

DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖJE

ASTA STONIENĖ¹, EDITA STUMBRAITĖ-VILKIŠIENĖ²

Klaipėdos universitetas (Lietuva)

ANOTACIJA

Daugiabučių gyvenamųjų namų valdymas ir administravimas yra sudėtinė valstybės būsto politikos dalis, siekiant gerinti gyventojų gyvenamąją aplinką. Straipsnyje, taikant mokslinės literatūros lyginamosios analizės, sisteminimo ir apibendrinimo metodus, nagrinėjamos daugiabučių namų administravimo teisinio reglamentavimo nuostatos ir daugiabučių namų valdymo formos, identifikuojamos pagrindinės su administravimu susijusios problemos. Daugiabučių namų administravimo situacija Klaipėdos miesto savivaldybėje analizuojama, remiantis viešai prieinamuose šaltiniuose pateikta informacija, siekiant atskleisti savivaldybės, kaip institucijos, vaidmenį, vykdant daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojų priežiūrą ir kontrolę. Atliekant kokybinį tyrimą gautų rezultatų pagrindu, taikant iš dalies struktūruoto interviu metodą, apklausus Klaipėdos miesto daugiabučių namų valdytojus, t. y. savivaldybės paskirtus daugiabučių namų administratorius, nustatytos pagrindinės daugiabučių namų administravimo problemos, taikomi gyventojų įtraukimo į daugiabučio namo valdymą (administravimą) būdai ir priemonės bei daugiabučių namų administravimo tobulinimo kryptys³.

PAGRINDINIAI ŽODŽIAI: *daugiabučių namų administravimas, daugiabučių namų administravimo formos, daugiabučių namų valdytojai.*

JEL KLASIFIKACIJA: D73, K30, L39, L88, O18.

DOI: <https://doi.org/10.15181/rfds.v38i3.2446>

Įvadas

Lietuvai atkūrus nepriklausomybę, šalies vystymosi bei ekonomikos pokyčiai lėmė ir pokyčius būsto srityje: restruktūrizuotas būsto sektorius, atsisakyta tiesioginio būsto rinkos reguliavimo, būstas tapo gyventojų nuosavybe. Galimybė privatizuoti butus daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose lėmė nuosavybės teisės įgyvendinimą, kartu atsirado pareiga rūpintis įgytu būstu, t. y. daugiabučio namo administravimu, jo priežiūra ir mokesčių už suteiktas paslaugas mokėjimu.

Remiantis Lietuvos Respublikos Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu (1995 m. aktuali redakcija, toliau – Bendrijų įstatymas), daugiabučiu namu laikomas trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas, kuriame gali būti ir negyvenamosios paskirties patalpų (prekybos, administravimo ir kt.). Daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų pareiga rūpintis savo asmeniniu būstu, kartu ir bendrosios dalinės nuosavybės objektais, kurie apima bendrojo naudojimo patalpas, pagrindines pastato konstrukcijas, bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, sanitarinę techninę ir kitą įrangą, taip pat kitą turta, priklausantį savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise.

¹ Asta Stonienė – Klaipėdos universiteto Socialinių ir humanitarinių mokslų fakulteto Viešojo administravimo ir politikos mokslų katedros Regionų valdysenos studijų programos magistrė
El. paštas: almaklp30@gmail.com

² Edita Stumbraitė-Vilkišienė – Klaipėdos universiteto Socialinių ir humanitarinių mokslų fakulteto Viešojo administravimo ir politikos mokslų katedros lektorė, socialinių mokslų daktarė (Vadyba ir administravimas, 03S)
Moksliniai interesai: piliečių dalyvavimas valdyje, viešųjų paslaugų teikimas, NVO, valstybės tarnyba
El. paštas: edita.stumbraite-vilkisiene@ku.lt

³ Straipsnis parengtas pagal Klaipėdos universiteto Socialinių ir humanitarinių mokslų fakultete 2022 metais apgintą magistro darbą.

Praėjus daugiau kaip trims dešimtmečiams nuo nepriklausomybės atkūrimo ir nuosavybės teisės į butus daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose įgyvendinimo, tikslinga apžvelgti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo situaciją. Daugiabučių namų administravimo problematikos giluminė analizė straipsnyje apsiriboja Klaipėdos miesto savivaldybės atveju ir dažniausia taikoma daugiabučių namų valdymo forma – savivaldybės paskirtas administratorius.

Klaipėdos miesto savivaldybė yra viena didžiausių Lietuvoje, neretai įvardijama kaip viena pirmaujančių savivaldybių modernizuojant daugiabučius namus. Šiame kontekste aktualu analizuoti, kaip Klaipėdos miesto savivaldybėje įgyvendinamas daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas, kokios daugiabučių valdymo formos vyrauja, kaip vykdoma daugiabučių namų valdytojų priežiūra ir kontrolė. Kadangi dauguma daugiabučių gyvenamųjų namų Klaipėdos miesto savivaldybėje prižiūrimi savivaldybės paskirto administratoriaus, empiriniame kokybiniame tyrime siekta išsiaiškinti administruojančių įmonių atstovų požiūrį į daugiabučių namų administravimą, esmines problemas, santykius su daugiabučių namų gyventojais bei galimą šių namų administravimo tobulinimą.

Tyrimo objektas – daugiabučių namų administravimas.

Tyrimo tikslas: įvertinti daugiabučių namų administravimą Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Tyrimo uždaviniai ir metodai: 1) mokslinės literatūros, teisės šaltinių analizės ir sintezės metodais apibendrinamos esminės daugiabučių administravimo teisinio reglamentavimo nuostatos; 2) aprašomuoju, sintezės ir lyginamosios analizės metodais palyginamos daugiabučių namų valdymo formos, nustatomi privalumai ir trūkumai; 3) remiantis viešai prieinamose šaltiniuose, t. y. oficialiose institucijų interneto svetainėse, pateikiamais duomenimis, taikant duomenų sisteminimo ir interpretavimo metodus, analizuojama daugiabučių namų administravimo patirtis Klaipėdos miesto savivaldybėje, nustatant bendrosios nuosavybės valdymo formas ir savivaldybės vykdomos daugiabučių namų valdytojų priežiūros bei kontrolės įgyvendinimo aspektus; 4) atlikus kokybinį empirinį tyrimą gautų rezultatų pagrindu, taikant iš dalies struktūruoto interviu metodą, apklausus Klaipėdos miesto daugiabučių namų valdytojus, t. y. savivaldybės paskirtus daugiabučių namų administratorius, nustatomos pagrindinės daugiabučių namų administravimo problemos, taikomi gyventojų įtraukimo į daugiabučio namo valdymą (administravimą) būdai ir priemonės bei daugiabučių namų administravimo tobulinimo kryptys.

1. Daugiabučių administravimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje

Daugiabučių namų administravimą ir jų priežiūros politiką reglamentuojančios teisinės bazės pradžia siejama su 1991 m., kai atkūrus nepriklausomybę gyventojams sudarytos sąlygos privatizuoti gyvenamuosius butus. Būsto politikos ir teisinės bazės raida Lietuvoje galima suskirstyti į du etapus: 1) iki 1990 m., kai nuosavybės teise būstas nepriklauso jame gyvenančiam asmeniui; 2) po 1990 m., kai būstas tampa privačia nuosavybe.

Pirmasis būsto politikos ir teisinės bazės etapas siejamas su tarpukario bei sovietiniu laikotarpiu. Po Antrąjo pasaulinio karo būsto politika sovietinėse šalyse įgyvendinta centralizuotai, siekiant mažinti miestiškųjų ir kaimiškųjų regionų skirtumus (Tosics 2005: 51). Šiuo laikotarpiu daugiabučiai namai statyti, jų infrastruktūra plėtota taikant socialistinio planavimo metodą, siekiant patenkinti būstų stygiaus poreikį miestuose (Leonavičius, Genys 2014: 100). Kaip teigia V. Gerdvilis (2007), būstai gyventojams nemokamai skirstyti darboviečių nuožiūra. Kadangi tuometinės būstų aprūpinimo programos tikslas buvo kiekvienai šeimai suteikti būstą, iki 1970 m. pastatytų daugiabučių namų kokybė buvo prasta, o butai labai nedideli. Masinė daugiabučių namų statyba lėmė ilgalaikes problemas. Klaipėdoje, panašiai kaip ir kituose miestuose, planuojant naujus gyvenamuosius mikrorajonus (pvz., „Baltijos“, „Pempininkų“, „Žardininkų“, „Alksnynės“, „Žvejybos uosto“) nemažai dėmesio skirta ir infrastruktūros formavimui: ugdymo ir gydymo įstaigoms, parduotuvėms, vaikų žaidimo aikštelėms, poilsio zonoms ir pan.

Antrasis būsto politikos bei teisinės bazės kūrimo etapas Lietuvoje prasidėjo 1991 metais, po nepriklausomybės atkūrimo, kai prasidėjo sparti ir masinė privatizacija. Šiuo laikotarpiu intensyviai kurti teisės aktai, kurie iki šiol sudaro daugiabučių namų administravimo ir priežiūros pagrindinę teisinę bazę. Visą daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo reglamentavimo teisinę bazę tikslinga suskirstyti į dvi grupes: daugiabučių namų administravimo ir daugiabučių namų priežiūros (žr. 1 lentelę).

1 lentelė. Daugiabučių namų administravimo ir priežiūros teisinis reglamentavimas

Reglamentuojama sritis	Norminis aktas
Daugiabučių namų administravimas	<ul style="list-style-type: none"> • Lietuvos Respublikos Butų privatizavimo įstatymas (1991) • Lietuvos Respublikos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (iki 2009 m. – Gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas) (1992; 2009) • Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2001; 2005) • Lietuvos Respublikos Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos įstatymas (1995, 2012) • Lietuvos Būsto strategija (2004) • Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (2001) • Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas (2011) • Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas (2019)
Daugiabučių namų priežiūra	<ul style="list-style-type: none"> • Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas (1996) • Statybos teisinis reglamentas 1.03.07:2017. Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka (2017) • Lietuvos Respublikos Šilumos ūkio įstatymas (2003) • Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės (2010)

Sudaryta autorių.

Vienas svarbiausių – 1991 m. priimtas Lietuvos Respublikos Butų privatizavimo įstatymas siejamas su būsto politikos decentralizacijos pradžia. Įstatymas įtvirtino gyventojų teisę įsigyti vieną gyvenamąją patalpą lengvatine tvarka (LR Butų privatizavimo įstatymas 1991, Nr. I-1374). 6 straipsnis numatė gyvenamųjų namų bendrijų steigimo galimybę. Įstatymas priimtas 10-iai metų, tad 2001 m. nustojo galioti.

1992 m. priimtas Gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas (nuo 2009 m. – Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas) svarbus tuo, kad nurodė būdus, kaip gyventojai galėjo įsigyti gyvenamasias patalpas. Įstatymas keistas 20 kartų. Svarbus pakeitimas įgyvendintas 2005 m., įstatymą papildžius skirsniu „Valstybės parama daugiabučiams modernizuoti“ (2005-03-24 įstatymas Nr. X-143), kuriame numatytos paramos daugiabučiams modernizuoti teikimo sąlygos, būdai ir finansavimas. Įvedus naują skirsnį dėl daugiabučių atnaujinimo, 2009 m. pakeistas įstatymo pavadinimas.

Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2001 m. aktuali redakcija) reglamentuoja bendrąją nuosavybės teisę: daugiabučių namų butų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, priežiūrą ir išlaikymą (4.82–4.85 normos). 4.84 norma numato administratoriaus bendrojo naudojimo objektams skyrimą. Kodeksas įtvirtino tris bendrosios dalinės nuosavybės valdymo formas: kurti daugiabučių namų bendriją, sudaryti jungtinės veiklos sutartį ar naudotis savivaldybės paskirto administratoriaus teikiamomis paslaugomis. Taip daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams suteikta galimybė apsispręsti dėl nuosavybės valdymo formos pasirinkimo. 4.83 ir 4.84 straipsniai įpareigoja savivaldybes vykdyti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės paskirtų administratorių priežiūrą bei kontrolę.

Savininkų bendrijų steigimą, jų valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, bendrijos narių teises bei pareigas reglamentuoja Lietuvos Respublikos Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (1995 m. aktuali redakcija). J. Aidukaitės ir kt. (2014: 44) teigimu, įstatymas svarbus tuo, kad taikomas ne vien daugiabučių namų, bet ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijoms (pvz., rekreacinės, kūrybos ar ūkinės paskirties pastatai, kurie priklauso trims ir daugiau savininkų arba

vienbučiai ir dviejų butų gyvenamieji namai, kurie susieti bendro naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais), kadangi jų veikla įstatymiškai neregamentuojama.

2019 m. parengtas Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas, kuriame įtvirtinta savivaldybės skiriamų administratorių griežtesnė kontrolė ir atsakomybė. Kadangi projektas sulaukė daug neigiamų reakcijų iš DNSB pirmininkų ir administratorių, iki 2022 m. pradžios jis nebuvo patvirtintas.

Daugiabučių namų administravimo strateginio planavimo aspektu minėtina 2004 m. patvirtinta Lietuvos būsto strategija, kurioje numatytos strateginės kryptys ir tikslai turėjo būti įgyvendinti iki 2020 metų. Deja, 2017 metais Būsto strategijos įgyvendinimas atšauktas, dėl ko tuometinė Vyriausybė kritikuota daugiabučių namų savininkų bendrųjų asociacijų ir daugiabučių gyventojų teisių gynimo organizacijų. Lietuvos būsto strategijos įgyvendinimas būtų įpareigojęs išgryninti valstybės viziją ir jos laikytis, kas ir kaip turėtų rūpintis daugiabučių namų ūkiu Lietuvoje, numatant atsakomybę bei kontrolę.

Daugiabučių namų priežiūros kontekste svarbiausi yra: 1) Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas ir Reglamentas STR 1.03.07:2017 – leidžia ne tik įgyvendinti daugiabučių priežiūrą, bet ir nacionalinius įsipareigojimus ES, kuriais siekiama mažinti neigiamą poveikį aplinkai, daugiabučių namų šildymui sunaudojamą šilumos ir energijos kiekį; 2) Lietuvos Respublikos Šilumos ūkio įstatymas numato neigiamo šilumos energetikos poveikio aplinkai mažinimą, šilumai gaminti naudoti mažiau taršias žaliavas, t. y. biokurą, vietinį kurą bei atsinaujinančiuosius energijos išteklius (šie dokumentai sudaro daugiabučių modernizavimo pagrindą); 3) Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės ne tik užtikrina daugiabučių savininkų teisę gauti teikiamas paslaugas – karštą vandenį ir būsto šildymą, bet ir numato šių paslaugų teikėjų pareigą užtikrinti karšto vandens ir būsto šildymo sistemų priežiūrą.

2. Daugiabučių namų administravimo formos

Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, priežiūrą, išlaikymą reglamentuoja Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniai. Kiekvienas savininkas, kuris turi nuosavybės teisę į butą ir kuriam priklauso dalis bendrosios dalinės nuosavybės (pvz., rūsysis, dalis stogo, šildymo, vandentiekio ar kt. namo įranga ir konstrukcija) daugiabučio namo bendrajai nuosavybei valdyti, gali rinktis vieną iš trijų formų: steigti daugiabučių namų savininkų bendriją (DNSB), sudaryti daugiabučio namo ir kitų pastatų savininkų jungtinės veiklos sutartį arba naudotis savivaldybės paskirto daugiabučių namų administratoriaus (administruojančios įmonės) paslaugomis. Valdant ir prižiūrint daugiabučius namus atsiranda naujas subjektas – bendrojo naudojimo objektų valdytojas, kuriam daugiabučių gyventojai perduoda bendrosios dalinės nuosavybės administravimo teises. Kaip nurodo LR aplinkos ministerija, butų savininkai daugiabučio bendrijai, savivaldybės administratoriui ar pagal jungtinės veiklos sutartį veikiančiam įgaliotam asmeniui perduoda administruoti tik bendrojo naudojimo objektus. Valdytojui suteikiama teisė atstovauti savininkų interesams ir įgyvendinti savininkų sprendimus, kurie susiję tik su bendrąja nuosavybe.

DNSB veikia pagal Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrųjų įstatymą, bendrijos įstatus; kai sudaryta jungtinės veiklos sutartis, namo bendrojo naudojimo objektai valdomi vadovaujantis šia sutartimi, kuri rengiama pagal aplinkos ministro įsakymu patvirtintą pavyzdinę formą; administratorius veikia vadovaudamasis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais.

Teisiškai įtvirtintos daugiabučių namų administravimo formos įgalino gyventojus dalyvauti namo valdyme ir bendradarbiauti su namo valdytojais bendraisiais namo valdymo klausimais. Kadangi daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios dalinės nuosavybės valdymas vykdomas bendraturčių susitarimu, patys savininkai turi nuspręsti ir pasirinkti jiems priimtinausią būdą. Pasirinkus vieną iš nurodytų galimų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo formų, butų savininkai įgalinami valdyti, prižiūrėti, remontuoti bendrą turtą (Lepkova 2012).

Daugiabučių namų savininkų bendrija – tai „ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius“ (LR Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrųjų įstatymas, 1995 aktuali redakcija).

Pirmosios daugiabučių namų savininkų bendrijos Lietuvoje pradėjo kurtis 1990 m. ir sparčiausiai kūrėsi iki 2002 m. Aktyvų DNSB kūrimąsi lėmė teisinės bazės kūrimas ir jos tobulinimas, LR Civiliniame kodekse įtvirtintos daugiabučių administravimo formos, daugiabučių namų renovacijos poreikis, ypač gyvenantiems senos statybos daugiabučiuose (Aidukaitė ir kt. 2014: 92). Tačiau DNSB kūrimasis Lietuvoje vis dar vyksta nepakankamai intensyviai. Pagrindinės to priežastys susijusios su namo gyventojų nuomonių derinimu ir menku savininkų aktyvumu dalyvaujant daugiabučio namo valdyme, DNSB pirmininkų, kaip lyderių, stoka, DNSB administravimo ir namo priežiūros kaštais.

Jungtinės veiklos sutartis. Ši daugiabučio namo administravimo forma tinkamiausia nedideliems 3–10 butų daugiabučiams dėl teisinio reglamentavimo specifikos ir ribotos galimybės veikti visų savininkų vardu. Remiantis LR Civiliniu kodeksu, jungtinės veiklos sutartį pasirašiusių bendrasavininkų tikslas – ne pelno siekimas, tad tokia sutartis dar gali būti vadinama asociacijos sutartimi. Jungtinės veiklos, arba partnerystės, sutartis turi būti rašytinė ir tam tikrais įstatymo numatytais atvejais patvirtinta notaro. Daugiabučiuose namuose butai parduodami, keičiasi savininkai ir nuomininkai, todėl pasikeitus net ir vienam savininkui, sutartis tampa negaliojančia. Praktikoje problema sprendžiama bendrasavininkiams nusprendus įgalioti vieną asmenį atstovauti visiems arba pasirašoma sutartis dėl namui būtinų paslaugų su administruojančia įmone teikimo. Lietuvoje daugiabučių gyvenamųjų namų jungtinių veiklos sutarčių pasirašyta nedaug, todėl esamos praktikos, norint apibendrinti, nepakanka.

Daugiabučių namų administratorius arba savivaldybės paskirta įmonė. Jei daugiabučio namo patalpų savininkai nesudaro jungtinės veiklos sutarties, ją nutraukia, neįsteigia DNSB ar ji yra likviduota, savivaldybė paskiria administratorių ar administruojančią įmonę (Civilinis kodeksas, 4.84 str.), kuri veikia pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus nuostatus. Nuostatuose numatoma administratoriaus darbo tvarka ir atsakomybė, patvirtintas privalomų atlikti darbų sąrašas, nustatyta jiems padaryti būtina administravimo kaina. Administratoriaus vykdomų funkcijų sąrašas platus, tačiau, kaip teigia N. Lepkova (2012), viena svarbiausių funkcijų – į turto valdymą įtraukti savininkus ir nuolat informuoti apie administruojamo turto būklę. Kaip pažymi J. Aidukaitė ir kt. (2014: 101), administratoriai neretai trukdo steigti bendriją (eina per butus ir agituoja), jie nesuinteresuoti atsisakyti valdymo. Verta akcentuoti, kad savivaldybės skiriamas administratorius yra kraštutinė priemonė, kuria siekiama garantuoti tinkamą namo priežiūrą ir tęstinumą, kol savininkai nesiėmė iniciatyvos tai daryti patys. Visgi šiuo atveju savivaldybės sprendimu paskirtas administratorius gali varžyti nuosavybės savininkų teises spręsti tam tikrus klausimus.

Taikant šią administravimo formą, daugiabučio gyventojai administratorių gali rinktis iš miesto savivaldybės sudaryto ir viešai paskelbto administruojančių įmonių sąrašo. Savininkų balsų dauguma visuotiniame susirinkime arba surengus apklausą priimtas sprendimas bus pagrindas savivaldybei priimant sprendimus dėl administravimo skyrimo. Savininkams nepasirinkus administratoriaus, tokį sprendimą priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratorius skiriamas penkeriems metams. Savininkų dauguma turi teisę pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui, esant pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Administratoriumi gali būti tiek juridinis, tiek fizinis asmuo, atliekantis bendrojo naudojimo objektų priežiūrą. Visi būtini klausimai sprendžiami visuotiniame bendrasavininkų susirinkime. Administratoriaus įgaliojimai pasibaigia, daugiabučių namų savininkams įkūrus DNSB arba sudarius jungtinės veiklos sutartį.

Nepaisant esamų trūkumų, daugiabučių namų administratorius yra labiausiai Lietuvoje paplitusi daugiabučių valdymo forma (žr. 2 lentelę). Tokią situaciją daugiausia lemia daugiabučių namų gyventojų nenoras spręsti klausimus, kurie susiję su bendrąja namo nuosavybe. Šią prielaidą pagrindžia anksčiau atlikti tyrimai (Aidukaitė ir kt. 2014; Lepkova 2012) bei kokybinio tyrimo, atlikto Klaipėdos miesto savivaldybėje, rezultatai, pristatomi ketvirtame straipsnio skyriuje.

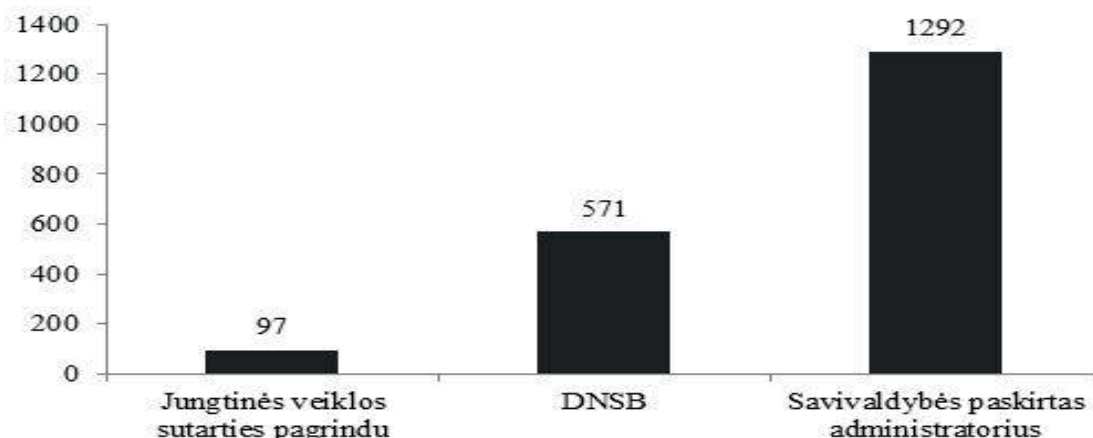
2 lentelė. Savivaldybės paskirto daugiabučių namų administratoriaus privalumai ir trūkumai

Privalumai	Trūkumai
<ul style="list-style-type: none"> tiksliai įstatymiškai apibrėžtas administratoriaus statusas, galimybė butų savininkams kontroliuoti jo veiklą; privaloma atestacija, patvirtinanti administratoriaus kvalifikaciją ir patikimumą; butų savininkams sudaryta galimybė pasirinkti administruojančią įmonę iš viešai prieinamo miesto savivaldybės sudaryto sąrašo 	<ul style="list-style-type: none"> trūksta aiškumo dėl administratoriaus parinkimo; nepavaldus namo gyventojams; administratorius, dirbdamas pagal savivaldybės parengtas nuostatas, bei laikydamasis CK normų ir kt. įstatymų, varžo savininkų savarankiškumo teises sprendžiant įvairias problemas; didesnė finansinė našta: visi darbai vykdomi gyventojų lėšomis; administratoriams mokamas atlygis, mokestinė sistema grindžiama metodikomis (pvz., pagal gyvenamojo ploto dydį); nesudarytos sąlygos savarankiškai spręsti renovacijos klausimų

Sudaryta autorių.

3. Daugiabučių namų administravimo patirtis Klaipėdos miesto savivaldybėje

Statistikos departamento duomenimis, 2020 m. Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo 1960 daugiabučių namų, kurie nuosavybės teise priklausė gyventojams. Pagal bendrosios nuosavybės valdymo formas Klaipėdos miesto savivaldybėje, daugiabučiai namai valdomi visomis Civiliniame kodekse įtvirtintomis valdymo formomis (žr. 1 pav.).



1 pav. Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymo formos Klaipėdos miesto savivaldybėje (vnt.), 2021-06-01 dienos duomenimis

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis Klaipėdos miesto statistikos departamento duomenimis ir Klaipėdos miesto savivaldybės duomenimis, 2021.

Pagal daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymo formas Klaipėdos miesto savivaldybėje, 2021 m. gruodžio 1 d. duomenimis, daugiausia daugiabučių administruoja savivaldybės paskirti administratoriai – 1292 (66 proc.). Mažiausiai daugiabučių administruojama pagal jungtinės veiklos sutartį – 97 (5 proc.). 571 (29 proc.) daugiabučių administruoja daugiabučių namų įsteigtos bendrijos. Vertinant tokį pasiskirstymą pagal administravimo formas galima daryti prielaidą, kad daugiabučių savininkams trūksta informacijos apie kitas daugiabučių administravimo formas, daugiabučių namų bendruomenė yra pasyvi, savininkai nesuinteresuoti dalyvauti daugiabučių namų valdymo procese, todėl renkasi lengviausią administravimo būdą – namo valdymo funkcijas perduoda savivaldybės priskirtam administratoriui, kuris rūpinasi jų namo administravimu ir yra atsakingas už daugiabučio priežiūrą.

2021 m. gruodžio 14 d. patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių – daugiabučių namų valdytojų – sąrašas numato, kad Klaipėdoje daugiabučius gyvenamuosius namus administruoja 12 savivaldybės paskirtų administratorių. Remiantis Daugiabučių namų valdytojų sąrašu, daugiausia daugiabučių administruoja UAB „Mano būstas Baltija“ – 31 proc. (399 namai) ir UAB „Paslaugos būstui“ – 27 proc. (346 namai); 15 proc. (196 namai) visų daugiabučių administruoja UAB „Civinity namai Klaipėda“ (buvusios „Vitės valdos“), 14 proc. (182 namai) – UAB „Mano būstas Klaipėda“. Mažiausiai namų administruoja UAB „Namų administravimo centras“ – 3 namai, VšĮ „Klaipėdos butai“ – 3 namai bei UAB „Green Admin“ – 4 namai. Maždaug po 4 proc. daugiabučių administruoja UAB „Laukininkų valda“ (54 namai) bei UAB „Debrecono valda“ (50 namų).

3.1. Daugiabučių namų valdytojų priežiūra ir kontrolė

Savivaldybės paskirtų bendrosios nuosavybės administratorių veiklos priežiūra ir kontrolė – viena iš savivaldos kompetencijai priskirtų funkcijų, kurią reglamentuoja Vietos savivaldos 6 straipsnio 42 punktą. Šią funkciją įgyvendina Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos padalinys – Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, kuris, remiantis Registrų centro duomenimis, parengia savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administravimo sąrašą. 2020 m. balandžio 29 d. patvirtintos naujos Klaipėdos miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų bei savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklės.

Siekiant užkirsti kelią administratorių netinkamam teisės aktų vykdymui, galimi planiniai ir neplaniniai administratorių veiklos tikrinimai. Į planinį patikrinimą atrankos būdu patenka Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskirti daugiabučių namų valdytojai. Neplaninis patikrinimas atliekamas savivaldybės administracijai gavus daugiabučių gyventojų skundų dėl administratoriaus neveiknumo ar veiklos, kuri gali prieštarauti (prieštarauja) teisės aktams, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai.

Remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės internetinėje svetainėje pateikta informacija, 2014–2021 m. laikotarpiu kasmet buvo atliekami 18–19 savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administratorių veiklos tikrinimai. Gaunant vis daugiau gyventojų skundų, 2021 m. patikrinimų skaičius išaugo iki 25. Dažniausia vykdyti planiniai patikrinimai: 2014–2021 m. kasmet po 11–15 planinių patikrinimų. Atkreiptinas dėmesys, kad per 2021 m. neplaninių patikrinimų skaičius išaugo nuo 1,5 iki 2,5 karto: 2019 ir 2020 metais atlikta tik po 4 neplaninius patikrinimus, tuo tarpu 2021 m. – 10 (žr. 3 lentelę).

3 lentelė. Savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administratorių veiklos patikrinimai 2014–2021 m.

Patikrinimo tipas	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Planinis	–	13	–	11	–	15	15	15
Neplaninis	–	6	–	7	–	4	4	10
Iš viso:	19	19	–	18	–	19	19	25

Sudaryta autorių.

Pastaba: 2014 m. patikrinimų pobūdis nedetalizuotas, 2016 m. ataskaitų duomenys nepateikti, 2018 m. internetinė nuoroda neaktyvi.

2021 m. gruodžio 1 ir 3 dienos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymuose Nr. AD1-1391 ir AD1-1399 numatyta, kad per 2022 metus bus atlikti šie planiniai daugiabučių namų tikrinimai: 15-a namų, kuriuos administruoja Klaipėdos miesto savivaldybės paskirti daugiabučių namų administratoriai, 11-a daugiabučių namų, administruojamų DNSB, trys pagal jungtinės veiklos sutartį administruojami namai.

Daugiausia namų planuojama patikrinti UAB „Civinity namai Klaipėda“ ir UAB „Mano būstas Klaipėda“ – po tris daugiabučius. UAB „Mano būstas Baltija“ bus patikrinti du namai. Po vieną planinį patikrinimą numatyta: UAB „Bonus Admin“, UAB „Daugiabučių administravimo centras“, UAB „Laukininkų valda“, UAB „Debre-ceno valda“, UAB „Paslaugos būstui“, UAB „Green Admin“ bei UAB „Civinity namai Vakarai“.

Daugiabučių namų administratorių valdymo organų priežiūros ir kontrolės ataskaitų duomenimis, 2014–2021 metais nustatyti pažeidimai daugiausia susiję su administratoriaus funkcijų netinkamu vykdymu: pažeidimai rengiant ir skelbiant veiklos, ūkinį bei finansinį planus; nepatvirtinti ilgalaikiai darbų planai; netinkamai organizuojama ir vykdoma namo techninė priežiūra; veiklos ir finansiniai planai nederinami su gyventojais. Nemažai pažeidimų nustatyta finansiniais klausimais ir dėl gyventojų informavimo (žr. 4 lentelę).

4 lentelė. Daugiabučių namų administratorių veiklos tikrinimo pažeidimai 2014–2021 m.

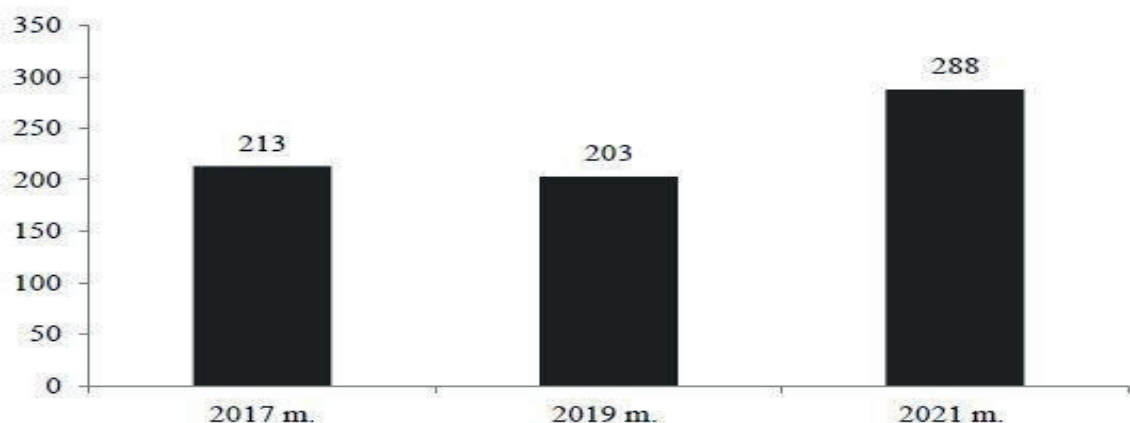
Pažeidimų pobūdis	Pažeidimų pagrindimas
Netinkamas administratoriaus funkcijų atlikimas	Netinkamas veiklos plano rengimas ir jo informacijos pateikimas Netinkamas finansinio plano rengimas Netinkamai organizuojama ir vykdoma namo techninė priežiūra Teisės aktų reikalavimų neatitinkantis rangos darbų pirkimas Informacijos gyventojams netinkamas pateikimas
Nepakankamas informacijos teikimas gyventojams	Nėra namo vadybininko, spec. tarnybų ir kitų paslaugų teikėjų kontaktinės informacijos (tel. nr., el. pašto adreso) Netinkamai teikiama (ar iš viso neteikiama) informacija namo skelbimų lentose Nepateikiama su namo finansiniu, ūkiniu ir veiklos planu susijusi informacija butų savininkams Informacija gyventojams teikiama pavėluotai Trūksta išaiškinimo dėl kaupiamųjų lėšų panaudojimo
Finansiniai klausimai Mokėjimų ir įmokų skaičiavimas	Nepateikiama informacija apie sukauptas lėšas ir jų panaudojimą Kaupiamosios lėšos tvarkomos ir naudojamos nesilaikant teisės aktų reikalavimų Gyventojams neteisingai pateikiami atliktų darbų tarifai
Dokumentų neatitikimas teisės aktams	Netinkamai rengiami veiklos, finansinis ir ūkinis planai Juridinių asmenų registre nepateikiama / neatnaujinama administratoriaus informacija Veiklos, ūkiniame ir finansiniame planuose fiksuojami netikslumai

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės Metinės valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės 2014–2021 m. ataskaitomis Prieiga internete: <https://www.klaipeda.lt/lt/bustas/daugiabuciu-savininkams/ataskaitos/9341>

Daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės taisyklėse numatyta, kad „Kontrolierius, nustatęs galimą administracinį nusižengimą, už kurį Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas (2015) numato administracinę atsakomybę, teikia Savivaldybės administracijos Viešosios tvarkos skyriui valdytojų veiklos patikrinimo medžiagą ir (ar) aktą, kad skyrius pradėtų administracinio nusižengimo teiseną“ (4 skyrius, 29 punktas). Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnis numato įpareigojimą bausti už nustatytų funkcijų ir pareigų nevykdymą ar netinkamą vykdymą, skiriant baudas arba nuobaudas (įspėjimus). Šiame straipsnyje įtvirtintų administracinių nusižengimų teiseną pradeda, administracinių nusižengimų tyrimą atlieka ir administracinių nusižengimų protokolus surašo savivaldybės administracijos pareigūnai. Veiklos patikrinimų metu nustatytiems pažeidimams ir trūkumams šalinti dažniausia namų administratoriams pateikiami reikalavimai ir / arba rekomendacijos. Daugiausia nuobaudų (penkios) daugiabučių namų administratoriams paskirta 2020 metais, daugiausia baudų (keturios) – 2021 metais. Nepaisant administracinės atsakomybės taikymo galimybės, tikslinga pažymėti, kad valdytojui nenumatyta jokia kita atsakomybė už netinkamai atliktą darbą, todėl po gyventojų inicijuoto patikrinimo namo valdytojas gali tęsti savo veiklą be ribojimų, tik per nustatytą laikotarpį įpareigojamas pašalinti valdytojo patikrinimo akte nustatytus trūkumus.

3.2. Gyventojų skundai

Jei gyventojams nepavyksta išspręsti konfliktinių situacijų su daugiabučio namo valdytoju, sudaryta galimybė kreiptis į savivaldybę. Atlikus 2014–2021 metais atliktų daugiabučių namų valdytojų planinių ir neplaninių tikrinimų metinių veiklos ataskaitų analizę, nustatyta, kad gaunamų skundų skaičius tiesiogiai susijęs su administruojamų namų skaičiumi: daugiausia skundų Klaipėdos miesto savivaldybės administracija sulaukia dėl tų savivaldybės paskirtų administratorių veiklos, kurie administruoja daugiausia namų. Atkreiptinas dėmesys, kad savivaldybės teikiamose metinės veiklos ataskaitose pateikiami netikslūs ir neišsamūs (arba visai nepateikiami) duomenys apie gyventojų skundus dėl administratorių veiklos: 2014 ir 2015 metų ataskaitose informacijos apie gyventojų skundus nėra; 2018 metų ataskaitos nuoroda neaktyvi; 2020 metų ataskaitoje informacija apie gyventojų skundus pateikiama procentine išraiška, todėl nelygintina su kitais metais. Atsižvelgiant į šį apribojimą, tikslinga palyginti 2017, 2019 ir 2021 metais gautų gyventojų skundų skaičių, nes informacija pateikta skaitine išraiška (žr. 2 pav.). Gaunamų gyventojų skundų dėl savivaldybės paskirtų administratorių analizė atskleidžia, kad skundų skaičius auga, daugiausia jų sulaukta 2021 m.: išnagrini 288 skundai, tai beveik 20 proc. daugiau nei 2019 m.



2 pav. Savivaldybės gauti gyventojų skundai dėl netinkamos administratorių veiklos 2017–2021 m.

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės administratorių (valdytojų) priežiūros ir kontrolės ataskaitomis (2017–2021 m.).

Pastaba: 2018 m. nuoroda neaktyvi, 2020 m. informacija pateikta procentine išraiška.

Susisteminius iš gyventojų gautų skundų duomenis problemos pobūdžio aspektu nustatyta, kad dažniausia savivaldybės paskirto administratoriaus priežiūrimų daugiabučių namų gyventojai skundžiasi dėl netinkamai atliekamų funkcijų ir netinkamai skaičiuojamų mokesčių. Nemažai skundų teikiama dėl netinkamo gyventojų informavimo ir informacijos dėl administratoriaus vykdomos veiklos trūkumo. Mažiausiai gyventojų skundų sulaukta dėl netinkamos bendrojo naudojimo objektų būklės, priežiūros ir atliktų darbų. Galimai gyventojų nusiskundimų yra daugiau, nes dalis gyventojų nesikreipia į savivaldybės administraciją oficialiu skundu, bet pirmiausia bando problemines situacijas spręsti tiesiogiai su savivaldybės paskirtu namo administratoriumi. Gyventojų skundų apimtis ir ilgą laiką mažai kintantis skundų pobūdis patvirtina tam tikrą komunikacijos ir daugiabučių namų administratorių vykdomos daugiabučių namų priežiūros problemų sistemiskumą bei tendencijas. Šiuo atžvilgiu Klaipėdos miesto administracijos vykdoma daugiabučių namų valdytojų priežiūra ir kontrolė neefektyvi, reikia atsakingiau spręsti daugeliui miesto gyventojų aktualias problemas (žr. 5 lentelę).

5 lentelė. Gyventojų skundai dėl administratoriaus veiklos 2014–2021 m.

Problemos pobūdis	Gyventojų skundų pagrindumas
Dėl netinkamai apskaičiuojamų mokesčių	Nepagrįstos sąskaitos už atliktus remonto darbus; nedetalizuojamos mokėjimo sąskaitos; neteikiama informacija apie kaupiamąsias lėšas
Dėl netinkamai vykdomos valdytojo veiklos	Netinkamai naudojamos kaupiamosios lėšos; trūksta detalios informacijos apie atliktus darbus; netinkamai organizuojami pirkimai rangos darbams atlikti; nesilaikoma atsakymų pateikimo ir darbų atlikimo terminų; sprendimai dėl remonto darbų priimami gyventojams nebalsavus; metinėje ataskaitoje pateikiama neteisinga informacija
Dėl netinkamos bendrojo naudojimo objektų būklės, priežiūros ir atliekamų darbų	Netvarkomi bendrojo naudojimo objektai; netinkamas gyventojų informavimas apie bendro naudojimo objektų remontą; netinkamas vaikų žaidimų aikštelių tvarkymas, įrengimas

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės Metinės valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaitomis (2014–2021 m.). Prieiga internete: <https://www.klaipeda.lt/lt/bustas/daugiabuciu-savininkams/ataskaitos/9341>

4. Empirinio tyrimo rezultatai ir jų analizė

Kokybinis tyrimas, duomenis renkant iš dalies struktūruotu interviu metodu, atliktas 2022 metų balandžio mėnesį. Tyrimo imčiai taikytas tikslinės atrankos metodas: pasirinkta viena informantų grupė – Klaipėdos miesto savivaldybės paskirti daugiabučių namų administratoriai, kurie administruoja daugiausia daugiabučių namų ir turi modernizacijos patirties. Iš 12-os tuo metu buvusių savivaldybės paskirtų administratorių, aštuoni turėjo daugiabučių renovavimo patirties. Tyrime sutiko dalyvauti keturi įmonių grupei priklausantys administratoriai, tad laikytina, kad tyrimo imtis pakankama. Dėl sudėtingo komunikacinio proceso su informantais, nuspręsta interviu atlikti nuotoliniu būdu, telefonu, įrašant pokalbį į diktofoną, dalis informantų pageidavo gauti nuorodą į klausimyną elektroniniu paštu. Mokslininkų (Seidman 2013; Bampton ir kt. 2013) teigimu, nuotoliniai interviu gali būti net efektyvesni, palyginti su tiesioginiais. Anot J. Salmons (2010), nuotolinis interviu sudaro galimybę tyrime dalyvauti asmenims, kurie paprastai atsisako dalyvauti (dėl užimtumo, atskirties ir kt. priežasčių), leidžia lengviau apklausti būtinus dalyvius. Tyrimas atliktas laikantis šių tyrimo etikos principų: geranoriškumo, teisingumo, pagarbos informantui. Tyrimo dalyviai supažindinti su tyrimo problema, užtikrintas konfidencialumas ir anonimiškumas, informuota dėl atsakymų kodavimo.

Atliekant kokybinį tyrimą gautų interviu atsakymų turinio analizė leido atskleisti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo įgyvendinimo problematiką Klaipėdos miesto savivaldybėje. Apklausus Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administratorius, nustatyta, kad savivaldybės administratoriai, įmonės daugiabučius namus administruojantys nuo 12 iki 30 metų, turi sukaupę nemažai daugiabučių namų administravimo patirties. Nustatyta, kad administruojamų daugiabučių skaičius keitėsi. Ekspertų teigimu, administruojamų daugiabučių skaičius didėja: „nors neženkliai, bet auga“ (I2). Vertinant augantį savivaldybės administruojančių įmonių daugiabučių namų skaičių galima teigti, kad tam įtakos turėjo sumažėjęs savivaldybės administruojančių įmonių skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje: nuo 2020 metų panaikinus tris savivaldybės skiriamus administratorius, jų administruojami namai priskirti likusiems administratoriams.

Remiantis atlikto tyrimo rezultatais, išskirtos dvi svarbiausios daugiabučių namų administravimo problemos, su kuriomis susiduria namo administratoriai: gyventojų pasyvumas ir komunikacijos stoka. Gyventojų pasyvumą ir abejingumą, nedalyvavimą savo daugiabučio valdyme ekspertai įvardija kaip vieną „didžiausių ir aktualiausių problemų“ (I3), su kuria jie susiduria administruodami jiems priskirtus daugiabučius. Be gyventojų pasyvumo, administratoriai minėjo ir komunikacijos stoką, gyventojų nenorą bendrauti, bendradarbiauti tiek su administratoriais, tiek ir su kaimynais: „pačių gyventojų komunikacijos nebuvimas“ (II), „nenoras bendrauti ir bendradarbiauti“ (I2). Gyventojų pasyvumas, abipusio bendravimo ir bendradarbiavimo (tarp gyventojų ir administratoriaus) nebuvimas neleidžia įgyvendinti gyventojams įstatymiškai suteikiamų

visų teisių bendros dalinės nuosavybės valdymo klausimais: „prasadėjus karantinui, išvis susidūrėme su gyventojų aktyvumo mažėjimu“ (I3), „gyventojų pasyvumas“ (I4). Išskirtos problemos apsunkina administratoriaus darbą, siekiant gyventojams teikti kokybiškas namo administravimo paslaugas.

Savivaldybės paskirti administratoriai pagrindiniu jų, kaip administruojančios įmonės, privalumu, lyginant su kitomis daugiabučių valdymo formomis, laiko visų paslaugų gyventojams teikimą vienoje vietoje, t. y. „iš vienu rankų“ (I1); „tiek remonto, tiek priežiūros, tiek valymo“ (I3), ir „bendrų problemų, susijusių su namu“ (I4) sprendimą, pasitelkus specialistus. Remiantis ekspertų atsakymais, galima teigti, kad savivaldybės administratoriaus privalumas, palyginti su kitomis daugiabučių namų valdymo formomis (DNSB ir jungtinės veiklos sutartimi), yra paslaugų, susijusių su daugiabučių technine priežiūra ir modernizavimu, teikimas. Panašūs ir R. Razminienės 2021 m. Klaipėdoje atlikto tyrimo rezultatai.

Siekdami aktyvesnio gyventojų įsitraukimo į namo valdymą, administratoriai turi palaikyti ryšius su gyventojais ir skatinti juos dalyvauti savo namo valdyme. Komunikacija su namo gyventojais laikoma vienu iš sėkmingos renovacijos įgyvendinimo elementų (Lietuvos ilgalaikė pastatų renovacijos strategija, 2020). Įvertinus pagrindinius būdus, kaip namo administratoriai įtraukia gyventojus į namo valdymo procesą, ir komunikacijos priemones, kuriomis administratoriai palaiko ryšius su daugiabučių namų gyventojais, skiriamos dvi grupės: informacinės priemonės; susirinkimas arba balsavimas.

Empirinio tyrimo rezultatai atskleidė, kad savivaldybės paskirti administratoriai pasitelkia įstatymo numatytas gyventojų įtraukimo priemones ir būdus: „per facebook, per viber (...), telefonu, žinutės, skambučiai“ (I1); „kiekvieno namo laiptinėje pakabinome informaciją apie priskirtą vadybininką“; „galima skambinti, klausti, domėtis“ (I3); „bendraujame telefonu“ (I2); „bendravimas telefonu, el. paštu“ (I4). Sprendimai, susiję su namo valdymu, priimami teisiškai įtvirtintu būdu – balsavimu, tačiau pabrėžiama, kad „ne visi namai aktyviai balsuoja“ (I3). Klausimams aptarti, problemoms spręsti organizuojami namo savininkų susirinkimai. Komunikavimas, pasitelkus visas šiuolaikines informacines technologijas priemones, leidžia greičiau ir operatyviau teikti visą būtiną informaciją. Vertinant administratorių ryšių palaikymą su daugiabučių namų gyventojais, galima teigti, kad jis sudėtingas, ypač didžiosiose įmonėse. Šią prielaidą iš dalies pagrindė ir atlikto mokslinio tyrimo problemos: sudėtinga bendrauti, kai sunku pasiekti kompetentingą srities atstovą, galintį dalyvauti apklausoje, ypač į apklausą kviečiant įmones, kurios priklauso įmonių grupėms. Darytina prielaida, kad komunikacinis procesas tarp gyventojų ir savivaldybės paskirtų administratorių taip pat sudėtingas, tai galimai lemia, kad gyventojai nesuinteresuoti dalyvauti savo namo valdyme. Norint šią prielaidą pagrįsti, reikia atlikti išsamesnius gyventojų nuomonės tyrimus.

Savivaldybės paskirtų administratorių rodomų iniciatyvų, skatinant aktyvesnį gyventojų dalyvavimą, nepakanka. Atliekant tyrimą nustatyta, kad pagrindinės administratorių taikomos priemonės yra telefoniniai skambučiai, tiesioginis susitikimas su gyventojais ir informaciniai pranešimai. Savivaldybės paskirtų administratorių taikomos gyventojų įtraukimo priemonės ir iniciatyvos, kurios turėtų skatinti bendravimą bei bendradarbiavimą, svarbiausia – efektyvų ir greitą grįžtamojo ryšio iš administratoriaus užtikrinimą, traktuotinas kaip ryšio su namo atstovais palaikymo priemonės, bet ne aktyvesnio gyventojų įtraukimo į namo administravimo procesą būdai.

Siekiant gerinti daugiabučių namų administravimą ir sparčiau plėtoti daugiabučių modernizavimo procesą, būtini pokyčiai. Atlikto kokybinio tyrimo rezultatų pagrindu identifikuotos keturios daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo pokyčių subkategorijos: valstybės reguliavimas, gyventojų aktyvumas, finansiniai ištekliai, pokyčių įmonėje klausimai (žr. 6 lentelę).

6 lentelė. Daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo pokyčiai

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo pokyčiai	Valstybės reguliavimas	„Galbūt turėtų būti privaloma avarinių namų renovacija“ (I3); „paprasčiau viską išaiškinti (...) mažiau to popierizmo (...) supaprastinti visą procesą“ (I1)
	Finansiniai ištekliai	„Turėtų būti sprendžiami finansiniai klausimai valstybės, o gal net savivaldybėje“ (I3); „gerai yra privalomos gyventojų kaupiamosios lėšos“ (I3)
	Gyventojų aktyvumas	„Vienintelis veiksnys – tai didesnis gyventojų aktyvumas“ (I2); „trūksta gyventojų aktyvumo“ (I3)
	Pokyčiai įmonėje	„Mums trūksta darbuotojų, kurie aktyviai užsiimtų su gyventojais“ (I2); „komandinio darbo gyventojų su administratoriumi“ (I4); „turėtų būti didesnis skatinimas ir aktyvumas namo įgaliotų atstovų“ (I4)

Sudaryta autorių, remiantis empirinio tyrimo interviu transkripcijomis.

Tyrimo rezultatai atskleidė, kad daugiabučių namų administravimą pagerintų ir gyventojus aktyviau modernizacijos procese paskatintų dalyvauti aiškesnės ir paprastesnės daugiabučių modernizavimo procedūros. Kai kurie ekspertai pasisakė už „galbūt privalomą avarinių namų renovaciją“ (I3). Rezultatas reikšmingas, nes Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2020: 49) teigiama, kad turėtų būti skiriamas „ypatingas dėmesys kritinės būklės daugiabučių pastatų modernizavimui“ ne tik siekiant išvengti nelaimingų atsitikimų, bet ir pailginti namų gyvavimo trukmę. Ekspertų teigimu, valstybė turėtų peržiūrėti daugiabučių modernizavimo finansavimą gyventojams, suteikdama galimybę finansavimo paramą teikti ir savivaldybės lygmeniu, skiriant finansavimą savo nuožiūra. Būtinai valstybės reguliavimo pokyčiai, akcentuojami Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2020: 104), kurioje teigiama, kad modernizacijos procesą silpnina nepatraukli jų atsiperkamumo trukmė, todėl siekiant mažinti gyventojams tenkančią finansinę našta turi būti taikomos kompleksinės priemonės. Netinkamas finansavimo mechanizmas – pagrindinė renovacijos įgyvendinimo kliūtis. Ne mažiau svarbūs ir pokyčiai pačiose administruojančiose įmonėse, kur trūksta su gyventojais dirbančių darbuotojų. Vienas svarbiausių uždavinių turėtų būti – būdų, kaip motyvuoti ir įtraukti gyventojus aktyviau dalyvauti daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo procese, paieška. R. Razminienės 2021 metais atliktame tyrime ekspertai išskyrė panašias daugiabučių namų administravimo gerinimo ir modernizacijos spartinimo priemones, kartu siūlė didinti visuomenės informuotumą modernizacijos klausimais ir įgyvendinti kitų šalių gerąją patirtį.

Apibendrinant atlikto tyrimo rezultatus pažymėtina, kad pagrindinės daugiabučių namų administravimo problemos Klaipėdos miesto savivaldybėje – tai gyventojų pasyvumas, motyvacijos stoka, nenoras bendrauti ir bendradarbiauti tiek tarpusavyje, tiek ir su savivaldybės paskirtais administratoriais. Sudėtingas komunikacijos procesas, administratorių taikomos iniciatyvos, kad gyventojai būtų skatinami aktyviau dalyvauti savo namo valdyme, bei nepakankamos ryšio su gyventojais palaikymo priemonės. Siekiant gerinti daugiabučių namų administravimą ir į šį procesą pritraukti daugiau gyventojų, būtina spręsti valstybės reguliavimo bei finansinių paskatų gyventojams teikimo klausimus, ieškoti gyventojų aktyvumo skatinimo priemonių, vykdyti pokyčius pačiose įmonėse. Gyventojų skundų analizė (3 skyriuje) atskleidžia, kad savivaldybės paskirtų administratorių veikloje trūksta atvirumo, skaidrumo, atsakomybės: administratoriai su gyventojais nepakankamai bendrauja ir bendradarbiauja, nesuteikia jiems visos reikiamos informacijos, neskatina jų dalyvauti namo valdymo procese.

Išvados

Lietuvos būsto politikos ir teisinės bazės, reglamentuojančios daugiabučių namų administravimą bei priežiūrą, kūrimo raida skirstoma į du pagrindinius etapus: iki 1991 ir po 1991 metų, kai atkūrus nepriklausomybę prasidėjo sparti masinė privatizacija ir priimti visi svarbiausi teisės aktai, reglamentuojantys ilga-

laikius tikslus, daugiabučių namų valdymą, priežiūrą, turto savininkų ir paslaugų teikėjų teises bei pareigas, padėję daugiabučių namų modernizavimo pagrindus.

Daugiabučio namo bendrajai nuosavybei valdyti turto savininkai gali rinktis vieną iš trijų administravimo formų: daugiabučio namo savininkų bendriją, jungtinės veiklos sutartį arba naudotis savivaldybės paskirto administratoriaus paslaugomis. Daugiabučio namo savininkų bendrijos ir jungtinės veiklos sutarties atvejais daugiabučio namo turto savininkams suteikiama daugiausia galimybių tiesiogiai dalyvauti daugiabučio namo administravimo procesuose. Tuo tarpu savivaldybės paskirto administratoriaus paslaugos užtikrina daugiabučio namo priežiūros būtinybę ir tęstinumą, nesant daugiabučio namo savininkų išreikšto noro tai daryti patiems. Visų daugiabučių namų valdytojų funkcijos yra panašios: vadovaujantis nustatytais teisės aktais atstovauti daugiabučio namo butų savininkų interesams ir teikti su bendrąja nuosavybe susijusią informaciją. Didžiąja dalimi daugiabučių namų turto savininkų pasyvumas, menkas domėjimasis namo valdymo klausimais lemia, kad nepaisant esamų apribojimų ir trūkumų, savivaldybės paskirto administratoriaus paslaugomis naudojasi dauguma Lietuvos daugiabučių gyventojų.

Klaipėdos miesto savivaldybėje daugiabučiai namai administruojami taikant visas tris galimas formas, tačiau didžioji jų dauguma (net 66 proc.) administruojami dvylikos savivaldybės paskirtų administratorių, kurie rūpinasi administravimu ir yra atsakingi už daugiabučio priežiūrą bei modernizaciją. Daugiabučių gyvenamųjų namų bendros dalinės nuosavybės priežiūros ir administravimo paslauga dažniausia priskiriama komunalinio ūkio ir aplinkos tvarkymo paslaugų grupei bei siejama su valstybės būsto politikos įgyvendinimo uždaviniais. Savivaldybių kompetencijai priskirta daugiabučių namų valdytojų priežiūros ir kontrolės funkcija įgyvendinama, atliekant planinius bei neplaninius administratorių veiklos patikrinimus. Klaipėdos miesto savivaldybėje pastebima neplaninių tikrinimų augimo tendencija. Daugiausia gyventojų skundų Klaipėdos miesto savivaldybės administracija sulaukia dėl tų savivaldybės paskirtų administratorių veiklos, kurie administruoja daugiausia namų. Gyventojų skundų apimtis kasmet nemažėja (net pastebimas augimas), nesikeičia ir jų pobūdis, todėl savivaldybės administracijos dėmesys vykdomai daugiabučių namų valdytojų priežiūrai ir kontrolei turėtų būti didesnis.

Empirinio kokybinio tyrimo rezultatai atskleidė, kad, Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtų administratorių nuomone, pagrindinės daugiabučių namų administravimo problemos siejamos su gyventojų pasyvumu ir jų komunikacijos su administratoriumi stoka. Gyventojai į namo valdymą ir modernizavimo procesus įtraukiami pasitelkiant informacines priemones ir balsuojant susirinkimuose. Savivaldybės paskirtų administratorių naudojamos bendravimo su gyventojais priemonės nelaikytinos skatinančiomis aktyvesnį gyventojų įtraukimą į daugiabučio namo administravimą, nes iš esmės apsiribojama formaliais įstatymų numatytais reikalavimais. Rekomenduojama palengvinti gyventojų susisiekiimo su namo administratoriumi procesą, užtikrinant administratoriaus pasiekiamumą visomis ryšio priemonėmis, pasirūpinti pakankamais žmonių ištekliais administruojančioje įmonėse tiesioginiam darbui su gyventojais. Siekiant tobulinti daugiabučių namų administravimą ir modernizavimą, būtini valstybės reguliavimo, gyventojų aktyvumo, finansinių išteklių ir administruojančių įmonių vidaus veiklos pokyčiai.

Literatūra

- Aidukaitė, J., Lipnevič, A., Nefas, S., Narkevičiūtė, A., Anulytė, F. (2014). *Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste*. Vilnius: Lietuvos socialinių tyrimų centras.
- Bampton, R., Cowton, Ch., Downs, Y. (2013). The e-interview in qualitative research. *Advancing research Methods with New Technologies*, 329–343. Hershey: IGI Global.
- Gerdvilis, V. (2007). *Šiuolaikinio gyvenamojo būsto funkcinė struktūra Lietuvoje*. Daktaro disertacija. Vilnius. Prieiga internete: <https://vb.vgtu.lt/object/elaba:2014719/2014719.pdf>
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių – daugiabučių namų valdytojų ir jų administruojamų namų sąrašų patvirtinimo“*. (2021). 2021-12-01, Nr. AD1-455. Prieiga internete: https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2021/12/isakymas_ad1-1455_2021-12-15.pdf
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl daugiabučių namų savininkų bendrijų valdymo organų ir jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veiklos patikrinimų metinio plano patvirtinimo“*.

- (2021). 2021-12-01, Nr. AD1-1391. Prieiga internete: <https://www.klaipeda.lt/lt/gyventojams/bustas/daugiabuciu-savininkams/2033?lang=lt>
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos patikrinimų metinio plano“*. (2021). 2021-12-03, Nr. AD1-1399. Prieiga internete: <https://www.klaipeda.lt/lt/gyventojams/bustas/daugiabuciu-savininkams/2033?lang=lt>
- Klaipėdos miesto savivaldybės Metinės valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaitos 2014–2021 m.* Prieiga internete: <https://www.klaipeda.lt/lt/bustas/daugiabuciu-savininkams/ataskaitos/9341>
- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl Klaipėdos miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių patvirtinimo“*. (2020). 2020-04-29, Nr. T2-95. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/372a4cb08fd011eaa51db668f0092944>
- Leonavičius, V., Genys, D. (2014). Daugiabučių namų renovacija: socialinis ir ekonominis aspektai. *Filosofija. Sociologija*, 25 (2), 98–108. Prieiga internete: <http://mokslozurnalai.lmaleidykla.lt/publ/0235-7186/2014/2/98-108.pdf>
- Lepkova, N. (2012). *Pastatų ūkio valdymo pagrindai*. Vilnius: Technika.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo patvirtinimo“. (2011). *Valstybės žinios*, 2011-03-29, Nr. 37-1774. Aktuali redakcija nuo 2021-04-01. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.395332/asr>
- Lietuvos Respublikos Administracinių nusižengimų kodeksas. 2015 m. birželio 25 d. Nr. XII-1869*. Aktuali redakcija nuo 2022-08-01. Prieiga internete: <https://www.infolex.lt/ta/336765>
- Lietuvos Respublikos Butų privatizavimo įstatymas. (1991). *Valstybės žinios*, Nr. 17-449. Negalioja nuo 2001-01-01.
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas. (2000). *Valstybės žinios*, 2000-09-06, Nr. 74-2262. Galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022-07-01. Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB>
- Lietuvos Respublikos Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymas. (2019). Projektas. *Valstybės žinios*, 2019-10-16, Nr. XIII-3997. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/ceb1bd40efd811e99ab7ff5a9ea34fcc?jfwid=3ciqi9587>
- Lietuvos Respublikos Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas. (1995). *Valstybės žinios*, 1995-03-08, Nr. 20-449. Aktuali redakcija nuo 2017-01-01. Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.0EC89509170B/cuqIGcUnNw>
- Lietuvos Respublikos energetikos ministro įsakymas „Dėl šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklių patvirtinimo“. (2010). *Valstybės žinios*, 2010-10-28, Nr. 127-6488. Aktuali suvestinė redakcija nuo 2021-01-01. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.384505>
- Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas. (1996). *Valstybės žinios*, 1996-04-10, Nr. 32-788. Aktuali redakcija nuo 2021-11-01. Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.F31E79DEC55D/asr>
- Lietuvos Respublikos Šilumos ūkio įstatymas. (2003). *Valstybės žinios*, 2003-05-28, Nr. 51-2254. Aktuali suvestinė redakcija nuo 2022-07-15. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.211524>
- Lietuvos Respublikos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas. (1992). *Valstybės žinios*, 1992-04-24, Nr. 79-0. Aktuali redakcija nuo 2022-07-15. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.1986?faces-redirect=true>
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos būsto strategijos patvirtinimo“. (2004). *Valstybės žinios*, 2004-01-24, Nr. 13-387. Negalioja nuo 2017-03-24.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“. (2001). *Valstybės žinios*, 2001-05-30, Nr. 45-1584. Aktuali suvestinė redakcija nuo 2022-05-01. Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.3C888BB3A723/asr>
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“. (2015). *TAR*, 2015-08-12, Nr. 12236. Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/9eb2710040de11e58568ed613eb39a73>
- Razminienė, R. (2021). *Daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas: Klaipėdos miesto savivaldybės atvejis*. Magistro baigiamasis darbas. Klaipėda. Prieiga internete: <https://vb.ku.lt/object/elaba:95751104/MAIN>
- Salmons, J. (2010). *Online Interviews in Real Time*. London: Sage Publications.
- Seidman, I. (2013). *Interviewing as Qualitative Research – A Guide for Researchers in Educations*. 4 th ed. New York and London: Techer College Press.
- Statybos techninis reglamentas STR 1.03.07:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“. (2016). *TAR*, 2016-12-30, Nr. 30156. Aktuali suvestinė redakcija nuo 2022-05-01. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/a7502172ce7911e6a476d-5908abd2210>

- Stonienė, A. (2022). *Daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas Klaipėdos miesto savivaldybėje*. Magistro baigiamasis darbas. Klaipėda. Prieiga internete: <https://vb.ku.lt/object/elaba:130713709/130713709.pdf>
- Tosics, I. (2005). City development in Central and Eastern Europe since 1990: The impact of internal forces. *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization*. The United Nations University Press, 44–78. Prieiga internete: https://www.researchgate.net/publication/292733063_City_development_in_Central_and_Eastern_Europe_since_1990_The_impact_of_internal_forces

THE ADMINISTRATION OF APARTMENT BUILDINGS IN KLAIPĖDA CITY MUNICIPALITY

ASTA STONIENĖ, EDITA STUMBRAITĖ-VILKIŠIENĖ
Klaipėda University (Lithuania)

Summary

In the development of Lithuanian housing policy and the legal framework which regulates the administration and maintenance of apartment buildings, two essential stages can be distinguished, before 1991 and after 1991, when rapid and mass privatisation began after the restoration of independence, and all the most important legal acts regulating the long-term goals of apartment buildings were adopted.

Property owners can choose one of three forms of administration to manage the shared ownership of an apartment building: to create an association of apartment building owners, to register a joint activity agreement, or to use the services of an administrator appointed by the municipality. In the cases of an association of apartment building owners and a joint activity agreement, the property owners in an apartment building are given the most opportunities to participate directly in the administrative processes of the apartment building. The functions of all apartment building managers are similar: to represent the interests of apartment owners in an apartment building, and to provide information relating to the common property in accordance with the established legal acts. For the most part, the passivity of multi-apartment block residents and the little interest in house management issues lead to the fact that, despite the existing limitations and shortcomings, the services of an administrator appointed by the municipality are used by the majority of residents living in Lithuanian apartment buildings.

In the municipality of Klaipėda, multi-apartment buildings are administered in all three possible forms, but the vast majority, as much as 66% of apartment buildings, are administered by 12 administrators, appointed by the municipality, who take care of the administration and are responsible for the maintenance and modernisation of apartment buildings. The supervision and control function of managers of apartment buildings is assigned to the competence of municipalities, which is implemented during scheduled and unscheduled inspections of administrators' activities. In Klaipėda city municipality, there is a growing trend for unscheduled inspections. Klaipėda city municipality administration receives the most complaints from residents about the activities of administrators appointed by the municipality who mainly administer the houses. The volume and the nature of residents' complaints do not decrease every year (even a growth is noticeable), so greater attention should be paid to the supervision and control of apartment building managers by the municipal administration.

The results of the empirical qualitative research reveal that, according to the administrators appointed by Klaipėda city municipality, the main problems in the administration of apartment buildings are associated

with the residents' passivity and the lack of communication between the residents and the administrator. The residents are involved in house management and modernisation processes through informational tools and voting during meetings. The means of communication with residents used by the administrators appointed by the municipality cannot be considered as encouraging more active involvement by residents in the administration of the apartment building, as they are basically limited to the formal requirements stipulated by law. It is recommended to facilitate the communication process of the residents with the house administrator, improving the accessibility of the administrator by all means of communication, and ensuring sufficient human resources in the administering company for direct work with the residents. Improvements in the administration and the modernisation of apartment buildings require changes in the areas of state regulation, population activity, financial resources, and the internal activities of managing companies.

KEY WORDS: *apartment building administration, forms of apartment building administration, apartment building managers.*

JEL CODES: D73, K30, L39, L88, O18.

Gauta: 2022-08-15

Priimta: 2022-08-28

Pasirašyta spaudai: 2022-09-10