Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai 2022 m. spalio 7 d. Nr. 21-209VK

DĖL VERSLUI TENKANČIOS PAPILDOMOS ADMINISTRAVIMO NAŠTOS

LR aplinkos ministerija 2022 m. rugsėjo 26 d. užregistravo 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“ projektą Nr. 22-13188 (toliau – Projektas).

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK), viena didžiausių verslo organizacijų Lietuvoje, susipažinusi su Projektu, mano, jog jame numatytos tam tikros nuostatos sukelia papildomą administravimo naštą bendrojo naudojimo objektų administratoriams. Atsižvelgiant į tai, atstovaudami savo narius, kreipiamės į LR aplinkos ministeriją prašydami įvertinti tam tikrus Projekto straipsnius, kurie didina administravimo naštą juridiniams asmenims.

1. Žemiau pateikiami Projekto straipsniai bei argumentai dėl didinamos administravimo naštos bendrojo naudojimo objektų valdytojams.

1.1. Projekto 4.5.1. punkte numatyta, kad Pirkimų sąlygas teikia derinti patalpų savininkams Nuostatų **14.4 papunktyje nurodytu būdu**, nustatydamas ne trumpesnį kaip 10 darbo dienų pastabų ir pasiūlymų teikimo terminą, jas tikslina pagal patalpų savininkų motyvuotas pastabas ir pasiūlymus arba nurodo neatsižvelgimo motyvus ir per 5 darbo dienas skelbia Nuostatų 14.1 ir **14.2 papunkčiuose nurodytu būdu**; administratorius su pasirinktais tiekėjais sudaro pirkimo sutartis ir per 5 darbo dienas pirkimų rezultatus skelbia Nuostatų 14.1 ir **14.4 papunkčiuose nurodytu būdu**.

1.2. Projekto 4.11. punkte numatyta, kad administratorius pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius savo metinę veiklos ataskaitą skelbia ir teikia patalpų savininkams Nuostatų 14.1 ir **14.4 papunkčiuose nurodytu būdu**.

1.3. Minėtuose punktuose papildomai nustatoma pareiga bendrojo naudojimo objektų administratoriams pirkimų sąlygas, pirkimų rezultatus, metines ataskaitas skelbti nuostatų 14.1 ir 14.4 papunkčiuose nurodytu būdu. Būtent Projekto 14.4. punkte numatyta, kad 14.4. patalpų savininkams teikia:

> *„14.4.1. patalpos savininko administratoriui nurodytu el. paštu: Nuostatų 14.1.4.4 papunktyje nurodytus dokumentus, sąskaitas faktūras, mėnesinius mokėjimų pranešimus, organizuojant balsavimą raštu – patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį, Nuostatų 14.1.4.2, 14.1.4.5, 14.1.4.6, 14.1.4.7 ir 14.1.4.8 papunkčiuose nurodytą informaciją;*
> *14.4.2. į patalpos savininko pašto dėžutę, kai savininkas nenurodė el. pašto: sąskaitas faktūras, mėnesinius mokėjimų pranešimus, organizuojant balsavimą raštu – patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį;*
> *14.4.3. per 10 darbo dienų nuo patalpos savininko rašytinio prašymo, Nuostatų 14.1.4.4 papunktyje nurodytų dokumentų kopijas;*
> *14.4.4. savo nuožiūra, naudodamasis Nacionaline elektroninių siuntų pristatymo pašto tinklu informacine sistema, jei aktyvuota patalpos savininko elektroninio pristatymo dėžutė, teikia Nuostatų 14.4.1 papunktyje nurodytus dokumentus.“.*

1.4. Atsižvelgiant į tai, administratoriams kils pareiga apie pirkimų sąlygas, pirkimų rezultatus, metines ataskaitas informuoti savininkus el. paštais bei papildomai pateikiant tokius dokumentus į pašto dėžutes. Tai akivaizdžiai padidins administracinę naštą bei pareikalaus papildomų kaštų, tačiau

galimybės gauti už padidėjusias išlaidas atlyginimą, šiai dienai administratoriams nėra numatyta.

1.5. Būtina nurodyti ir tai, kad Projekte numatoma pareiga administratoriams papildomai patvirtintas pirkimų sąlygas pateikti savininkams ne tik internetinėje svetainėje, bet ir namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose) (Projekto 14.1 ir 14.2 papunkčiai). Tai vėlgi reikalaus papildomų finansinių kaštų iš administratorių, kad tokia informacija būtų pateikiama savininkams. Atkreiptinas dėmesys, kad administratorius nuolat organizuoja darbų pirkimus, todėl papildomai kiekvienam konkursui pirkimų sąlygų teikimas namo skelbimų lentose ar kitose vietose sukels didelių finansų bei didins administravimo naštą.

1.6. Projekto 4.9. punkte numatyta, kad Administratorius PVM sąskaitose faktūrose / mokėjimo pranešimuose pateikiamuose butų ir kitų patalpų savininkams turi būti papildomai pateikiama informacija ***apie namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų, atnaujinimo darbų, prekių, už kuriuos apskaičiuoti papildomi mokėjimai, teisinį pagrindą, darbus, atliktus patalpų savininkų sukauptomis lėšomis, jų kainą.***

1.7. Atkreiptinas dėmesys, jog toks papildomas reikalavimas nurodyti papildomą informaciją PVM sąskaitose faktūrose / mokėjimo pranešimuose pareikalaus papildomų išlaidų bei didins administravimo naštą.

1.8. Projekto 14.1.4.4. papunktyje numatyta, kad administratorius internetinėje svetainėje privalo **skelbti namo ir jo bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo dokumentus**. Projekto 14.1.4.6. papunktyje numatyta, kad į internetinėje svetainėje skelbiami **pirkimų sąlygų projektai, pirkimų sąlygos**. Pažymėtina, jog tokio reikalavimo skelbti šią informaciją internetinėje svetainėje dabartinėje Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų redakcijoje nėra. Tai yra naujas reikalavimas, kuris pareikalaus iš administratorių didelių finansinių išteklių, kurie susiję su internetinės svetainės vystymu, tokios informacijos saugojimu internetinėje svetainėje bei sukeliama papildoma administravimo našta dėl tokių dokumentų kėlimo į internetines svetaines.

1.9. Papildomai pažymėtina, kad 14.1.4.2. papunktyje numatoma pareiga administratoriams internetinėje svetainėje skelbti **savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodytą administravimo šiame name laikotarpį (pradžios ir pabaigos data).**

1.10. Atkreiptinas dėmesys, kad savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimai dėl skyrimo administruoti namo bendrojo naudojimo objektus yra skelbiami viešai savivaldybių internetiniuose puslapiuose. LR Aplinkos ministerija siekia didinti administratorių kaštus, numatant, jog tokia informacija dar papildomai turi būti skelbiama ir administratorius internetinėje svetainėje. Tokia informacija savininkams jau yra prieinama internete, todėl papildomas reikalavimas šią informaciją teikti ir administratoriams didina jų finansinę ir administracinę naštą.

1.11. **Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus argumentus bei keičiamus Projekto straipsnius, akivaizdu, jog bendrojo naudojimo objektų valdytojams didinamos administravimo pareigos, kurios pareikalaus ženklių finansinių išteklių**. Pažymėtina, kad LR Aplinkos ministerija nėra nurodžiusi jokio poreikio keisti aukščiau nurodytų daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų straipsnių. Šiuo atveju siekiama tik didinti administratorių administracinę naštą be jokio teisėto pagrindo.

1.12. Atkreiptinas dėmesys, kad administratoriui už reikalavimų numatytų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose vykdymą yra numatytas administravimo tarifas, kurio maksimalų dydį tvirtina kiekviena savivaldybė atskirai. Papildomai paminėtina, kad numatant daugiau pareigų administratoriams, nėra numatyta galimybė pakeisti administravimo tarifo dydžio,[1] atsižvelgiant į padidėjusią administravimo naštą bei finansinius kaštus.

---

[1] Pavyzdžiui,Vilniaus mieste galioja 2006 m. birželio 7 d. Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-1206 patvirtinta administravimo tarifo apskaičiavimo metodika, kuri nebuvo keista nuo pat 2006 m.

LVK prašo aplinkos ministerijos įvertinti Projekto punktus, kurie didina administravimo naštą bendrojo naudojimo objektų valdytojams bei pateikti savo vertinimą ir rekomendacijas. Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė Ineta Rizgelė

Originalas nebus siunčiamas. Vilius Kriaučiūnas, el.p. vilius@lvk.lt, mob. +37060898408.

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė INETA,RIZGELĖ
Data: 2022-10-07 09:56:22