

## NUMATOMO TEISINIO REGULIAVIMO POVEIKIO VERTINIMO PAŽYMA

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Projekto pavadinimas</b> | 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“ projektas (toliau – Projektas).  |
| <b>Projekto rengėjas</b>    | Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija   |
| <b>Projekto tikslas</b>     | <p>Projekto tikslas – siekiant įgyvendinti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymą, suderinti Civilinio kodekso (toliau – CK) 4.84 straipsnio 8 d. ir Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau – Nuostatai) nuostatas, reglamentuojančias administratorių, turinčių neperkančiosios organizacijos statusą, vykdomų paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su administruojamu namu, pirkimų tvarką (toliau – Pirkimų tvarka). Siūloma Nuostatus išdėstyti nauja redakcija, papildomai atsižvelgiant į daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai) skundus, savivaldybių, atsakingų už administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę pasiūlymus dėl nepakankamai skaidraus administratorių funkcijų, informacijos teikimo apie namo būklę reglamentavimo; administratorių pasiūlymus dėl jų funkcijų optimizavimo, atsisakant neefektyvių funkcijų, neefektyvaus savininkų informavimo namo skelbimų lentose ar teikiant popierines dokumentų, susijusių su namo administravimu, savininkų priimtais sprendimais, kopijas į savininkų pašto dėžutes.</p> <p><i>Priemonės Projekto tikslui pasiekti:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Suderinant Nuostatų ir CK 4.84 straipsnio 8 d. nuostatas, reglamentuojančias pirkimą, Nuostatų 4.5.3 papunktyje nustatytina, kad administratorius (neperkančioji organizacija) paslaugas, prekes ir darbus, susijusius su administruojamu namu, perka vadovaudamasis Aplinkos ministerijos nustatyta pirkimų tvarka. Tai pakeis neskaidrą galiojantį reguliavimą, nustatantį, kad administratorius pirkimus vykdo vadovaudamasis savo pasitvirtintomis pirkimų taisyklėmis, kurias rengia pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro patvirtintų Daugiabučio namo priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo pavyzdinių taisyklių nuostatas.</li><li>2. Optimizuojant administratoriaus funkcijas, siūloma: <i>eliminuoti</i> galiojantį reikalavimą privalomai teikti savivaldybės vykdomajai institucijai daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo kopiją, nes ši dokumentą administratorius skelbia savo interneto svetainėje ir savivaldybės specialistai, vykdantys administratoriaus veiklos patikrinimus, svetainėje gali matyti ne tik šį, bet ir kitus administratoriui privalomus parengti ir skelbti namo dokumentus (Nuostatų 4.2 p.); <i>eliminuoti</i> funkciją privalomai rengti (galiojantis Nuostatų 4.5 p.) namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą (toliau – ūkinis planas), kuriame nurodomos planuojamos 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 (pavyzdinė ūkinio plano forma patvirtinta aplinkos ministro 2010 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr. D1-428 „Dėl Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinės formos ir dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo</li></ol> |

objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos pavyzdinės formos patvirtinimo“). Ūkinio plano atsisakytina, nes administravimo tarifas nurodomas savivaldybės vykdomosios institucijos akte dėl administratoriaus skyrimo (Nuostatų 8.1 p.), kitos minėtos paslaugos teikiamos sutartiniu būdu arba savininkų 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.); 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 dokumentus, planuoja lėšų kaupimą, ir teikia patalpų savininkams tvirtinti, siūloma šių planų rengimo funkciją apjungti (Nuostatų projekto 4.4 p.) ir atsisakyti *galiojančios* Nuostatų 4.5 p. redakcijos. Jei namo būklės vertinimo duomenimis būklė gera ir remonto darbai nerekomenduoti, metinis ar ilgalaikis planai nerengiami;

*eliminuoti* reikalavimą privalomai kartą per metus organizuoti savininkų atstovo rinkimą (Nuostatų 20 p.), kol jis bus išrinktas, nes administratoriui jau nustatyta funkcija ir pareiga organizuoti savininkų sprendimo priėmimą, jei ¼ savininkų kreipiasi raštu ne tik dėl atstovo rinkimo, bet ir kitais aktualiais klausimais (Nuostatų 4.10 p. ir 7.4 p.). Tai mažintų administratoriams našta, kai savininkai neaktyvūs, nedalyvauja priimant sprendimus.

3. Didinant administratorių veiklos skaidrumą *organizuojant pirkimus*, siūloma (Nuostatų 4.5.1 p.) nustatyti, kad pirkimų sąlygas administratorius rengia atsižvelgdamas į teisės aktų reikalavimus ir į savininkų priimtus sprendimus dėl perkamų prekių, paslaugų, darbų ir jas skelbia savininkams (Nuostatų 14.2.6, 15.2, 18.1 p.); didinant skaidrumą apskaičiuojant mėnesinius mokėjimus, informuojant savininkus, optimizuojant informavimą ir taip sudarant galimybes informaciją, namo dokumentus savininkams teikti lankstesniu būdu, siūloma administratoriui nustatyti: naują reikalavimą (Nuostatų 4.9 p.) 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 patalpų savininkų sukauptomis lėšomis, jų kainą; naują reikalavimą skelbti (Nuostatų 14.2.1, 15.1 p.) interneto svetainėje konkrečaus namo savininkams ir namo skelbimų lentose informaciją apie savininkų atstovą (atstovus), nurodyti jų kontaktus; naują reikalavimą skelbti (Nuostatų 14.2.2, 15.2 p.) svetainėje ir skelbimų lentose savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodytą administravimo šiame name laikotarpį; patikslintą reikalavimą skelbti ir teikti (Nuostatų 14.2.4, 15.2, 18.3 p.) konkrečius namo būklės vertinimo dokumentus: periodinių, specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų, kurios atliekamos prieš ir po šildymo sezono, aktus; naują reikalavimą skelbti (Nuostatų 14.2.8, 15.3, 18.1 p.) apie įgaliojimų administruoti šio namo bendrojo naudojimo objektus atsisakymą; Optimizuojant privalomą informacijos skelbimą namo skelbimų lentose, siūloma nustatyti reikalavimą skelbti (Nuostatų 15.1 p.) tik bendrą informaciją apie administratorių, jo atstovą, savininkų atstovą, jų kontaktus, avarinių tarnybų telefonus ir (Nuostatų 15.2 p.) apie savininkų ar jų įgaliotų asmenų galimybę nurodytais kontaktais raštu kreiptis į administratorių dokumentų kopijų; teirautis informacijos. Kitą informaciją skelbimų lentose skelbti (Nuostatų 15.3 p.) tik jei administratoriaus duomenimis savininkų

negalima informuoti el. paštu ar SMS žinute ar kitu būdu.

Optimizuojant popierinių dokumentų teikimą į pašto dėžutes, siūloma nustatyti, kad privaloma teikti tik popierinius: mėnesinių mokėjimų sąskaitas, organizuojant balsavimą raštu – balsavimo biuletenį, kai savininkas administratoriui nenurodo el. pašto (Nuostatų 18.2 p.); kitus namo dokumentus per 10 d. d. pateikti savininkui, jei jis kreipsis (Nuostatų 18.3 p.). Atsižvelgiant į administratoriaus svetainės galimybes, siūloma nustatyti, kad savininkui, registruotam administratoriaus interneto svetainės savitarnos naudotojui, būtų prieinama visa tik jo konkrečiam namui skelbiama informacija ir dokumentai (Nuostatų 17 p.). Administratoriui neturint interneto svetainės, kurioje savininkas galėtų registruotis, arba savininkui neužsiregistravus šioje svetainėje, kurioje užtikrinamos tokios galimybės, siūloma nustatyti, kad informacija apie administratoriaus veiklą ir parengtus dokumentus teikiama savininko nurodytu el. paštu ar administratoriui nusprendus, Nacionaline elektroninių siuntų pristatymo pašto tinklu informacine sistema, jei aktyvuota patalpos savininko elektroninio pristatymo dėžutė (18.1 p.).

4. Užtikrinant savininkų tinkamą informavimą ir sudarant galimybę administratoriui laiku pateikti savininkams dokumentus, paaiškinimus jų namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, priežiūros, remonto, apskaičiuotų mokėjimų, pirkimų ir pan. tema, siūloma patikslinti administratoriaus pareigą (Nuostatų 7.3.1 p.), nustatant, kad dokumentų kopijos turi būti pateikiamos ne vėliau kaip per 10 d. d. nuo rašytinio prašymo gavimo; Išsamesniam atsakymui parengti siūloma nustatyti 15 d. d. terminą (Nuostatų 7.3.2 p.).

5. Nuostatų 7.11 p. siūloma nustatyti, kad per 30 dienų nuo administravimo pabaigos administratorius privalo pateikti savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą savivaldybės vykdomajai institucijai, patalpų savininkams ir namo bendrojo naudojimo objektų valdymą perimančiam asmeniui, taip pat savininkų sukauptas lėšas, dokumentus. Atsižvelgiant į tai, kad praktikoje pasitaiko atvejų, kai gali nepavykti per šį laikotarpį suvesti savininkų mėnesinių mokėjimų apskaitos duomenų, siūloma nustatyti, kad perdavimo terminas, abiem administratoriams susitarus, gali būti pratęstas dar iki 30 d. Kadangi naujai paskirtasis administratorius tokį susitarimą pasirašo tik laisva valia, suprasdamas, kad atsakomybė už bendrojo naudojimo objektų administravimą tenka jam, nors perdavimas dar neįvyko, savininkų interesas nenukentės. Atsižvelgiant į CK 4.84 straipsnio 10 dalį, kurioje nustatytos administravimo pabaigos aplinkybės, atsisakytina galiojančios nuostatos, kad „iki perdavimo akto pasirašymo dienos administratorius atlieka jam priskirtas funkcijas“. Kadangi pasibaigus administravimui jis netenka įgaliojimų ir funkcijų nebevykdo, todėl nuo administravimo pasibaigimo, nebeturi teisės gauti savininkų mokėjimų už administravimą, kitas paslaugas, nors perdavimas dar neįvykęs. Jei administravimas pasibaigė pvz., mėnesio vidury ar pan., įgaliojimų netekęs administratorius savininkams mėnesinius mokėjimus gali skaičiuoti tik už tas mėnesio dienas, kuomet administravimas ir jo įgaliojimai dar nebuvo pasibaigę. Naujai paskirtasis administratorius skaičiuos savininkams mėnesinius mokėjimus už kitas to paties mėnesio, kai įsiteisėjo jo įgaliojimai, dienomis teiktas paslaugas. Todėl pasitaiko atvejų, kad savininkai gauna dvi sąskaitas, nes tą patį mėnesį savininkams (už praeitą mėnesį) tiek buvęs, tiek paskirtasis administratorius teisėtai siunčia mokėjimo pranešimą apmokėti praeito mėnesio administravimo, kitų teiktų paslaugų atlygio dalis.

### **Siūlomo Projekto poveikio įvertinimas**

|  |  |
|--|--|
| <b>Poveikis būsto sričiai</b>              | Priėmus Projektą, Nuostatų nuostatos bus suderintos su CK nuostatomis, padidės administratorių veiklos skaidrumas, pagerės savininkų informavimas.   |
| <b>Poveikis valstybės finansams</b>        | Nenumatomas.   |
| <b>Poveikis aplinkai ir klimato kaitai</b> | Bus sudarytos sąlygos tausoti gamtos išteklius, taupyti popierių, atsisakant popierinių dokumentų perteklinio skelbimo namo skelbimų lentose ar teikimo į savininkų pašto dėžutes.   |
| <b>Poveikis administracinei naštai</b>     | <p><i>Viešojo administravimo subjektams:</i><br/>Nenumatomas</p> <p><i>Privatiems fiziniams ar juridiniams asmenims:</i><br/>Atsisakius neefektyvių administratoriaus funkcijų, našta pasiskirstys administratoriaus funkcijoms, didinančioms veiklos skaidrumą, gerinančioms savininkų informavimą (prie šios pažymos pridedama administracinės naštos ūkio subjektams apskaičiavimo ataskaita, 2 lapai).</p> |

#### **Kita svarbi informacija:**

Patvirtinus Projektą, reikės pakeisti aplinkos ministro 2010 m. gegužės 21 d. įsakymą Nr. D1-428 „Dėl Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinės formos ir dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos pavyzdinės formos patvirtinimo“ ir pripažinti netekusia galios Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinę formą.

#### **Informacija apie asmenį ir instituciją, atsakingą už poveikio vertinimą**

|  |   |
|--|---|
| Vardas ir pavardė                              | Jūratė Kaklauskienė   |
| Pareigos                                       | Statybos ir būsto politikos grupės vyr. specialistė                                     |
| Institucija (padalinys)                        | Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Statybos ir būsto politikos grupė            |
| Telefono numeris ir elektroninio pašto adresas | 8 620 82238<br><a href="mailto:jurate.kaklauskiene@am.lt">jurate.kaklauskiene@am.lt</a> |