

## Žirmūnų-Tuskulėnų bendruomenės klausytojams 2022 m. lapkričio-gruodžio mėn. pravesto mokymų ciklo

„Žirmūnų Tuskulėnų bendruomenės renginių, skirtų energijos išlaidų mažinimo, energijos gamybos iš atsinaujinančių šaltinių, namo priežiūros ir DNSB valdymo svarstyti klausimai“

# **REKOMENDACIJOS** pagal temą **„Daugiabučių namų valdymas“**

Aplinkos ministerijai, Energetikos ministerijai,  
Vilniaus m. savivaldybės administracijai

# DAUGIABUČIŲ NAMŲ VALDYMAS

## 1) Įvesti akreditaciją DNSB pirmininkams ir susieti pirmininko kvalifikaciją ir darbo stažą su jo atlyginimu.

DNSB sėkmė ar nesėkmė yra didelė dalimi susieta su pirmininko noru dirbti namo gerovei ir jo turimomis žiniomis. Paplitę butų savininkų nusiskundimai prastu bendrijos ūkio tvarkymu dėl pirmininko neveikimo, kurio dažna priežastimi būna jo žinių trūkumas. Tikslinga įvesti DNSB valdytojo kvalifikacinį atestatą, kuris patvirtintų jo savininko žinias esminėse namo valdymo srityse (teisinė aplinka, namo energetika, priežiūra, renovacija ir kt.) ir būtų suteikiamas mokymus pagal specialią programą praėjusiam ir egzaminą išlaikiusiam asmeniui.

Rekomenduojama DNSB pirmininko atlyginimą nustatyti pagal formulę, priklausomai nuo:

- namo naudingo ploto;
- namo amžius;
- pirmininko kvalifikacijos (turi kvalifikacinį atestatą ar ne);
- darbo stažo DNSB pirmininko pareigose.

Ši formulė yra rekomenduojama taikyti, tačiau neprivaloma. Savininkai gali pirmininkui nustatyti bet kokią atlyginimą.

Tam, kad butų savininkams būtų lengviau „užsiauginti“ pirmininką iš savo tarpo, rekomenduojama kandidatą į pirmininkus iš pradžių išsirinkti kaip atstovą (įgaliotinį) namo administravimo laikotarpiu. Būsimam pirmininkui tokia praktinė patirtis būtų labai naudinga ir palengvintų jam namo valdymo reikalų perėmimą, susikūrus DNSB. Kad paskatinti tokią praktiką, DNSB pirmininko rekomenduojamo atlyginimo formulėje tikslinga numatyti, kad atstovo darbo laikas užskaitomas į darbo pirmininko pareigose stažą su koeficientu 0.5.

## 2) Grąžinti reikalavimą administruojančioms įmonėms turėti licenciją.

Anksčiau buvo nustatytas reikalavimas administruojančioms įmonėms turėti licenciją, kas galėjo patvirtinti įmonės tinkamumą vykdyti valdytojo darbą. Dabar tokio reikalavimo nebėra ir administravimu gali užsiimti bet koks juridinis asmuo. Tai sukelia dvejopas neigiamas pasekmes:

- padidėja rizika, kad namo valdytojas tinkamai neatliks savo pareigų;
- savivaldybės administracija, kuri privalo kontroliuoti administruojančias įmones, nebeturi veiksmingos poveikio priemonės – netinkamo valdytojo darbo atveju sustabdyti licencijos veikimą arba iš viso ją atimti.

Administratorių licencijavimo grąžinimas pagerintų administruojančių įmonių atranką ir suteiktų jų darbą kontroliuojančiai savivaldybės administracijai poveikio svertus.

## 3) Į administruojančių įmonių sąrašą įtraukti savivaldybės valdomas įmones, pav. UAB „Grinda“.

Savo esme daugiabučio namo administravimas yra vietinės valdžios nurodymu paskirtas namo valdytojas, kadangi tame name nesusikūrė savivalda. Administratorius yra tik laikinas sprendimas daugiabučiam namui iki jame susikurs savivalda – įsisteigs DNSB arba namo valdymo tikslu savininkai sudarys jungtinės veiklos sutartį.

Pagal CK 4.242 ir 4.243 str. administratorius privalo savo pareigas vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo, t.y., savininkų interesais. Administratoriui draudžiama panaudoti savo funkcijas asmeniniams interesams. Iš to seka, kad privačios, pelno siekiančios UAB ne visai atitinka šiems reikalavimams. Tuo tarpu savivaldybės įmonės, kurių pirmąeilė paskirtis – vykdyti vietos valdžiai priskirtas funkcijas, šioms pareigoms tinka geriau.

#### **4) Patobulinti administravimo tarifo nustatymo metodiką, tarifą pagrindžiant būtinuoju namo valdytojo darbo laiku tam, kad būtų užtikrinti namo ūkio funkcionavimas ir tinkama priežiūra.**

Šiai dienai veikiančys administravimo tarifai apriboja jo dydį leidžiamu maksimumu, t.y., 4.34 ct/m<sup>2</sup> (su PVM).

Tipiniame 50 butų po 60 m<sup>2</sup> = 3000 m<sup>2</sup> naudingo ploto name administratorius iš administravimo veiklos per mėnesį gali uždirbti iki  $0.0434 * 3000 = 130.2$  Eur. Tam, kad uždirbti tik vieną vidutinį atlyginimą, administratorius privalo administruoti bent 15 namų. Akivaizdu, kad jam teks orientuotis į kitas veiklas, kurios leis jam uždirbti daugiau pajamų.

Toks reguliavimas sukelia keletą nepageidaujamų pasekmių. Pirma, administratoriaus pajamos iš administravimo veiklos yra mažos, todėl jis gali neskirti joms reikiamo dėmesio ir sąmoningai dempinguoti administravimo tarifą, siekiant užvaldyti kuo daugiau namų. Gyventojų sprendimai, renkantis administratorių pagal mažą administravimo tarifą, šiuo atveju gali pasirodyti klaidingi. Antra, užvaldęs namą, administratorius sieks daugiau uždirbti iš kitų veiklų, daugiausiai iš jo organizuojamų pirkimų, kurie gali būti vykdomi per susijusias įmones. Trečia, žemas administravimo tarifas bus kliūtimi tame name susikurti bendrijai. Sukuriama iliuzija, kad namo valdymas yra labai pigus ir vargu ar atsiras pirmininkas, kuris sutiks dirbti už 100-150 Eur/mėn atlyginimą.

Šios dienos sąlygoms maksimalus administravimo tarifas turėtų būti peržiūrėtas, remiantis patobulinta metodika. Jis turėtų būti ženkliai didesnis, atspindint šiandienines ekonomines realijas. Šio tarifo privalėtų laikytis savivaldybės kontroliuojamos įmonės, kaip UAB "Grinda", tačiau privačioms įmonėms turėtų būti tik rekomenduojama jo laikytis.



#### **5) Į administratoriaus vykdomus pirkimus įtraukti savininkus.**

Administratoriaus vykdomus pirkimus sukontroliuoti labai sunku, dažniausiai jam sprendžiant vienasmeniškai ir trūkstant skaidrumo. Ar administratorius sąmoningai nepermokėjo už prekes ar paslaugas, ar nebuvo susitarimo su pardavėju, ar administratorius nesiekė nesąžiningai pasipelnyti – atsakyti į šiuos klausimus praktiškai neįmanoma. Todėl dažni gyventojų nusiskundimai dėl didelių jiems išrašytų sąskaitų ir įtarimai galimu administratoriaus piktnaudžiavimu paprastai lieka be atsako.

Šių negerovių galima išvengti, jei į pirkimo procedūrą įtraukti administratoriaus konsultacijos su savininkais etapai, kurio šiandien teisinė aplinka nenustato. Iškilus eilinių pirkimų poreikiui, administratorius privalo patalpinti namo skelbimų lentoje ar per gyventojų išsirinktą atstovą perduoti savininkams informaciją apie reikalingas pirkti prekes ar paslaugas su prašymu pasiūlyti pardavėją iš savininkams žinomų subjektų. Jei per, pavyzdžiui, 2 savaites nuo tokio prašymo savininkai nieko nepasiūlo, administratorius įgyja teisę spręsti dėl pardavėjo vienasmeniškai pats. Jei dauguma savininkų susitars ir pasiūlys pardavėją, administratorius privalės pirkti iš jo.

Tokia procedūra pašalintų galimą savininkų nepasitenkinimą dėl neskaidriai vykdytų pirkimų. Atitinkamas pataisas reikia įvesti į Administravimo nuostatus.

