



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS NARYS ALMANTAS STANKŪNAS

Vilniaus m. savivaldybės Būsto administravimo skyriui

Kopija: Aplinkos ir miesto paslaugų komitetui

2023-05-23

DĖL ESMINIO SAVIVALDYBĖS PASKIRTŲ DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRATORIŲ VEIKLOS GERINIMO

Didžioji dalis daugiabučiuose namuose esančių būstų savininkų Vilniuje naudojami Vilniaus m. savivaldybės paskirtų administratorių paslaugomis.

Kaip taisyklė, administratoriai yra privataus kapitalo įmonės ir todėl jos siekia uždirbti galimai didesnę pelną. Todėl yra labai svarbu, kad administratoriai veiktų kuo efektyvesnėje konkurencinėje aplinkoje, o dėl kokios nors priežasties jiems veikiant ribotoje konkurencinėje aplinkoje ir norint užtikrinti, kad administratoriai teiktų geros kokybės paslaugas už pagrįstą kainą, jų veikla turi būti intensyviai kontroliuojama ir su administratoriais susijęs fiziniai ir/ar juridiniai asmenys negautų neteisėtų pajamų iš administratorių pasamdymo tiekėjų ir rangovų.

Susipažinęs su vilnius.lt tinklapyje pateikiama informacija, bei remdamasis vilniečių atsiliepimais ir savo asmenine patirtimi, turiu pagrįstų nuogastavimų, kad:

- ✓ administratorių tarpusavio konkuravimas nėra intensyvus,
- ✓ administratorių veiklos kontrolė nėra pakankama
- ✓ su administratoriais susijęs asmenys gali gauti neteisėtų papildomų pajamų iš administratorių samdomų tiekėjų ir rangovų.

Norėdamas geriau įvertinti susiklosčiusią situaciją prašau jūsų atsakyti į žemiau išdėstytus klausimus:

1. Nuorofoje https://daugiabuciai.vilnius.lt/?page_id=5621 yra pateikiama informacija apie veiklą vykdančius administratorius. Nors yra pateikiamas gana didelis administratorių kiekis, tačiau kyla abejonių ar rinkos koncentracija, pasidalinant didesnę dalį rinkos tarp kelių administratorių įmones kontroliuojančių didžiausių administratorių akcininkų nėra per daug didelė.
Prašau pateikti informaciją kaip yra pasidalinta daugiabučių namų administravimo rinka pagal adminstruojamų namų plotą? Pateikiant informaciją prašau apjungti administratorių turimos rinkos dalį jeigu jų akcininkai yra susiję.
2. Nuorofoje https://maps.vilnius.lt/maps_vilnius/?theme=theme-buildings#legend yra pateikiamas Vilniaus miesto daugiabučių namų interaktyvusis žemėlapis. Pasirinktinai patikrinęs kelių konkrečių namų informaciją pasigedau, tokių duomenų, kurie yra svarbūs konkretaus adminstratoriaus paslaugų įvertinimui ir palyginimui su kitų adminstratorių teikiamomis paslaugomis:
 - a. Aktualių duomenų apie šildymo sąnaudas.
 - b. Duomenų apie namo šildymo sistemos prižiūrėtoją, administracinį tarifą, kaupiamosios įmokos tarifą, sukauptas lėšas.

- c. Ilgalaikio plano duomenų, ūkinio plano duomenų, metinės veiklos ataskaitos duomenų.
- d. Priežiūros aktų.
- e. Negalėjau atlikti tarifų ir sąnaudų palyginimo su kitais pastatais.
- f. Duomenų apie namų remonto išlaidas, atmetus išlaidas mažajai ir pilnai renovacijai, EUR/1 m² pagal metus.

Prašau nurodyti iki kada galite užtikrinti, kad daugiabučių namų administratoriai suves į interaktyvų žemėlapi minėtus trūkstamus duomenis?

Taip pat siūlau pareikalauti iš administratorių apibendrintų duomenų apie jų administruojamus namus pagal jūsų nustatytą ataskaitos formą ir turinį apie:

- adminuostrajuomų namų ploto pasisikirstymą pagal jų statybos metus, energinę klasę ir mažosios bei pilnos renovacijos atlikimą/neatlikimą
- įvairaus pobūdžio avarijas, jų priežastis, pasekmes ir tokių avarijų šalinimo kaštus tenkančius administratoriaus administruojamų namų 1 m² bei jų palyginimą su vidutiniais ir geriausiai to pačio tipo, renovacijos stadijos ir statybos metų daugiabučių namų rodikliais Vilniuje,
- avarinius remontus, jų priežastis ir tokių remontų atlikimo kaštus tenkančius administratoriaus administruojamų namų 1 m² bei jų palyginimą su vidutiniais ir geriausiai to pačio tipo, renovacijos stadijos ir statybos metų daugiabučių namų rodikliais Vilniuje,
- iš gyventojų gautus skundus ir tų skundų patenkinimo kokybę,
- administoriaus administruojamų namų faktines šildymo sąnaudas kWh/1 m², kWh/m²/dienolaipsniui ir kitą aktualią informaciją susijusią su namų šildymu ir jų palyginimą su vidutiniais ir geriausiai tos pačios energinės klasės daugiabučių namų rodikliais. Minėtą informaciją galima pateikti panaudojant AB Vilniaus šilumos tinklai pateikiamus duomenis šiuo adresu:

<https://savitarna.chc.lt/saskaitos/estates>

- namų remonto sąnaudas EUR/m² ir jų palyginimą su vidutiniais ir geriausiai to pačio tipo, renovacijos stadijos ir statybos metų daugiabučių namų rodikliais Vilniuje.

Iki kada gali būti gauti ir pavišinti tokie duomenys?

Turint administratorių pateiktus apibendrintus duomenis siūlau jums parengti apibendrintą viešą ataskaitą, kurioje būtų palyginti įvairiais pjūviais duomenys kuriuos pateikė skirtingi administratoriai. Tokios ataskaitos parengimas suteiktų būstų savininkams svarbios informacijos apie jų namus administruojančių administratorių paslaugų kokybę, paskatintų rinktis kokybiškiau/pigiau paslaugas teikiančius administratorius ir padidintų administratorių tarpusavio konkurenciją.

Iki kada galima būtų tikėtis tokios ataskaitos?

3. Kadangi daugiabučių namų administratoriai siekia maksimalaus pelno, o jų klientai – būstų savininkai paprastai neturi gebėjimų efektyviai kontroliuoti administratorių vykdomus pirkimus remonto ir priežiūros darbams, todėl iškyla pagrįstų nuogastavimų, kad administratoriai, proteguodami su jais netiesiogiai susijusius tiekėjus/rangovus arba tiekėjus/rangovus su kuriais galimai yra neoficialūs susitarimai dėl gauto pelno pasidalinimo, gali įvairiais būdais riboti tiekėjų konkurenciją ir gyventojams tenka apmokėti nepagrįstai aukštas tiekėjų vykdomų darbų ir teikiamų paslaugų kainas, o administratoriai ir/ar juos kontroliuojantys asmenys gali gauti neteisėtų papildomų pajamų daugiabučiuose namuose esančių

būstų savininkų sąskaita.

2020 m., tik ryžtingai veikdamas, pasiekiau, kad vieno namo stogo kapitalinio remonto kaina, įvertinant tuo metu buvusį spartų statybos kainų augimą, po pakartotinai paskelbto rangovų parinkimo konkurso ir dėl to išaugusios konkurencijos, sumažėjo apie 30%.

Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta aukščiau prašau nurodyti ar daugiabučių namų administratoriai yra įpareigoti iš anksto efektyviai (ne tik išoriniais skelbimais bet ir panaudojant pranešimus būstų savininkams el. paštu) informuoti jų administruojamuose daugiabučiuose namuose esančių būstų savininkus apie planuojamus remonto ir priežiūros darbus, paslaugas, pateikdami nuorodas į pirkimo dokumentus ir pateikdami informaciją apie visų įvykusių pirkimų išsamius rezultatus, įskaitant pirkimų dalyvius ir jų kainas?

Jeigu taip nėra prašau nurodyti kaip planuojate užtikrinti, kad tai būtų vykdoma?

4. *Prašau pateikti informaciją apie jūsų skyriaus per pastaruosius kelis metus iš gyventojų gautus skundus dėl netinkamos daugiabučių namų administratorių veiklos, atliktus veiksmus užtikrinant tinkamą administritorių veiklą ir pritaikytas nuobaudas administratoriams.*
5. *Prašau pateikti informaciją apie jūsų skyriaus per pastaruosius kelis metus atliktus planinius ir neplaninius kompleksinius administratorių veiklos patikrinimus, nustatytus administratorių veiklos trūkumus, atliktus veiksmus užtikrinant tinkamą administritorių veiklą ir pritaikytas nuobaudas administratoriams.*
6. *Prašau pateikti informaciją apie jūsų skyriaus arba pagal jūsų kreipimąsi kitų institucijų atliktus planinius ir neplaninius atsitiktinai parinktų daugiabučių namų techninio stovio patikrinimus, kurie skirti įvertinti ar neblogėja skirtingų administratorių administruojamų daugiabučių namų techninė būklė dėl nepakankamo ir/ar nekokybiško namų priežiūros ir einamojo remonto darbų vykdymo.*
7. *Dėl aukščiau šiame laiške išdėstytų priežasčių ir aplinkybių kyla objektyvių sunkumų užtikrinti, kad privataus kapitalo daugiabučių namų administratorių įmonės teiktų kokybiškas namų administravimo paslaugas už galimai mažiausią kainą.*

Atsižvelgiant į tai siūlau kartu su Vilniaus miesto savivaldybės administracija ir meru apsvarstyti galimybes ir tikslingumą įsteigti išimtinai savivaldybės valdomą įmonę, kuri pasiūlytų daugiabučiuose namuose esančių būstų savininkams namų administravimo paslaugas ir, vykdant tinkamą tos savivaldybės įmonės darbo kontrolę, galėtų efektyviai konkuruoti su privataus kapitalo valdomomis daugiabučių namų administravimo įmonėmis.

Prašau informuoti ar bus svarstomas toks pasiūlymas o jeigu tai nebus daroma prašau nurodyti tokio sprendimo priežastis.

Jeigu tokio sprendimo priėmimui būtina keisti įstatymus, prašau nurodyti ar Vilniaus m. savivaldybės administracija ketintų pati arba per Lietuvos savivaldybių asociaciją siūlyti tokius pakeitimus Lietuvos Respublikos Vyriausybei ir Seimui?