



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Vilniaus miesto savivaldybės
Tarybos nariui Almantui Stankūnui

2023- Nr.
Į 2023-05-23 Nr. A121-14101/23(2.1.19E-T1)

DĖL SAVIVALDYBĖS PASKIRTŲ DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRATORIŲ VEIKLOS GERINIMO

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybė) Būsto administravimo skyrius (toliau – Skyrius), atsakydamas į Jūsų 2023-05-23 tarnybiniame rašte Nr. A121-14101/23(2.1.19E-T1) pateiktus klausimus, teikia šią informaciją.

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriai yra skiriami vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 patvirtinto Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo (toliau – Tvarkos aprašas) nuostatomis. Pažymėtina, kad visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių, taip pat daugiabučio namo valdymui įsteigti bendriją ar sudaryti jungtinės veiklos sutartį, todėl manome, kad administratorių konkurencija yra užtikrinama.

Šiuo metu deklaracijas teikti Vilniaus mieste administravimo paslaugas yra pateikę 46 asmenys, iš kurių administravimo paslaugas Vilniaus mieste teikia 31 administratorius.

Administratorius	Administruojamų namų naudingas plotas
UAB Mano Būstas Vilnius	663186,76
UAB Mano Būstas Neris	788014,76
UAB Mano Būstas Sostinė	1063898,67
UAB Mano Būstas NPC	248838,4
UAB ADMI	221971,11
UAB Adminsta	114988,79
UAB Naujoji Pilaitė	186055,21
UAB Šilėja	532293,64
Civinity namai, UAB	273618,32
Civinity namai Vilnius, UAB	42102,33
ĮĮ Devilmora	2655,89
L. Šukio PĮ Aupaira	4439,7



Vilnius 700

Biudžetinė įstaiga
Kodas 188710061
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre

Konstitucijos pr. 3
LT-09601 Vilnius
Tel. (8 5) 211 2000

El. p. savivaldybe@vilnius.lt
E. pristatymo dėžutės adresas – 188710061
www.vilnius.lt

UAB Admeo	126029,18
UAB Būsto renovacijos agentūra	24919,88
UAB Corpus A	20094,25
UAB Domus service	12728,21
UAB Fabeta	412306,81
UAB House care	16256,9
UAB Inservis	60747,78
UAB Jurita	142634,53
UAB Max Service	546,26
UAB Namų ūkis	16101,06
UAB Orenus	38782,33
UAB Priemiestis	264898,16
UAB SANTJANA	13698,86
UAB Rasų valda	115145,12
UAB Servico	87879,73
UAB Urban Hold	44088,91
UAB Verkių būstas	181760,86
UAB Naujininkų ūkis	462319,46
UAB Pastatų ūkio valdymas	10650,25

Dėl Savivaldybės interneto svetainėje esančių duomenų informuojame, kad daugiabučio namo administratorius skyrimo administraciniame akte nurodomas tik administravimo paslaugos įkainis, kuris nustatomas pagal Tvarkos apraše nustatytą tvarką (pagal administratorių pateiktose Skyriui deklaracijoje teikti administravimo paslaugas, nurodytus šios paslaugos įkainius). Daugiabučių namų valdytojų teikiamų administravimo paslaugų įkainiai skelbiami Savivaldybės interneto svetainėje https://daugiabuciai.vilnius.lt/?page_id=5621.

Administratorius, atlikdamas kitų paslaugų ir darbų organizavimą, jų kainas ir įkainius nustato organizuodamas darbų ir paslaugų pirkimą arba, kai paslaugas teikia pats, šias kainas teikia tvirtinti patalpų savininkams Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Prievolė administratoriams teikti informaciją apie daugiabučių administruojamų namų kaupiamosios įmokos tarifo dydį, sukauptų patalpų savininkų lėšų dydį, daugiabučių namų atnaujinimo ilgalaikius planus, metines veiklos ataskaitas ir kita nustatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose (toliau – Nuostatai).

Pasisakydami dėl siūlymo parengti apibendrintą viešą ataskaitą informuojame, kad Savivaldybė nėra įgaliota rengti tokią ataskaitą ir ją viešinti. Be to, Skyriaus nuomone, daugiabučių namų išlaikymo sąnaudos neatspindi administratorių veiklos kokybės, nes kiekvieno namo būklė yra skirtinga.

Informuojame, kad per 2022 metus patalpų savininkų iniciatyva buvo pakeista 40 daugiabučių namų administratorių, per 2023 m. I ir II ketv. – 18 daugiabučių namų administratorių. Per 2022 m. įsteigta 16 daugiabučių namų savininkų bendrijų, per 2023 m. I ir II ketv. – 10 bendrijų. Per 2022 m. 23 daugiabučių namų savininkai pasirašė jungtinės veiklos sutartis bendrajai nuosavybei valdyti, o per 2023 m. I ir II ketv. – 5. Visais atvejais Skyrius organizuodamas patalpų savininkų balsavimus raštu dėl administratoriaus pakeitimo informuoja patalpų savininkus, kad skiriamas administratorius yra laikina daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams prižiūrėti ir tvarkyti priemonė, kol pastatui valdyti bus įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija ar pasirašyta jungtinės veiklos sutartis. Pažymėtina, kad Savivaldybė nuo 2019-12-11 apmoka visas naujų bendrijų steigimo išlaidas (dengia notaro, VĮ Registrų centro suformuoto patalpų savininkų sąrašo, Juridinių asmenų ir Nekilnojamojo turto registrų kaštus).

Energetikos skyrius pagal kompetenciją informavo, kad Vilniaus miesto interaktyviojo žemėlapiu (nuoroda: <https://maps.vilnius.lt/>) temoje „Kvartalinė renovacija“ yra pateikiama tokia informacija:

- 1) Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) statusas, kuriame nurodoma ar daugiabutis namas yra atjaunintas ar atnaujinimas vykdomas šiuo metu.
- 2) Ar kvartalas, kuriame yra daugiabutis namas, patenka / nepatenka į kvartalinės renovacijos programos sąrašą.
- 3) Pastato informacija, kurioje nurodomas pastato valdytojas, pastato statybos metai, naudingas plotas, aukštų skaičius.
- 4) Faktinio energijos vartojimo klasė, kur grafike vaizduojama paskutinio šildymo sezono namų palyginimas pagal energijos vartojimo klasę.
- 5) Pastato energijos suvartojimo grafikas, pateikiant aktualią informaciją apie vidutinį šilumos kiekį, tenkantį namo 1 m² naudingojo ploto, kWh/m² ir vidutinę šildymo kainą, Eur/m², lyginant 3 paskutinius šildymo sezonus.

Informaciją apie šilumos rodiklius: vidutinį šilumos kiekį, tenkantį namo 1 m² naudingojo ploto, vidutinę šildymo kainą, atnaujina UAB „Vilniaus planas“ pagal šilumos tiekėjo, akcinės bendrovės Vilniaus šilumos tinklų pateikiamą informaciją.

Informaciją apie namo renovacijos statusą atnaujina viešoji įstaiga „Atnaujinkime miestą“ (toliau – Įstaiga) savalaikiai arba esant poreikiui, dažniausiai kartą į savaitę. Šiuo metu žemėlapyje daugiabučiai namai žymimi trimis etapais su atitinkamu etapo pavadinimu:

1 etapas. Žemėlapyje pažymėta „*Rengiamasi atnaujinimui*“. Toks žymėjimas atsiranda, kai Įstaiga gauna butų ir kitų patalpų savininkų pritarimą (protokolą), kad pritaria dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje ir įpareigoja Įstaigą nupirkti Investicijų planą.

2 etapas. Žemėlapyje pažymėta „*Atnaujinamas*“. Toks žymėjimas atsiranda, kai butų ir kitų patalpų savininkai patvirtina balsavimo raštu metu Investicijų planą ir Aplinkos projektų valdymo agentūra patvirtina pateiktą paraišką bei įtraukia daugiabutį namą į finansuojamų namų sąrašus.

3 etapas. Žemėlapyje pažymėta „*Atnaujintas*“. Toks žymėjimas atsiranda, kai jau būna visi rangos darbai atlikti, priduta visoms institucijoms ir yra gautas statybos užbaigimo aktas.

Pasisakydami dėl paslaugų ir darbų kainos nustatymo, informuojame, kad nuo 2023-01-01 įsigaliojo Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalies pakeitimai, pagal kuriuos bendrojo naudojimo objektų administratorius, kuris nėra perkančioji organizacija, pirkimus atlieka vadovaudamasis Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka, naudodamasis Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis arba kitu būdu, kai nėra galimybės paslaugų, prekių ir darbų įsigyti naudojantis šiomis sistemomis, taip pat kai namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo darbus administratorius privalo organizuoti nedelsiant, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai. Perkant kitu būdu, bendrojo naudojimo objektų administratoriui draudžiama pirkti iš ūkio subjektų, kurie su juo sudaro susijusių ūkio subjektų grupę, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatyme. Butų ir kitų patalpų savininkai gali priimti sprendimą netaikyti šio draudimo. Šis draudimas taip pat netaikomas, kai susiję ūkio subjektai pateikia didžiausio ekonominio naudingumo pasiūlymą. Butų ir kitų patalpų savininkai neprivalo apmokėti išlaidų, kurias bendrojo naudojimo objektų administratorius patyrė pažeisdamas šį draudimą, taip pat gali priimti sprendimą netaikyti šioje dalyje nurodyto reikalavimo pirkti naudojantis Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis.

Nuostatų 4.5 papunktyje nustatyta, kad administratorius perka namo techninės priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus. Jeigu administratorius nėra perkančioji organizacija, pirkimus atlieka vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nustatyta paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarka (Nuostatų 4.5.3 papunktis).

Paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarkos aprašas yra patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-05-05 įsakymu Nr. D1-134 (toliau – Pirkimų tvarkos aprašas). Pažymėtina, kad Skyrius nenagrinėjo daugiabučių namų patalpų savininkų prašymų dėl paslaugų ir darbų pirkimo po Pirkimų tvarkos aprašo įsigaliojimo.

Pasisakydami dėl administratorių prievolės skelbti informaciją apie paslaugų ir darbų pirkimą, informuojame, kad administratorius privalo skelbti patalpų savininkams namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus (Nuostatų 14.2.6 papunktis), ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – informaciją apie šių darbų teisinį pagrindą, mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, jei vykdant statybos darbus privalo būti paskirtas darbų vadovas, techninis prižiūrėtojas, jų telefono numerį (Nuostatų 14.2.7 papunktis).

Atsakydami į klausimą dėl administratoriaus prievolės teikti informaciją patalpų savininkams elektroniniu paštu, informuojame, kad Nuostatų 18.1 papunktyje nustatyta, jei administratorius neturi interneto svetainės, kurioje patalpų savininkas galėtų užsiregistruoti arba jei savininkas nesiregistruoja šioje svetainėje, informacija ir dokumentai teikiami patalpos savininko administratoriui nurodytu el. paštu arba, administratoriaus nuožiūra, naudojantis Nacionaline elektroninių siuntų pristatymo pašto tinklu informacine sistema (jei aktyvuota patalpos savininko elektroninio pristatymo dėžutė), – Nuostatų 14.2.4 (objektų aprašą, ilgalaikį planą: patalpų savininkų sprendimų protokolus, metinį planą, periodinių, specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus, metinę veiklos ataskaitą), 14.2.9 papunkčiuose (mėnesinius mokėjimo dokumentus, skirtus apmokėti, organizuojant balsavimą raštu – patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį, skirtą pildyti) nurodyti dokumentai, Nuostatų 14.2.2 (savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodytą administravimo šiame name laikotarpį), 14.2.5 (informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, savo nuožiūra – kitą informaciją), 14.2.6 (namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus), 14.2.7 (ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – informaciją apie šių darbų teisinį pagrindą, mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, jei vykdant statybos darbus privalo būti paskirtas darbų vadovas, techninis prižiūrėtojas, jų telefono numerį), 14.2.8 (apie įgaliojimų administruoti šio namo bendrojo naudojimo objektus atsisakymą) papunkčiuose nurodyta informacija.

Skyrius nėra gavęs patalpų savininkų prašymų dėl administratoriaus veiklos galimų pažeidimų, susijusių su informacijos teikimu elektroniniu paštu.

Dėl valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės informuojame, kad Skyrius, nustatęs valdytojų veiklos pažeidimus visais atvejais pradeda administracinių nusižengimų teiseną pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksą (toliau – ANK). Per 2022 metus daugiabučių namų administratoriams buvo taikytos 36 nuobaudos, bendrijų pirmininkams – 11, per 2023 m. I-II ketv. administratoriams buvo taikyta 12 nuobaudų, bendrijų pirmininkams – 6.

Su Skyriaus atliktų daugiabučių namų valdytojų veiklos planinių ir neplaninių patikrinimų ataskaitomis galima susipažinti Savivaldybės interneto svetainėje <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/aplinkosauga-ir-energetika/daugiabuciu-valdymas/kaip-pakeisti-namo-administratoriu/>.

Pasisakydami apie 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 informuojame, kad, vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu, statinių naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. Savivaldybėje statinių naudojimo priežiūros kontrolę vykdo Skyriaus statinių naudojimo priežiūros vykdytojai. Per 2022 metus buvo patikrinti 534 daugiabučiai gyvenamieji namai, iš jų 357 ypatingieji. Iš 534 patikrintų 395 buvo nustatytas STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų

nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ reikalavimų nesilaikymas, surašyta 19 administracinių nusižengimų protokolų.

Per 2023 metų I ir II ketvirčius patikrinti 244 daugiabučiai gyvenamieji namai, surašyti 22 administracinių nusižengimų protokolai pagal ANK 360 straipsnio 3, 4 ir 5 dalis ir 17 administracinių nusižengimų protokolų pagal ANK 505 straipsnio 1 dalį.

Skyrius, kas ketvirtį apie statinių naudojimo priežiūros rezultatus informuoja Savivaldybės administracijos direktorių, taip pat informacija apie per metus atliktus statinių naudojimo priežiūros rezultatus pateikiama Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos.

Skyriaus nuomone, Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalies pakeitimai (įsigalioję 2023-01-01), Nuostatų pakeitimai (įsigalioję 2023-01-01), Tvarkos aprašas (įsigaliojęs 2023-05-05) turės teigiamą poveikį daugiabučių namų valdymui. Taip pat atkreiptinas Jūsų dėmesys į tai, kad šiuo metu Lietuvos Respublikos Seimo narių iniciatyva yra svarstomi Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 ir 4 dalies ir ANK 349 straipsnio pakeitimų projektai.

Pasisakydami dėl siūlymo 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, manome, kad šiuo metu yra pakankamas daugiabučių namų administratorių pasirinkimas Vilniaus mieste.

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas

Giedrė Baranauskienė, tel. (8 5) 211 2792, el. p. giedre.baranauskiene@vilnius.lt

Sonata Balsevičienė, tel. (8 5) 211 2778, el. p. sonata.balseviciene@vilnius.lt

Neringa Radzevičienė, el. p. neringa.radzeviciene@vilnius.lt

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL SAVIVALDYBĖS PASKIRTŲ DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRATORIŲ VEIKLOS GERINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-07-10 Nr. A51-115314/23(3.3.2.26E-BŪS)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Suderinimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Marius Žvinklis, Tarybos sekretorius
Sertifikatas išduotas	MARIUS ŽVINKLIS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-07-10 09:20:27 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-EPES
Laiko žymoje nurodytas laikas	–
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-04 17:54:14 – 2025-12-03 23:59:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Adomas Bužinskas, Administracijos direktorius, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	ADOMAS BUŽINSKAS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-07-10 10:20:30 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-07-10 10:20:31 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-22 10:24:23 – 2026-05-21 10:24:23
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, i.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-07-10 10:24:30)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2023-07-10 10:24:30 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“