



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS NARYS ALMANTAS STANKŪNAS

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

2023-09-20

DĖL ESMINIO SAVIVALDYBĖS PASKIRTŲ DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRATORIŲ VEIKLOS GERINIMO

Aplinkos ir miesto paslaugų komitete, pasikvietus Vilniaus m. savivaldybės administracijos (VMSA) atstovus siūlau svarstyti žemiau išvardintus klausimus, susijusius su esminiu Vilniaus m. savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administratorių (toliau Administratoriai) veiklos gerinimu.

Tikslios klausimų formuluotės ir jų įgyvendinimo turinys turėtų būti suformuluotas aptarus klausimų projektus su VMSA atstovais. Todėl gali būti tikslinga pirmiausia surengti komitete klausymą/diskusiją dėl mano išvardintų klausimų, tačiau jam su savo išvadomis ir pasiūlymais turi pasirengti VMSA atstovai.

Svarbu pažymėti, kad žemiau išvardinti klausimai yra susiję tarpusavyje, vienas kitą papildo. Kuo VMS sprendimai bus kompleksiškesni, tuo galime tikėtis didesnio teigiamo efekto vilniečiams.

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

Šiuo metu Administratoriai dažniausiai remonto darbų ir kitų paslaugų pirkimus vykdo iš anksto apie tai tinkamai neinformavę gyventojų. Gyventojai neturi galimybės patikrinti pirkimo dokumentų – ar visi perkami darbai yra reikalingi, ar aiškiai yra apibrėžta perkamų darbų apimtis ir reikalavimai darbų kokybei, ar nesudaromos sąlygos atskiriems pirkimų dalyviams pirkimo laimėjimo atveju faktiškai atlikti mažesnės apimties ir/ar blogesnės kokybės darbus. Labai dažnai gyventojai gauna informaciją apie mokėtinas sumas tik tada, kai pirkimai būna įvykdyti.

VMSA turi numatyti kokiu būdu būtų užtikrinta, kad gyventojai ne tik išorinių skelbimų pagalba, bet ir tiesioginių Administratoriaus pranešimų būdu elektroniniu paštu ir kitomis priemonėmis informuotų gyventojus apie tai kur galima susipažinti su pirkimo dokumentais. Gyventojų informavimo būdas ir terminai turi būti tokie, kad gyventojai turėtų pakankamai laiko pateikti Administratoriams klausimus ir pastabas dėl pirkimo dokumentų trūkumų ir taip pat galėtų pakviesti gyventojams žinomus rangovus pateikti pasiūlymus darbų atlikimui ar paslaugų teikimui o papildomai tiesiogiai gyventojų pakviesti tiekėjai turėtų pakankamai laiko pasiūlymų parengimui ir pateikimui. Taip pat turi būti numatyta griežta Administratorių finansinė ir kita atsakomybė, kad nebūtų pažeidžiami pirkimų vykdymui nustatyti reikalavimai.

2. Dėl VMSA ekspertinės pagalbos daugiabučių namų gyventojams nustatant Administratorių pirtų remonto darbų ir kitų paslaugų apimties ir kainų pagrįstumą.

Šiuo metu, iškilus įtarimams, kad Administratorių nupirktų remonto darbų ar kitų paslaugų apimtis ir/ar kainos yra nepagrįstai išpūstos, gyventojams yra siūloma samdyti nepriklausomus ekspertus kainų pagrįstumui nustatyti. Tačiau gyventojams yra labai sudėtinga praktiškai realizuoti tokią galimybę, nes dažniausiai gyventojai nėra susibūrę į bendriją ir netgi nėra įgalioję vieno iš gyventojų atstovauti jų interesus. Jie taip pat susiduria su rizika, kad samdant tokius ekspertus ne visi gyventojai sutiks kompensuoti jiems tenkančią ekspertų samdymo kaštų dalį.

Tuo tarpu Administratoriai, žinodami šias aplinkybes, visiškai nesibaimina, kad gali tekti atsakyti dėl nepagrįstai brangių darbų ar paslaugų pirkimo ir dėl to didėja Administratorių piktnaudžiavimo tikimybė.

Situacijos esminiam pagerinimui siūlau, kad ekspertinio vertinimo pirkimą kai dėl to kreipiasi gyventojai ir/ar kyla pagrįstų įtarimų, kad darbų ar paslaugų kainos yra nepagrįstai didelės organizuotų VMSA. Ekspertų samdymo kaštų kompensavimas galėtų būti vykdomas Administratorių sąskaita, jeigu paaiškėja, kad jų vykdytų pirkimų kainos yra nepagrįstai aukštos. Taip pat galima svarstyti kitus ekspertų kaštų kompensavimo šaltinius – pvz. iš kaupiamųjų lėšų namų priežiūrai ar kitus.

VMSA perkamos ekspertinio vertinimo paslaugos ypatingai gali būti aktualios kai Administratoriai vykdė pirkimus pažeisdami nustatytus reikalavimus o taip pat vertinant avarijų likvidavimo darbų kainų pagrįstumą.

3. Dėl Administratorių vykdomų avarinių remonto darbų pirkimo skaidrumo ir kainų pagrįstumo didinimo.

Pastato inžinerinių tinklų ar kitų su pastatu susijusių avarijų metu Administratoriai turi teisę pirkti tiekėjų paslaugas avarijų likvidavimui skubos tvarka iš tiesiogiai pasirinktų tiekėjų. Tačiau dažnai gyventojams kyla įtarimų, kad darbų kainos yra nepagrįstai aukštos. VMSA būtina numatyti kaip užtikrinti, kad avarijų likvidavimo kainos būtų pagrįstos. Galimi sprendimai galėtų būti maksimalių įkainių nustatymas, Vilniaus m. savivaldybės kontroliuojamos įmonės, kurios darbų tarifus kontroliuoja VMSA, kvietimas šalinti avarijas, VMSA samdoma ekspertinė pagalba nustatant darbų kainų pagrįstumą ir kt.

4. Dėl pavedimo išimtinai VMSA kontroliuojamai įmonei siūlyti gyventojams namų administravimo paslaugas.

Nors Vilniaus m. veikia nemažas skaičius įmonių, kurios teikia namų administravimo paslaugas, tačiau kaip taisyklė, tos įmonės, kurios imasi administruoti papildomus namus yra privataus kapitalo, maksimalaus pelno siekiančios įmonės. Taip pat daugiau negu pusę daugiabučių namų administravimo rinkos turi viena verslo grupė veikianti dažniausiai per Mano Būstas įmones. Todėl gyventojai neturi kokybiškai skirtingos alternatyvos kurią galėtų pasirinkti daugiabučio namo administravimui.

VMSA kontroliuojama daugiabučių namų administravimo įmonė galėtų tapti tokia alternatyva, nes ji būtų kontroliuojama ne privačių, maksimalaus veiklos pelno siekiančių, akcininkų bet savivaldybės administracijos ir politikų.

Nagrinėjant šią galimybę yra būtina gauti teisininkų išvadą ar tokios įmonės steigimui nėra kliūtis faktas, kad VMSA privalo kontroliuoti Administratorių veiklą.