



## VALSTYBINĖ VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA

Valstybės biudžetinė įstaiga, Vilniaus g. 25, LT-01402 Vilnius, tel. (8 5) 262 6751, faks. (8 5) 279 1466, el. p. [tarnyba@vvstat.lt](mailto:tarnyba@vvstat.lt)  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188770044.

Aplinkos ministerijai  
A. Jakšto g. 4/9  
01105 Vilnius

2011-05-26 Nr. 44336

### DĖL VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO DERINIMO

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba per Seimo teisės aktų informacinę sistemą (TAIS) gavo pranešimą (reg. Nr. 5-2599; Nr. 5-2623) dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ projekto (toliau – Projektas) derinimo.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 94-1833; 2007, Nr. 12-488) 12 straipsnio 1 dalies 4 punktu, pagal kompetenciją išnagrinėjusi minėtą teisės akto projektą, teikia šias pastabas ir pasiūlymus.

Projekto 3.3 punkte Projektu keičiamų Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų (toliau – Nuostatai) 5.10 punktas papildomas nuostata, kad administratorius susirinkimų protokolus, balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolus skelbia savo interneto tinklalapyje (jeigu tokį turi). Pastebėtina, kad protokole gali būti informacijos apie asmens duomenis ar kitos, viešai neskelbtinos, informacijos. Atsižvelgiant į tai, siūlome numatyti, kad skelbiant protokolus turi būti užtikrinta, kad tokia informacija nebūtų paskelbta viešai. Be to, siūlome išbraukti žodžius „(jeigu tokį turi)“, nes, norint užtikrinti butų ir kitų patalpų savininkų tinkamą informavimą, administratorius turi turėti internetinį tinklalapį.

Projekto 3.4 punkte išdėstyta Nuostatų 6.1 punkte numatoma, kad administratorius turi teisę teikti namo techninės priežiūros paslaugas, jeigu teisės aktai leidžia jam teikti nurodytas paslaugas; Nuostatų 5.3 ir 8.2 punktuose numatoma, kad Daugiabučių namų (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemų, liftų) techninės priežiūros tarifų apskaičiavimo metodiką tvirtina aplinkos ministras. Pastebėtina, kad administratorius skiriamas butų ir kitų patalpų savininkų bendrajai daliai nuosavybei administruoti ir, atstovaudamas jiems, turi veikti butų ir kitų patalpų savininkų interesais, kaip numato Civilinio kodekso (Žin., 2000, Nr. 74-2262) 4.242 straipsnio 2 dalis. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nuomone, siekiant užtikrinti didesnę konkurenciją ir taip sukurti prielaidas mažesnėms techninės priežiūros paslaugų kainoms, visų techninės priežiūros paslaugų teikėjai turėtų būti parenkami, atsižvelgiant į kainos ir kokybės kriterijus. Namų administratorius turėtų būti techninės priežiūros paslaugų užsakovu ir neteikti kitų paslaugų, išskyrus namo bendrojo naudojimo objektų administravimą. Jeigu techninės priežiūros paslaugos būtų perkamos konkurso būdu, jų kainą nustatytų rinka ir tarifų apskaičiavimo metodika nebūtų reikalinga. Atsižvelgiant į tai, siūlytina Nuostatų 5.3 ir 8.2 punktuose išbraukti nuostatas, nustatančias, kad nuolatinės techninės priežiūros tarifų apskaičiavimo metodiką tvirtina aplinkos ministras, o 6.1 punkte išbraukti žodžius „teikti namo techninės priežiūros paslaugas, jei teisės aktai leidžia jam teikti nurodytas paslaugas“.

Projekto 3.10 punkte išdėstyta Nuostatų 9<sup>2</sup> punkte siūlome nurodyti, kad sprendimą dėl nepanaudotų namo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros lėšų naudojimo priima butų ir kitų patalpų savininkai Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, nes pateiktoje punkto redakcijoje

neaišku, kas nuspręs, kuriais atvejais nepanaudotas lėšas naudoti kitais finansiniais metais, o kuriais atvejais, pervesti į namo patalpų savininkų kaupiamųjų įmokų sąskaitą. Be to, neaišku, kodėl šiame punkte numatyta išimtis šildymo ir karšto vandens sistemų bei lifto techninės priežiūros lėšoms. Jeigu nepanaudotoms šildymo ir karšto vandens sistemų bei lifto techninės priežiūros lėšoms bus netaikomos 9<sup>2</sup> punkto nuostatos, neaišku, kaip nepanaudotos lėšos bus naudojamos. Pagal Projektu keičiamų Nuostatų 4 punktą administratoriaus uždavinys yra įgyvendinti LR įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su visais daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektais, o 8 punktas numato, kad administratorius, be kitų šiame punkte nurodytų mokesčių, apskaičiuoja mokesčius už liftą bei šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą. Atsižvelgiant į tai, Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nuomone, visų namo bendrojo naudojimo objektų, įskaitant liftą bei šildymo ir karšto vandens sistemą, priežiūrai būtų ir kitų patalpų savininkams priskaičiuotos, bet per finansinius metus nepanaudotos lėšos, turėtų būti naudojamos kitais metais ar pervedamos į kaupiamąją sąskaitą, atsižvelgiant į būtų ir kitų patalpų savininkų sprendimą.

Projekto 3.13 punkte išdėstyta Nuostatų 12<sup>1</sup> punkte nustatoma, kad, jeigu ¼ patalpų savininkų administratoriui pateikia rašytinį pageidavimą pakeisti administratorių, administratorius per 1 mėnesį organizuoja patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl administratoriaus pakeitimo ir protokolo kopijas pateikia patalpų savininkams ar savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam atstovui). Pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalį administratorius yra skiriamas savivaldybės, o pagal Vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290) 6 straipsnio 42 punktą savivaldybės vykdo jų paskirtų administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę. Kaip rodo gaunami gyventojų nusiskundimai, dažniausiai gyventojai pageidauja pakeisti administratorių, kai juos netenkina esamo administratoriaus veikla, gyventojai nepasitiki administratoriumi ir (ar) yra kilęs ginčas tarp gyventojų ir administratoriaus. Dėl to, gyventojams gali būti sunku rasti dialogą su administratoriumi, siekiant jį pakeisti, todėl, Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nuomone, būtų tikslinga numatyti, kad gyventojai rašytinį pageidavimą pakeisti administratorių pateikia savivaldybės administracijos direktoriui, kuris pavestų administratoriui organizuoti patalpų savininkų susirinkimą sprendimui priimti ir prižiūrėtų bei kontroliuotų šio pavidimo vykdymą. Atsižvelgiant į tai, siūlome atitinkamai pakeisti 12<sup>1</sup> punkto redakciją.

Projekto 18 punkte siūlome sukonkretinti, kokia tvarka turima omenyje, kaip „nustatyta tvarka“. Šiame punkte siūlytume numatyti detalesnes administratoriaus skyrimo procedūras ir terminus, nes likvidavimo ar bankroto procedūros gali tęstis gana ilgai ir tokiais atvejais neturėtų namas likti be atsakingo už jo priežiūrą asmens.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. vasario 9 d. nutarimu Nr. 182 „Dėl šilumos tiekėjų sąskaitų (mokėjimo už šilumą pranešimų), teikiamų buitiniams šilumos vartotojams, vertinimo“ (Žin., 2011, Nr. 22-1055), atlikusi iš šilumos tiekėjų surinktos informacijos ir buitinių šilumos vartotojų pateiktos informacijos analizę apie šilumos tiekėjų teikiamas sąskaitas (mokėjimo už šilumą pranešimus) už suvartotą šilumos energiją, nustatė priežastis, susijusias su administratorių veikla, kurios gali įtakoti gyventojams pateikiamose sąskaitose už šildymą apskaičiuotų mokėjimo sumų padidėjimą. Nagrinėjant gautą informaciją, pastebėta, kad nemaža dalis gyventojų, nesilaikydami teisės aktų reikalavimų ir nepakankamai apdairiai savo pareigas vykdant prižiūrėtojams, savo bute ar patalpose savavališkai padidina radiatorių skaičių, vonios šildytuvų („gyvatukų“) skaičių ar įsirengia grindų šildymą. Visa tai gyventojai atfleka nekeisdami namo techninės projektinės dokumentacijos, todėl šiuo metu daugelis namų neatitinka pradiniam namo techniniam projektui. Dėl to, butai šildomi netolygiai, būtų sąskaitose nurodytos sumos už šildymą neatspindi tikrojo bute sunaudoto šilumos kiekio. Daugeliu atveju administratoriai nevykdo Nuostatų 6.2 punkte nustatyto reikalavimo pagal kompetenciją kontroliuoti, kaip patalpų savininkai laikosi privalomųjų reikalavimų, ir teikti atitinkamoms institucijoms pasiūlymus dėl asmenų, pažeidusių nustatytus reikalavimus, patraukimo atsakomybėn.

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nuomone, kiekvienas daugiabučio namo bendrosios nuosavybės valdytojas privalo turėti namo techninę dokumentaciją, pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) dokumentus, sudaryti namo bendrojo naudojimo objektų aprašą. Atsižvelgiant į tai, siūlome Nuostatų 5.1 punkte numatyti įpareigojimą namo valdytojui per

nustatyta laikotarpį (pvz., per metus nuo administratoriaus paskyrimo) sutvarkyti namo techninę dokumentaciją, ją turėti; Nuostatų 5.2 punkte numatyti terminą (pvz. per 6 mėnesius nuo paskyrimo) per kurį administratorius turi parengti namo bendrojo naudojimo objektų aprašą ir jį pateikti savivaldybės administracijos direktoriui.

Taip pat siūlome Nuostatus papildyti nauju šeštuoju skyriumi „Administratoriaus atsakomybė“, kuriame numatyti, kad administratorius atsakingas už name atliktus savavališkus namo inžinerinių sistemų keitimus ir pertvarkymus, kurie neatitinka namo techninės dokumentacijos, jeigu administratorius nesiima teisės aktuose numatytų veiksmų prieš savavališkus namo sistemų keitimus ir pertvarkymus. Administratorius turi atlyginti patalpų savininkams dėl jo veiklos ar neveikimo padarytą žalą“.

Pagarbiai

Direktorius



Feliksas Petrauskas