

Lietuvos Respublikos energetikos ministerijai

2026 m. sausio 28 d., Nr. 26-009SM

DĖL TERMINO PRATĖSIMO ŠILUMOS ŪKIO PERTVARKYMO DARBAMS BEI TEISINIO REGLAMENTAVIMO KOLIZIJOS SPRENDIMO

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK), atstovaudama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorius, būsto priežiūros įmonės ir inžinerinių sistemų priežiūros bendroves, kreipiasi į Energetikos ministeriją dėl praktinių sunkumų, su kuriais susiduriama įgyvendinant LR energetikos ministro 2022 m. liepos 5 d. įsakymą Nr. 1-212 „Dėl daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomųjų reikalavimų patvirtinimo“.

Teisės aktu nustatyta prievolė iki 2026 m. liepos 1 d. pertvarkyti privalomųjų reikalavimų neatitinkančias šildymo ir karšto vandens sistemas pagal šilumos tiekėjų išduotas technines sąlygas. Atlikus rinkos analizę ir įvertinus faktinę administratorių bei gyventojų finansinę situaciją, matyti, kad šio termino laikytis absoliučia dauguma atvejų objektyviai neįmanoma. Atsižvelgiant į tai, siūlome pratęsti šį terminą iki 2028 m. liepos 1 d., remiantis žemiau išdėstytais argumentais.

I. LĖŠŲ TRŪKUMAS

Atliekami darbai nėra įprastas remontas – daugeliu atvejų būtinas kapitalinis šilumos punkto pertvarkymas (iš priklausomos į nepriklausomą sistemą), automatizavimas ir balansavimas. Rinkos duomenimis, priklausomai nuo namo dydžio ir techninių sąlygų, darbų kaina siekia mažiausiai 15 000–30 000 eurų vienam daugiabučiui.

Vidutinis kaupiamųjų lėšų surinkimo tempas neleidžia šios sumos sukaupti iki 2026 m., o kaupiamojo tarifo didinimas kelis kartus būtų socialiai neproporcingas ir sunkiai priimtinas gyventojams. Be to, būtina atsižvelgti į tai, kad daugiabučiai namai dažnai turi ir kitų neatidėliotinų inžinerinių problemų (stogų, liftų, avarinės būklės balkonų remontas), kurios konkuruoja dėl to paties riboto kaupiamųjų lėšų biudžeto. Prievartinis lėšų nukreipimas tik šildymo sistemoms, ignoruojant kitas avarines situacijas, kelia grėsmę bendram pastatų saugumui.

Bendrojo naudojimo objektų administratoriams draudžiama kredituoti savininkus, o bankinis finansavimas be savininkų sprendimo taip pat negalimas, todėl praktikoje nėra teisinių ar finansinių instrumentų užtikrinti tokių projektų finansavimą, ypač, jei gyventojai tokiems darbams nepritaria. Taip pat svarbu paminėti, kad šiuo metu nėra numatyta jokių valstybės paramos priemonių ar kompensacinių mechanizmų, kurie padėtų gyventojams padengti bent dalį privalomojo modernizavimo kaštų, kas dar labiau apsunkina sprendimų priėmimą.

II. TEISINĖ KOLIZIJA TARP PRIVALOMUMO IR SAVININKŲ SPRENDIMO

Šilumos punkto modernizavimas nelaikomas avarine situacija, todėl administratoriui nesuteikiama teisė veikti be savininkų pritarimo ir keisti ar modernizuoti šildymo sistemas vienašališkai. Be to, vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, administratoriai negali butų ir kitų patalpų savininkams priskaityti jokių papildomų mokėjimų, jeigu dėl to nėra priimtas savininkų sprendimas CK 4.85 str. nustatyta tvarka, todėl jei savininkai balsuoja prieš arba balsavimas neįvyksta, administratorius teisiškai negali priimti sprendimų dėl šildymo sistemos modernizavimo. Administratorius šiuo atveju tampa situacijos įkaitu: iš vienos pusės jam gresia

atsakomybė ir sankcijos už Energetikos ministro įsakymo nevykdymą, iš kitos pusės – civilinė atsakomybė ir gyventojų ieškiniai už neteisėtą lėšų panaudojimą be jų sutikimo. Nesant teisinio mechanizmo (pvz., savivaldybės paskirto administratoriaus teisės priimti sprendimą už savininkus tokiais atvejais ar pan.), įsakymo įgyvendinimas tampa teisiškai neįmanomas. Taigi susidaro situacija, kai teisės aktas numato pareigą, tačiau kiti teisės aktai nesuteikia priemonių jai įgyvendinti. Tai yra esminė teisinė spraga, o ne administratorių neveikimo pasekmė.

III. GYVENTOJŲ PASYVUMAS

LVK narių duomenimis, daugiau kaip 60 proc. balsavimų dėl šildymo sistemų modernizavimo neįvyksta dėl kvorumo trūkumo. Esant didelėms sąmatoms ir ekonominiam neapibrėžtumui, gyventojai dažnai balsuoja prieš papildomas investicijas, nes vertina, kad esamos sistemos dar funkcionuoja.

Didelė dalis senos statybos daugiabučių gyventojų yra senjorai arba socialiai pažeidžiami asmenys, kartais patiriantys netgi energetinį skurdą. Jiems investicija, kurios atsipirkimas yra ilgalaikis, atrodo finansiškai nepakeliama dabartinėje infliacijos aplinkoje. Psichologinis faktorius taip pat svarbus: gyventojai nemato tiesioginės naudos, kol šildymas yra tiekiamas, todėl modernizavimą suvokia ne kaip būtinybę, o kaip primestą mokestinę naštą.

Be daugumos pritarimo sudaryti rangos sutartis neįmanoma, o bandymai inicijuoti priverstinį išieškojimą sukeltų teisinius ginčus, kuriuos administratoriai pralaimėtų dėl administravimo nuostatų pažeidimo.

IV. TECHNINIAI IR ORGANIZACINIAI ĮGYVENDINIMO IŠŠŪKIAI

Net ir užtikrinus finansavimą, terminą įvykdyti trukdo objektyvūs veiksniai – techninių sąlygų gavimas, projektavimas, derinimas, pirkimai, įrangos gamyba ir montavimas užtrunka nuo 6 iki 12 mėnesių. Būtina įvertinti ir darbų sezoniškumą – šildymo sistemų rekonstrukcija galima tik ne šildymo sezono metu (gegužės–rugsėjo mėn.). Tai reiškia, kad realus darbų atlikimo laikas iki 2026 m. termino yra sutrumpėjęs iki kelių efektyvių mėnesių, kas fiziškai neleis atlikti visų numatytų projektų.

Šilumos punktų įrangos – šilumokaičių, automatikos valdiklių – tiekimo terminai ilgėja dėl išaugusios paklausos. Rinkoje taip pat trūksta sertifikuotų projektuotojų ir rangovų, o vienu metu pradėjus tūkstančius projektų, išauga natūralus pajėgumų deficitas. Skubotas didelio masto darbų vykdymas, trūkstant kvalifikuotų specialistų, neišvengiamai lems darbų kokybės kritimą, broką ir papildomus kaštus ateityje taisant klaidas. Tai lemia didėjančią kainų spaudimą, kuris galiausiai tenka gyventojams.

V. PASIŪLYMAS

Esama situacija faktiškai sukuria reikalavimą, kurio įgyvendinimas dabar nustatytais terminais yra neproporcingas ir neįgyvendinamas. Administratoriai neturi nei finansinių, nei teisinių priemonių užtikrinti darbų atlikimą, o rinkos pajėgumai neleidžia efektyviai aptarnauti tokio masto projektų per nustatytą laikotarpį.

Atsižvelgiant į tai, prašome pakeisti LR energetikos ministro 2022 m. liepos 5 d. įsakymą Nr. 1-212 ir nustatyti galutinį terminą – 2028 m. liepos 1 d. Šis pratęsimas leistų:

1. Užtikrinti lėšų kaupimą įprastu tempu, nepažeidžiant socialiai jautrių gyventojų grupių;
2. Tolygiai paskirstyti darbų apimtį ir stabilizuoti kainas;
3. Administratorių ir gyventojų dialogą paversti konstruktyvesniu ir mažinti nepasitenkinimo riziką;
4. Išvengti masinių teisinių ginčų ir administracinio neapibrėžtumo;
5. Suderinti teisinį reglamentavimą, pašalinant prieštaravimus tarp Energetikos ministro įsakymo ir Civilinio kodekso bei Administravimo nuostatų.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė



Ineta Rizgelė