimis bendrojo naudojimo objektų remonto darbai nerekomenduoti, metinį ar ilgalaikį remonto darbų planą rengti neprivaloma.
	Aplinkos ministro 2010-05-21 įsakymu Nr. D1-428 patvirtintos Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano ir <...> formos yra tinkamos. Siūlome palikti galiojančių Administravimo nuostatų 4.4 p. ir neatsisakyti 4.5 punkto.	Neatsižvelgta. Mažinant administratoriams naštą ir atsižvelgiant į kitų administratorių asociacijų motyvuotus pasiūlymus, projekte siūlome atsisakyti šiuo metu privalomo kasmet rengti ūkinio ir finansinio plano, jį su savininkais derinti ir administratoriui tvirtinti, nes jame nurodomos <i>planuojamos</i> einamųjų metų namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, namo techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų, lifto, bendrojo naudojimo patalpų ir žemės sklypo priežiūros, kitos su administruojamu namu susijusios paslaugos, jų tarifai ir išlaidos, nors administravimo tarifas jau nurodytas savivaldybės vykdomosios institucijos akte dėl administratoriaus skyrimo (Nuostatų 8.1 p.), kitos minėtos paslaugos teikiamos sutartiniu būdu arba savininkų jau priimtu sprendimu, nustatant konkrečius tarifus, pagal kuriuos už šias paslaugas savininkams administratorius skaičiuoja mėnesinius mokėjimus (Nuostatų 8 p.) ir visi šie tarifai nurodomi mėnesinių mokėjimų pranešimuose, sąskaitose faktūrose (Nuostatų 4.9 p.), skelbiami interneto svetainėje (14.2.3 p.); Kadangi metinius ir (ar) ilgalaikius namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų planus administratorius rengia, atsižvelgdamas į namo ir jo bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo išvadą, planuoja lėšų kaupimą, teikia savininkams tvirtinti, siūloma šių

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
		remonto planų rengimo funkciją apjungti (Nuostatų 4.4 p.) ir atsisakyti <i>galiojančios</i> Nuostatų 4.5 p. redakcijos. Jei namo būklės vertinimo duomenimis būklė gera ir remonto darbai nerekomenduoti, metinis ar ilgalaikis planai pagrįstai nerengiami;
	Arba siūlome projekto 4.4 punktą papildyti šiomis nuostatomis, jei savininkai nepatvirtina metinio ar ilgalaikio plano „administratorius taiko daugiabučių namų privalomos priežiūros (eksploatavimo) tarifą, jo apskaičiavimo tvarką ir dydį nustato savivaldybės taryba“.	Neatsižvelgta. Įgaliojimus savivaldybės tarybai tvirtinti konkrečius tarifus suteikia įstatymai. Administravimo nuostatai nereglamentuoja techninės priežiūros tarifų.
	Nesutinkame dėl 4.9 p. redakcijos mokėjimų pranešimuose nurodyti informaciją apie savininkams papildomai priskaičiuotų mokėjimų pagrindą ir siūlome palikti galiojančią redakciją.	Neatsižvelgta. Daugelis administratorių tokią informaciją nurodo, taip didinamas veiklos ir savininkų lėšų panaudojimo skaidrumas, užtikrinamas tinkamas informavimas, mokėjimo pagrindimas ir galimybė savininkui prieš apmokant sąskaitą, laiku pastebėti netikslumus, kreiptis dėl ištaisymo ar skųsti administratoriaus veiksmus. Siūlymai papildomus priskaičiavimus skelbti svetainėje, ar tik metinėje ataskaitoje, nepasiektų tikslo, nes kiekvienam savininkui apskaičiuojamas mokėjimas proporcingai tik jam tenkančiai bendrosios dalinės nuosavybės daliai, be to, ne visi savininkai naudojami internetu. Administracinės naštos ataskaitoje pateikta našta yra nežymi, lyginant su reguliavimo pokyčio nauda savininkams ir administratoriaus atsakingu požiūriu į savo veiklą. Nebūtinai kiekvieną mėnesį tenka atlikti minėtus papildomus darbus.
	Siūlome išbraukti galiojantį 8.5 p., kad administratorius skaičiuoja savininkų mokėjimus „už bendrosioms namo reikmėms sunaudotą elektros energiją (ir už elektros energiją, kai bendrabučio tipo daugiabučiame name neįrengti individualūs elektros energijos apskaitos prietaisai) – pagal elektros energijos apskaitos prietaisų rodmenis ir sutartis su elektros energijos tiekėjais“.	Neatsižvelgta. Tai ne Nuostatų, o Elektros energetikos įstatymo reguliavimo sritis. Ši nuostata yra ir galiojančioje Nuostatų redakcijoje.
Vilniaus m. savivaldybė, 2022-10-18 raštas Nr. A51-155016/22(3.3.2.26E-	Namo butų ir kitų patalpų ir savininkų sąrašas, numatytas 4.1 p., yra reikalingas bendraturčių susirinkimams ar balsavimams raštu organizuoti. Todėl siūlome 4.1 p. išbraukti „(naudotojų)“.	Neatsižvelgta. CK 4.83 str. 3 d. „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (<u>naudotojai</u>) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. <...>“. „ <u>Naudotojai</u> “ apima atvejus, <u>kai savininkas – valstybė, savivaldybė, tai siejasi ir su Nuostatų 4.9; 7.3; 10 p. V skyriumi, nes</u> savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
BŪS)		administratorius teikia mėnesinius mokėjimų pranešimus, dokumentus, informaciją.
	Nurodyti 7.2 p., kad administratorius, sudarydamas sutartis bendraturčių vardu, negali sutartimi nusimatyti sau papildomo užmokesčio (už sutarties administravimą; duomenų paslaugos teikėjui teikimą (pvz., už elektros skaitiklių parodymus); ir pan.).	Atsižvelgta iš dalies. Draudimus nustato įstatymai, CK 4.243 str. Draudimai turto administratoriui „1. Administratoriui draudžiama panaudoti savo funkcijas asmeniniams interesams. Apie kiekvieną interesų konfliktą administratorius privalo nedelsdamas pranešti naudos gavėjui“. Nuostatų 7.1 p. nustatyta administratoriui pareiga „Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais“.
	7.3.2 p. nustatyti, kad administratorius privalo pateikti bendraturčiams ar jų įgaliotiems asmenims visus su bendrojo naudojimo objektais susijusius dokumentus (apmokėjimą patvirtinančių dokumentų kopijas, sutartis, darbų priėmimo aktus, atliktų mokėjimo pavedimų kopijas ir pan.).	Atsižvelgta iš dalies. Nuostatų 7.3.2 p. nustatyta, kad administratorius privalo leisti susipažinti su darbų, paslaugų, prekių pirkimo sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais. Pažymėtina, kad Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme (toliau – Bendrijų įstatymas), kuris reglamentuoja kitą bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą, nustatyta, kad Bendrijos pirmininkas privalo „suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla“ (14 str. 7 d.), savininkai „ turi teisę gauti informaciją bendrijos veiklos ir valdymo klausimais“ (21 str. 4 d. 1 p.) ir neįtvirtintas griežtas reikalavimas „pateikti savininkams visus dokumentus“. Todėl atsisakytina nustatyti „privalo pateikti“, ir palikti ir dabar galiojančią nuostatą „privalo leisti susipažinti“, nes tai sudarytų galimybę administratoriui patirti neproporcingas išlaidas spausdinant savininkams didelės apimties dokumentus. Administratorius galėtų teikti savininkams popierinius dokumentus už papildomą mokestį, tačiau nutarimas nereguliuoja tokio mokesčio dydžio.
	7.6 p. nurodyti terminą, per kurį administratorius privalo informuoti kompetentingas institucijas apie asmenis, pažeidusius teisės aktus, reglamentuojančius namo techninę priežiūrą, naudojimą.	Neatsižvelgta. Statybos įstatyme, kituose įstatymuose terminai nereglamentuoti. Administratorius konkrečiais atvejais informuoja nedelsdamas arba per protingą terminą, pastebėjęs pažeidimus (pvz., pagal savininkų (naudotojų) pranešimus; vykdant apžiūras ir pan.).
	Siūlome įvardinti 7.7 p. minimus teisės aktus.	Atsižvelgta iš dalies. Nuostatų 4.3 p. jau įvardinti statinio ir jo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą reglamentuojantys teisės aktai, pagal kurių nuostatas nustatytais atvejais įvertinama grėsmė ir privaloma imtis būtinų

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
		priemonių, jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė.
	Patikslinti 7.11 p. nurodant, už kokį laikotarpį administratorius privalo pateikti savo veiklos ataskaitą (už visą savo veiklos laikotarpį administruojant daugiabutį; paskutinių metų iki įgaliojimų pabaigos), taip pat reglamentuoti, kokią informaciją administratorius turi pateikti (nurodyti).	Neatsižvelgta. CK Kito asmens turto administravimą reglamentuojančios nuostatos nenustato už kokį laikotarpį turėtų būti teikiama ataskaita. CK 4.252 str. Turto administravimo pabaigos pasekmės 1 d. „Pasibaigus administravimui, administratorius turi pateikti ataskaitą jį paskyrusiam asmeniui (institucijai), naudos gavėjui, taip pat kitiems administratoriams, perduoti turtą jo buvimo vietoje bei grąžinti viską, ką gavo vykdydamas pareigas, išskyrus atlyginimą už administravimą.“
Lietuvos respublikiniai būsto valdymo ir priežiūros rūmai, 2022-10-03 raštas Nr. S-22	Dėl 4.5.3 p., palikti galiojančią redakciją, jog administratorius pirkimus vykdo pagal aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-913 patvirtintas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų pavyzdines taisykles.	Neatsižvelgta. Tai prieštarauja CK 4.84 str. 8 dalies nuostatai, kuri įsigalios 2023-01-01.
	Nepritarti reikalavimui (4.9 p.) mėnesinėse sąskaitose nurodyt <i>informaciją apie namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų, atnaujinimo darbų, prekių, už kuriuos apskaičiuoti papildomi mokesčiai, teisinį pagrindą, darbus, atliktus patalpų savininkų sukaupomomis lėšomis, jų kainą, nes tai didina našta.</i>	Neatsižvelgta. Finansinės apskaitos įstatymas nedraudžia nurodyti papildomą informaciją, daugelis administratorių tokią informaciją nurodo, taip didinamas veiklos ir savininkų lėšų panaudojimo skaidrumas, užtikrinamas tinkamas informavimas ir galimybė savininkui prieš apmokant sąskaitą, laiku pastebėti netikslumus, kreiptis dėl ištaisymo ar skųsti administratoriaus veiksmus. Siūlymai papildomus priskaičiavimus skelbti svetainėje, ar tik metinėje ataskaitoje, nepasiektų tikslo, nes kiekvienam savininkui apskaičiuojamas mokesčias proporcingai tik jam tenkančiai bendrosios dalinės nuosavybės daliai, be to, ne visi savininkai naudojami internetu. Administracinės naštos ataskaitoje pateikta našta yra nežymi, lyginant su reguliavimo pokyčio nauda savininkams ir administratoriaus atsakingu požiūriu į savo veiklą, nebūtinai kiekvieną mėnesį tenka atlikti papildomus darbus.
	Atsisakyti 7.3.1. papunkčio nuostatų	Neatsižvelgta. Kito bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdo valdytojui – bendrijos pirmininkui Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme 14 str. 7d. nustatyta pareiga informaciją savininkams teikti per 10 d. d.
	Numatyti ilgesnį 7.3.2 p. atsakymo pateikimo terminą	Atsižvelgta iš dalies. Nuostatų projekte pasiūlyta 15 d. d. terminas.

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
	savininkams, nustatant 20 d. d. (šiuo metu nustatytas 10 d. d. terminas), nes tenka atlikti papildomų veiksmų (surasti dokumentus, išanalizuoti situaciją ir pan.), kartais gauti ir trečiųjų asmenų atsakymus, todėl dabartinis terminas yra ženkliai per trumpas.	
	Atsisakyti 7.11 p. išbraukti nuostatą „iki perdavimo akto pasirašymo dienos administratorius atlieka jam priskirtas funkcijas.“	Neatsižvelgta. Tai prieštarauja CK 4.84 str. 10 d. „Administravimas pasibaigia šio kodekso 4.250 str. nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį“, todėl išbraukta, kad „iki perdavimo akto pasirašymo dienos administratorius atlieka jam priskirtas funkcijas“.
	Neaišku kodėl dėl pratęsimo gali susitarti tik administratoriai, o tokia galimybė nenumatyta daugiabučio namo savininkų bendrijoms ir jungtinės veiklos sutarties įgaliojams asmenims.	Neatsižvelgta. Bendrijų įstatyme nustatyta, kad įsteigus bendriją, administratorius perdavimą bendrijos valdymo organams atlieka per 30 dienų ir termino pratęsimas nenumatytas. Nuostatai taikomi tik administratoriams.
	Nepritarti, kad administratoriai internetinėje svetainėje turi nurodyti patalpų savininkų atstovų vardą ir pavardę, adresą korespondencijai siųsti, telefono numerį, el. pašta.	Neatsižvelgta. Ši projekto nuostata dėl asmens duomenų apsaugos suderinta be pastabų su Asmens duomenų apsaugos inspekcija.
	Atsisakyti 14.1.4.2. p. internetinėje svetainėje skelbti informaciją apie administravimo name laikotarpį (pradžios ir pabaigos datą). Tai didina našta.	Neatsižvelgta. Užtikrinamas tinkamas savininkų informavimas 14.2.2 p., administratoriaus atsakingą požiūrį į savo veiklą ir nesukelia žymios naštos, nes paskelbiama vieną kartą per administratoriaus 5 m. veiklos laikotarpį.
	Atsisakyti internetinėje svetainėje skelbti bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo dokumentus, taip pat namo šiluminės energijos sąnaudas.	Atsižvelgta iš dalies. Reikalavimas skelbti informaciją apie namo būklę galioja ir dabar. Patikslintame Nuostatų 14.2.4 p. siūloma skelbti periodinių (atliekama prieš ir po šildymo sezono), specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus.
	Atsisakyti 14.4.3. p., kuriame numatyta, kad per 10 d. d. nuo patalpos savininko rašytinio prašymo, Nuostatų 14.1.4.4 papunktyje nurodytų dokumentų kopijas teikti savininkams.	Neatsižvelgta. Užtikrina tinkamą savininkų informavimą, ir siejasi su 7.3 p. pareiga pateikti savininkams dokumentų kopijas, išsamią informaciją administravimo aktualiais klausimais.
	Atsisakyti namo skelbimų lentose, 14.2. p. skelbti: apie patalpų savininkų ar jų įgaliotų asmenų galimybę Nuostatų 14.1.1 papunktyje nurodytais kontaktais raštu kreiptis į administratorių Nuostatų 14.1.4.4 papunktyje	Neatsižvelgta. Tai privalomas <i>vienkartinio paskelbimo</i> (ir nuolatinio buvimo skelbimų lentoje) informacinis pranešimas apie pasikeitusį savininkų informavimą, dokumentų teikimą dėl reguliavimo pokyčių, mažina galiojantį privalomą popierinių dokumentų teikimą į savininkų

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
	<i>nurodytų dokumentų kopijų; teirautis Nuostatų 14.1.4.2, 14.1.4.6 papunkčiuose nurodytos ir kitos informacijos, susijusios su namo bendrojo naudojimo objektų administravimu. Tai didina našumą.</i>	pašto dėžutes ir užtikrina jų teikimą ir informavimą tik savininkui kreipiantis.
	Neaišku kaip turi būti suprantama nuostata - <i>kai administratoriaus turimais duomenimis ne visi patalpų savininkai gali su šia informacija susipažinti interneto svetainėje</i> . Kokius duomenis apie tai turi turėti administratorius ir kaip jis gali nustatyti ar tikrai visi savininkai turi galimybę susipažinti su šia informacija internetinėje svetainėje ar gauti ją el. paštu ar SMS žinute.	Neatsižvelgta. Mažindamas „popierizmą“ administratorius turi būti suinteresuotas bendrauti su savininkais, turėti jų el. pašta, tel. numerį ir pan. Informacija prieš tris dienas apie planuojamus darbus, organizuojamą susirinkimą ir administratoriaus įgaliojimų atsisakymą namo skelbimų lentoje skelbiama tik tuomet, jei administratorius žino, kad ne visi savininkai šią informaciją gaus el. paštu ar bus informuoti apie jos paskelbimą administratoriaus interneto svetainėje.
	Siūlytina teisės aktais administratoriui suteikti teisę iš valstybės valdomų informacinių sistemų gauti savininko elektroninio pašto adresą arba suteikti teisę administratoriui papildomai apmokestinti už popierinės sąskaitos pateikimą.	Neatsižvelgta. Tokios nuostatos galėtų būti nustatytos įstatymu.
	Pakeisti 8.1. p., numatant, kad administravimo tarifas būtų taikomas pagal LR Aplinkos ministro patvirtintą daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo tarifo apskaičiavimo metodiką. Pažymėtina, kad LR Aplinkos ministras 2018 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-354 priėmė Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodiką, tačiau administravimo tarifo apskaičiavimo tvarka yra palikta savivaldybės taryboms, nors būtent LR Aplinkos ministerija formuoja politiką dėl daugiabučių gyvenamųjų namų.	Neatsižvelgta. Tai prieštarauja CK 4.84 str. 9 d. „9. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką nustato savivaldybės taryba“.
Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociacija,	Papildomas reikalavimas 4.9 p. nurodyti papildomą informaciją sąskaitose faktūrose / mokėjimo pranešimuose pareikalaus papildomų išlaidų bei didins administravimo	Neatsižvelgta. Daugelis administratorių tokią informaciją nurodo, taip didinamas administratoriaus veiklos ir savininkų lėšų panaudojimo skaidrumas, užtikrinamas tinkamas informavimas ir galimybė savininkui

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
2022-10-10 raštas Nr. 1-S.I-2022.6	naštą, o taip pat iš esmės dubliuos ir taip administratoriaus pateikiamą informaciją ataskaitose ir internetiniame tinklapyje.	prieš apmokant sąskaitą, laiku pastebėti netikslumus, kreiptis dėl ištaisymo ar skųsti administratoriaus veiksmus. Siūlymai papildomus priskaičiavimus skelbti svetainėje, ar tik metinėje ataskaitoje, nepasiektų tikslo, nes kiekvienam savininkui apskaičiuojamas mokėjimas proporcingai tik jam tenkančiai bendrosios dalinės nuosavybės daliai, be to, ne visi savininkai naudojami internetu. Administracinės naštos ataskaitoje pateikta našta yra nežymi, lyginant su reguliavimo pokyčio nauda savininkams ir administratoriaus atsakingu požiūriu į savo veiklą, be to, nebūtinai kiekvieną mėnesį tenka atlikti minėtus papildomus darbus.
	Pagal LR Viešojo administravimo įstatymo 10 straipsnio nuostatas "Viešojo administravimo subjektas administracinį sprendimą dėl asmens prašymo ar skundo turi priimti per 20 darbo dienų nuo tokio prašymo ar skundo gavimo dienos". Tad vadovaujantis aukščiau pateiktu argumentu, siūlome 7.3.2 p. terminą vietoj 10 d. d. nurodyti 20 d. d.	Atsižvelgta iš dalies. Siūloma 15 d. d. terminas.
	Atsisakyti 8.5 p. nes CK, Elektros energetikos įstatymo nuostatos neįpareigoja administratoriaus atlikti 8.5. p. numatytą funkciją „už bendrosioms namo reikmėms sunaudotą elektros energiją (ir už elektros energiją, kai bendrabučio tipo daugiabučiame name neįrengti individualūs elektros energijos apskaitos prietaisai) - pagal elektros energijos apskaitos prietaisų rodmenis ir sutartis su elektros energijos tiekėjais“.	Neatsižvelgta. Tai ne Nuostatų, o Elektros energetikos įstatymo reguliavimo sritis. Ši nuostata yra ir galiojančioje Nuostatų redakcijoje.
Lietuvos vartotojų konfederacija, 2022-10-07 raštas Nr. 21-209VK	Reikalavimas 4.9 p. nurodyti papildomą informaciją PVM sąskaitose faktūrose / mokėjimo pranešimuose pareikalaus papildomų išlaidų bei didins administravimo naštą.	Neatsižvelgta. Daugelis administratorių tokią informaciją nurodo, taip didinamas administratoriaus veiklos ir savininkų lėšų panaudojimo skaidrumas, užtikrinamas tinkamas informavimas ir galimybė savininkui prieš apmokant sąskaitą, laiku pastebėti netikslumus, kreiptis dėl ištaisymo ar skųsti administratoriaus veiksmus. Siūlymai papildomus priskaičiavimus skelbti svetainėje, ar tik metinėje ataskaitoje, nepasiektų tikslo, nes kiekvienam savininkui apskaičiuojamas mokėjimas proporcingai tik jam tenkančiai bendrosios dalinės nuosavybės daliai, be to, ne visi savininkai naudojami internetu. Administracinės naštos

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
		ataskaitoje pateikta našta yra nežymi, lyginant su reguliavimo pokyčio nauda savininkams ir administratoriaus atsakingu požiūriu į savo veiklą, be to, nebūtinai kiekvieną mėnesį reikia atlikti minėtus papildomus darbus.
	Atsisakyti 14.1.4.2. p. internetinėje svetainėje skelbti informaciją apie administravimo name laikotarpį (pradžios ir pabaigos datą). Tai didina našta.	Neatsižvelgta. Tai užtikrina tinkamą savininkų informavimą 14.2.2 p., administratoriaus atsakingą požiūrį į savo veiklą ir nesukelia žymios naštos, nes paskelbiama vieną kartą per administratoriaus 5 metų veiklos laikotarpį.
	Atsisakyti internetinėje svetainėje 14.1.4.4 p. skelbti bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo dokumentus.	Atsižvelgta iš dalies. Reikalavimas skelbti informaciją apie namo būklę galioja ir dabar. Patikslintame Nuostatų 14.2.4 p. siūloma konkrečiai skelbti <u>periodinių (atliekama prieš ir po šildymo sezono), specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus.</u>
Nacionalinė pastatų priežiūros asociacija PREMA, 2022-10-10 raštas	Nėra poreikio rengti atskiros pirkimų tvarkos, nes dabartinės LR Aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-913 patvirtintos Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų pavyzdinės taisyklės yra tinkamos, dėl jų nebuvo gauta jokių skundų, siūlome atsisakyti Projekto 4.5.3 papunkčio pakeitimų.	Neatsižvelgta. Finansinės apskaitos įstatymas nedraudžia nurodyti papildomą informaciją. <u>Jau dabar daugelis administratorių būtent tokią informaciją nurodo</u> , taip didinamas administratoriaus veiklos ir savininkų lėšų panaudojimo skaidrumas, užtikrinamas tinkamas informavimas, mokėjimo pagrindimas ir galimybė savininkui prieš apmokant sąskaitą, laiku pastebėti netikslumus, kreiptis dėl ištaisymo ar skųsti administratoriaus veiksmus. Siūlymai papildomus priskaičiavimus skelbti svetainėje, ar tik metinėje ataskaitoje, nepasiektų tikslo, nes kiekvienam savininkui apskaičiuojamas mokėjimas proporcingai tik jam tenkančiai bendrosios dalinės nuosavybės daliai, be to, ne visi savininkai naudojami internetu. Administracinės naštos ataskaitoje pateikta našta yra nežymi, lyginant su reguliavimo pokyčio nauda savininkams ir administratoriaus atsakingu požiūriu į savo veiklą, be to, nebūtinai kiekvieną mėnesį reikia atlikti minėtus papildomus darbus.
	Dėl 7.3. p. numatyti ilgesnį atsakymo pateikimo terminą butų ir kitų patalpų savininkams, nustatant 20 darbo dienų terminą (šiuo metu nustatytas 10 darbo dienų terminas). Manytina, jog toks terminas tinkamai užtikrintų savininkų interesus, siekiant, kad administratorius parengtų tinkamą ir išsamią informaciją bei pateiktų savininkų prašomus dokumentus.	Atsižvelgta iš dalies. Siūloma 15 d. d. terminas.
	Dėl 7.11 p., administravimas turi vykti, kol bus	Neatsižvelgta. Tai prieštarauja CK 4.84 str. 10 d. „Administravimas

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
	pasirašytas perdavimo aktas, kad priimanti dokumentaciją šalis būtų tinkamai pasiruošusi namo administravimui ir užtikrintų savininkų interesus. Kol kita šalis nėra pasiruošusi dėl dokumentacijos perėmimo, tol nėra galimybės pasirašyti priėmimo – perdavimo akto, todėl būtina palikti ir toliau galiojančią nuostatą, kad „iki perdavimo akto pasirašymo dienos administratorius atlieka jam priskirtas funkcijas.“	pasibaigia šio kodekso 4.250 straipsnyje nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį“, todėl išbraukta, kad „iki perdavimo akto pasirašymo dienos administratorius atlieka jam priskirtas funkcijas“.
	Neaišku kodėl dėl pratęsimo gali susitarti tik administratoriai, o tokia galimybė nenumatyta daugiabučio namo savininkų bendrijoms ir jungtinės veiklos sutarties įgaliojams asmenims.	Neatsižvelgta. Bendrijų įstatyme nustatyta, kad įsteigus bendriją, administratorius perdavimą bendrijos valdymo organams atlieka per 30 dienų ir termino pratęsimas nenumatytas. Nuostatai taikomi tik administratoriams.
	Atsisakyti 14.1.4.1. p. internetinėje svetainėje nurodyti patalpų savininkų atstovų vardą ir pavardę, adresą korespondencijai siųsti, telefono numerį, el. paštą. Pažymėtina, kad toks reikalavimas akivaizdžiai prieštarauja Bendrajam duomenų apsaugos reglamentui	Neatsižvelgta. Ši projekto nuostata dėl asmens duomenų apsaugos suderinta be pastabų su Asmens duomenų apsaugos inspekcija.
	Atsisakyti 14.1.4.2. p. internetinėje svetainėje skelbti informaciją apie administravimo namo laikotarpį (pradžios ir pabaigos datą). Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimai dėl skyrimo administruoti namo bendrojo naudojimo objektus yra skelbiami viešai savivaldybių internetiniuose puslapiuose, tai didina našą.	Neatsižvelgta. Tai užtikrina tinkamą savininkų informavimą 14.2.2 p., administratoriaus atsakingą požiūrį į savo veiklą ir nesukelia žymios naštos, nes paskelbiama vieną kartą per administratoriaus 5 metų veiklos laikotarpį.
	Atsisakytina 14.1.4.4.p. internetinėje svetainėje skelbti bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo dokumentus, taip pat namo šiluminės energijos sąnaudas, tai didina našą.	Atsižvelgta iš dalies. Reikalavimas skelbti informaciją apie namo būklę galioja ir dabar. Patikslintame Nuostatų 14.2.4 p. siūloma skelbti periodinių (atliekama prieš ir po šildymo sezono), specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus.
	Atsisakyti 14.1.4.6. p. svetainėje skelbti: pirkimų sąlygų projektus, pirkimų sąlygas, namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimo rezultatus, tai didina našą.	Atsižvelgta iš dalies. Reikalavimas skelbti informaciją apie pirkimų rezultatus galioja ir dabar. Pirkimo sąlygų skelbimas leidžia savininkams pasitikrinti ar tinkamai administratorius įvertino savininkų CK 4.85 str. nustatyta tvarka priimtus sprendimus dėl perkamo objekto, kai tokie sprendimai privalomi.
	Atsisakyti 14.2.2. p., kuriame numatoma, kad namo	Neatsižvelgta. Tai privalomas <i>vienkartinio paskelbimo</i> (ir nuolatinio

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
	<p>skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose) (Projekto 14.2. punktas) reikia skelbti: <i>apie patalpų savininkų ar jų įgaliotų asmenų galimybę Nuostatų 14.1.1 papunktyje nurodytais kontaktais raštu kreiptis į administratorių Nuostatų 14.1.4.4 papunktyje nurodytų dokumentų kopijų; teirautis Nuostatų 14.1.4.2, 14.1.4.6 papunkčiuose nurodytos ir kitos informacijos, susijusios su namo bendrojo naudojimo objektų administravimu.</i></p>	<p>buvimo skelbimų lentoje) informacinis pranešimas apie pasikeitusį savininkų informavimo ir dokumentų teikimą dėl reguliavimo pokyčių, mažina galiojantį privalomą popierinių dokumentų teikimą į savininkų pašto dėžutes ir užtikrina jų teikimą ir informavimą tik savininkui kreipiantis.</p>
	<p>Tikslinti 14.2.3. p., kokią informaciją administratoriai turi skelbti skelbimų lentose ir kaip jam nustatyti ar savininkai tikrai neturi galimybės su dokumentais susipažinti internetinėje svetainėje</p>	<p>Neatsižvelgta. Mažindamas „popierizmą“ administratorius turi būti suinteresuotas bendrauti su savininkais, turėti jų el. paštą, tel. numerį ir pan. Informacija prieš tris dienas apie planuojamus darbus, organizuojamą susirinkimą ir administratoriaus įgaliojimų atsisakymą namo skelbimų lentoje skelbiama tik tuomet, jei administratorius žino, kad ne visi savininkai šią informaciją gaus el. paštu ar bus informuoti apie jos paskelbimą administratoriaus interneto svetainėje.</p>
	<p>16 p. pakeitimai yra pertekliniai.</p>	<p>Neatsižvelgta. Patikslinta galiojanti nuostata, nes savininkų atstovai savininkams priimant sprendimus balsuojant raštu, balsų skaičiavimo komisijoje dalyvauja ne stebėtojo, bet nario teisėmis.</p>
<p>Energetikos ministerija, 2022-10-28 raštas</p>	<p>Siūloma formuluotė „4.5. Vadovaudamasis pastatų priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų nuostatomis, patalpų savininkų sprendimais, organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių prekių (įskaitant elektros energijos ir (ar) gamtinių dujų tiekimo išsigijimo bendrosioms namo reikmėms) bei paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir prekių pirkimus“.</p>	<p>Neatsižvelgta. Nuostata taikoma perkant visas prekes, todėl tik kai kurių prekių nurodymas yra perteklinis. Pasitarimo metu Energetikos ministerija atsisakė savo pasiūlymo įrašyti „gamtines dujas“.</p>
	<p>Siūloma formuluotė „4.8. Teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto</p>	<p>Neatsižvelgta. Šis 4.8 p. kyla iš Šilumos ūkio įstatymo konkrečių 14, 15, 20, 27 str. nuostatų. Elektros energetikos įstatyme nenustatyta, kad daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai turi pasirinkti bendrosioms namo reikmėms elektros energijos tiekėją, nenustatyta kokia</p>

Institucija, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Pastabų ir pasiūlymų vertinimas
	vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, namo šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus, apsirūpinimo karštu vandeniu būdo, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo, elektros energijos tiekėjo ar gamtinių dujų tiekimo įmonės bendrosioms namo reikmėms pasirinkimo ir dalyvauja įgyvendinant patalpų savininkų priimtus sprendimus. Atlieka namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirengimo šildymo sezonui kontrolę“.	tvarka turėtų jį pasirinkti, todėl nėra teisinio pagrindo įrašyti, kad valdytojas turi organizuoti savininkų susirinkimą arba balsavimą raštu dėl elektros ar dujų tiekėjo pasirinkimo. Pasitarimo metu Energetikos ministerija atsisakė savo pasiūlymo įrašyti „gamtinės dujas“.
	Siūloma formuluotė „8.5. už bendrosioms namo reikmėms sunaudotą elektros energiją ir gamtines dujas (ir už elektros energiją bei gamtines dujas , kai bendrabučio tipo daugiabučiame name neįrengti individualūs elektros energijos apskaitos prietaisai) – pagal elektros energijos apskaitos prietaisų rodmenis ir sutartis su elektros energijos tiekėjais ar gamtinių dujų tiekimo įmonėmis dėl elektros energijos ar gamtinių dujų. Sutarčių sudarymo tvarką nustato atitinkamą energetikos sektorių reglamentuojantys teisės aktai“.	Neatsižvelgta. Siūlymas įrašyti, kad „Sutarčių sudarymo tvarką nustato atitinkamą energetikos sektorių reglamentuojantys teisės aktai“ perteklinis, nes šiame Nuostatų skyriuje ir punktuose nurodoma, kaip apskaičiuojami mokėjimai, bet ne sutarčių sudarymo tvarka. Pasitarimo metu Energetikos ministerija atsisakė savo pasiūlymo įrašyti „gamtinės dujas“.