



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS NARYS ALMANTAS STANKŪNAS

Vilniaus m. savivaldybės merui Valdui Benkunskui

Kopija:

Vilniaus m. savivaldybės Administracijos direktoriui Adomui Bužinskui

Vilniaus m. savivaldybės administracijos Energetikos skyriui

Vilniaus m. savivaldybės administracijos Būsto administravimo poskyriui

Vilniaus m. savivaldybės Aplinkos ir miesto paslaugų komiteto Pirmininkui Linui Kvedaravičiui

Lietuvos Respublikos Seimo nariui Vytautui Sinicai, el. p.: [vytautas.sinica@lrs.lt](mailto:vytautas.sinica@lrs.lt)

2025-01-17

### DĖL DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRATORIŲ VEIKLĄ REGULIUOJANČIŲ TEISĖS AKTŲ PAKEITIMŲ INICIJAVIMO

2024-12-18 Tarybos posėdžio metu aš priminiau apie sisteminės problemas, kylančias būstų savininkams, dėl įstatymais ir poįstatyminiais aktais nustatytų nepakankamų įpareigojimų ir sankcijų savivaldybių paskirtiems daugiabučių namų administratoriams (toliau Administratoriai).

Jūs, mere, pritarėte mano išsakytam susirūpinimui, išreiškėte rūpestį, kad reikiamus teisės aktų pakeitimus galimai trukdo priimti įtakingų Administratorius valdančių įmonių/akcininkų lobistiniai veiksmai ir užtikrinote, kad savivaldybė toliau nuosekliai dirbs, kad visi reikalingi pakeitimai būtų priimti.

Prašau jūsų kreipiantis į centrinės valdžios institucijas įtraukti mano žemiau išdėstytus pasiūlymus, kurie buvo išdėstyti savivaldybės administracijai eilėje mano raštų, bei gyvai pristatyti posėdžiuose ir pasitarimuose. Žemiau išdėstyti pasiūlymai yra parengti atsižvelgiant į jūsų man adresuotą 2024-09-03 raštą Nr. A51-125883/24(3.3.2.26E-ENE) (toliau Raštas), kuris buvo atsakymas į mano 2024-08-20 raštą (reg. Nr. A121-23167/24). Toliau pateikiu papildytus pasiūlymus.

#### 1. Dėl Administratorių vykdomų planinių remonto darbų ir kitų paslaugų pirkimo skaidrumo ir kainų pagrįstumo didinimo.

Teisės aktuose yra nustatyti reikalavimai Administratoriams teikti informaciją apie vykdomus remontus ir teikiamas paslaugas. Tačiau teisės aktai leidžia, kad tokia informacija būtų teikiama tik įvykus pirkimams ir nesuteikiant būstų savininkams realios galimybės reikalauti pataisyti netinkamus pirkimo dokumentus dar iki pirkimų paskelbimo, o taip pat nesuteikiant būstų savininkams galimybės laiku pakviesti jiems žinomus rangovus teikti pasiūlymus paskelbtiems pirkimams.

Dėl minėtos priežasties būstų savininkai praktiškai neturi galimybės daryti realios įtakos, kad administratorių parengti pirkimo dokumentai būtų skaidrūs, nediskriminuojantys, leidžiantys tiksliai suskaičiuoti pasiūlymo kainą ir nesuteikiantys galimybės įgyti konkurencinį pranašumą rangovams, kurie neskaidriais ryšiais gali būti susiję su Administratoriais. Taip pat būstų savininkai neturi galimybės laiku informuoti jiems žinomus rangovus apie Administratorių paskelbtus pirkimus ir taip įtakoti, kad būtų padidinta konkurencija pirkimuose.

Atsižvelgiant į tai, prašau pareikalauti iš centrinių valdžios institucijų pakeisti teisės aktus tokiu būdu, kad Administratoriai būtų įpareigoti:

- a) visiems būstų savininkams, kurie pageidauja gauti pranešimus apie visus pirkimus jų nurodytais elektroninio pašto adresais, užregistruoti tokį pageidavimą Administratoriaus valdomoje informacinėje sistemoje;
- b) išsiųsti pranešimą būstų savininkams apie planuojamus pirkimus su visų pirkimo dokumentų projektais likus ne mažiau kaip 21 dienai (ar kitam nustatytam protingam terminui) iki viešo pirkimų paskelbimo, siunčiant pranešimą būstų savininkams jų nurodytais el. pašto adresais ir informuojant kitu būdu;
- c) pataisyti pirkimų dokumentus iki pirkimų paskelbimo atsižvelgiant į argumentuotas būstų savininkų pastabas;
- d) nedelsiant išsiųsti pranešimus būstų savininkams apie paskelbtus pirkimus, pateikiant nuorodą į pirkimo skelbimą su visais pirkimo dokumentais.
- e) suteikti galimybę būstų savininkams gauti visus pranešimus apie pirkimų eigą, įskaitant ir neapsiribojant pirkimų dalyvių klausimais, pretenzijomis, reikalavimais ir pan.

2. **Dėl savivaldybės ekspertinės pagalbos daugiabučių namų gyventojams nustatant Administratorių pirtų remonto darbų ir kitų paslaugų apimties ir kainų pagrįstumą.**  
Rašte jūs nurodote, kad galiojantys įstatymai nesuteikia savivaldybei galimybės teikti ekspertinę pagalbą būstų savininkams ginčiuose su Administratoriais, nors tokią pagalbą, esant pretenzijoms rangovams, būstų savininkams savivaldybė teikia esant namų renovacijos projektams.

Savivaldybė, priimdama sprendimą teikti būstų savininkams pagalbą esant pretenzijoms namo renovaciją vykdžiusiems rangovais, pripažino, kad nesant įsteigtų bendrijų būstų savininkams yra labai sudėtinga sutarti dėl pretenzijų teikimo rangovams ir administruoti ginčą.

Analogiški sunkumai iškyla būstų savininkams esant pretenzijoms Administratoriams dėl jų organizuotų remonto darbų ar paslaugų teikimo.

Atsižvelgiant į tai, prašau pareikalauti iš centrinių valdžios institucijų pakeisti teisės aktus tokiu būdu, kad savivaldybei nebūtų kliūčių teikti pagalbą būstų savininkams esant minėtoms pretenzijoms Administratoriams.

3. **Dėl pavedimo išimtinai savivaldybės kontroliuojamai įmonei siūlyti būstų savininkams daugiabučių namų administravimo paslaugas.**  
Lietuvos Respublikoje savivaldybių įmonės teikia labai įvairias paslaugas gyventojams, įskaitant ir tokias, kurias teikia privataus kapitalo įmonės. Visais atvejais yra surandami būdai užtikrinti, kad savivaldybės įmonės negautų išskirtinio konkurencinio pranašumo prieš kitus rinkos dalyvius. Savivaldybė Rašte nenurodė konkrečių priežasčių, kodėl, nustačius reikalingus esamų tvarkų ir procedūrų pakeitimus, savivaldybės įmonei teikiant daugiabučių namų administravimo paslaugas negali būti užtikrinta, kad ji negautų išskirtinio konkurencinio pranašumo prieš kitus rinkos dalyvius.

Prašau nurodyti, kokius konkrečiai pakeitimus reikėtų padaryti Administratorių namams, neturintiems bendrijų paskyrimo procedūrose, kad savivaldybės įmonei nebūtų suteikiamas konkurencinis pranašumas.

Jeigu minėtiems pakeitimams yra būtina keisti teisės aktus, prašau kreiptis į centrinės valdžios institucijas dėl atitinkamų pakeitimų įgyvendinimo.

Papildomai noriu dar kartą atkreipti dėmesį, kodėl būstų savininkams yra svarbu turėti galimybę rinktis Administratorių, kuri valdo išimtinai savivaldybė:

- a) Visi rinkoje veikiantys Administratoriai siekia maksimalaus veiklos pelno, tame tarpe ir būstų savininkų sąskaita, ir todėl naudojami visomis galimybėmis, įskaitant neteisėtas, kurių neteisėtumą sudėtinga nustatyti, kad maksimaliai padidintų veiklos pelningumą. Vienas iš pavyzdžių, kuris yra paminėtas aukščiau rašte, yra Administratorių nenoras suteikti būstų savininkams galimybę teikti pastabas remontų ir paslaugų pirkimų dokumentams bei stebėti vykstančius pirkimus. Nepaisant, kad Administratorių skaičius didėja, nė vienas iš jų nėra suteikęs būstų savininkams minėtų galimybių.
- b) Savivaldybės valdomas Administratorius, savivaldybės administracijos ir jos politikų valia gali užtikrinti daug didesnę veiklos skaidrumą, suteikti papildomas galimybes būstų savininkams kontroliuoti Administratoriaus veiklą, o esant Administratoriaus darbo trūkumams ir jų nešalinant, būstų savininkai galėtų kreiptis pagalbos į savivaldybės politikus.

**4. Sankcijų Administratoriams, kurie pažeidžia įstatyminius aktus sugriežtinimas**

Aukščiau minėto tarybos posėdžio metu, atsakydamas į mano klausimą, jūs, mere, paminėjote, kad būtina sugriežtinti sankcijas Administratoriams už įstatyminių nuostatų pažeidimą. Jūs minėjote, kad būtų veiksminga numatyti galimybę, keisti Administratorių, jeigu pažeidimai kartojasi. Visiškai pritariu jūsų pastabai. Taip pat galima būtų griežtinti finansinę Administratorių atsakomybę, numatyti kitas sankcijas.

Prašau informuokite apie pasiūlymus, kuriuos jūs teiksite šiuo klausimu centrinėms valdžios institucijoms.

Tarp laiško adresatų įtraukiau politinės partijos Nacionalinis susivienijimas atstovą Lietuvos Respublikos Seime Vytautą Sinicą. Jis yra pasirengęs, jeigu to prireiktų, talkinti jums, siekiant įstatyminių aktų pakeitimų.

Viliuosi, kad bendromis jėgomis galų gale pasieksime kokybiškai esminį Administratorių veiklos pagerėjimą.

Tarybos narys

Almantas Stankūnas

Priedai:

1. Vilniaus m. savivaldybės 2024-09-03 raštas Nr. A51-125883/24(3.3.2.26E-ENE).
2. Almanto Stankūno 2024-08-20 raštas (reg. Nr. A121-23167/24).