



LIETUVOS RESPUBLIKINIAI  
BŪSTO VALDYMO IR PRIEŽIŪROS  
RŪMAI

Kodas 300066829. Įregistruota Vingrių g. 11A, LT - 01141 Vilnius. Pašto adresas – Kalvarijų g. 156, LT-08207, Vilnius.  
Tel. +370 673 85290, el. paštas: [info@bustorumai.lt](mailto:info@bustorumai.lt), <http://www.bustorumai.lt>  
Atsiskaitomoji sąskaita LT59 7300 0100 8758 1361, paramos sąskaita LT59 7300 0100 8758 2331

Lietuvos Respublikos Seimui  
[priim@lrs.lt](mailto:priim@lrs.lt)

2019-02-15, Nr. 1397-19-009

Seimo Ekonomikos Komitetui  
[ekonkt@lrs.lt](mailto:ekonkt@lrs.lt)

Seimo Energetikos ir darnios plėtros Komisijai  
[zivile.rozenaite@lrs.lt](mailto:zivile.rozenaite@lrs.lt)

**Lietuvos Būsto rūmų pastabos Šilumos ūkio įstatymo 2 ir 15 straipsnių  
pakeitimo Projektui XIII P-1651(2)**

Atsižvelgiant į Seimo kanceliarijos Teisės departamento pastabas, taip pat šiuos mūsų pasiūlymus, svarstyтина, ar nereiktų iš naujo rengti šį Projektą, jame teisingai sudėliojant faktines aplinkybes ir esamą teisinį reglamentavimą.

Projekte reiktų vadovautis esama šios sferos teisės aktuose įtvirtinta sąvokų sistema. Taip, Energetikos įstatyme nurodyta, kad „*Energijos tiekimas – energijos pardavimas ir (ar) perpardavimas vartotojams (2 str. 18 d.)*“. Šilumos ūkio įstatyme nurodyta, kad „*Karšto vandens tiekimas – (centralizuotai paruošto) karšto vandens pristatymas ir pardavimas karšto vandens vartotojams*“. Projekto (XIII P-1651(2)) Lyginamajame variante pateikiama sąvoka „*12. Karšto vandens tiekimas – centralizuotai paruošto karšto vandens karšto vandens ruošimas vartotojams nuosavybės teise nepriklausančiais įrenginiais, jo pristatymas ir pardavimas karšto vandens vartotojams*“ nepagrįstai susieja karšto vandens tiekimą su jo gamyba. Nepagrįstai projekte K.V. tiekėjas siejamas su K.V. perdavimo tinklo valdymu: pristatyti ir parduoti K.V. galima ir nevaldant perdavimo tinklo, tuo tikslu Šilumos ūkio įstatyme yra 20 str. 7 d. nuostata: „*Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas su šilumos tiekėju sudaro šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartį, su karšto vandens tiekėju – karšto vandens pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartį.*“ Kaip matome, jokio K.V. perdavimo tinklo K.V. tiekėjui valdyti nereikia, kad K.V. būtų pristatytas vartotojams ir K.V. tiekėjas galėtų atlikti jo pardavimo paslaugą.

Nepagrįstas yra Projekte numatomas Bendrojo naudojimo objektų (BNO) valdytojų (Bendrijos, Jungtinės veiklos sutarties (JVS) dalyvių įgalioto asmens ar BNO administratoriaus) įtraukimas į K.V. tiekimo veiklą. Šių subjektų (Valdytojų) tikslai yra visai kiti: jie privalo įgyvendinti patalpų savininkų pareigas BNO atžvilgiu, t.y. juos „valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti“ (LR CK 4.83 str. 3 d.). Nei Bendrija, nei JVS dalyvių įgaliotas asmuo nėra komerciniai subjektai, ir jie negali užsiimti tokia komercine veikla (atlikti bilingo paslaugas – išrašyti sąskaitas patalpų savininkams (PS), surinkti mokesčius už K.V., apskaičiuoti ir apmokėti tiekėjams už šilumą ir už šaltą geriamąjį vandenį, pervesti juos atitinkamiems tiekėjams, paskirstyti mokėjimus patalpų savininkams, vesti PS mokėjimų apskaitą, išieškoti PS

įsiskolinimus, skaičiuoti nepaskirstytą (karštą ir šaltą geriamąjį) vandenį ir pateikti apmokėjimui PS-ams, ir t.t. ir pan.). Administratorius nors ir yra komercinis subjektas, bet jo uždaviniai yra kiti – nesusiję su Produktų (šilumos, vandens, karšto vandens) tiekimu DN patalpų savininkams ir visų nurodytų funkcijų toje veikloje atlikimu. Svarstyтина, ar šie subjektai neturėtų būti licenzijuoti tokiai veiklai (karšto vandens tiekimas yra iš esmės šilumos tiekimas: ar gali Valdytojai pirkti šilumą ir vandenį iš atitinkamų tiekėjų ir perparduoti jau kitu pavadinimu (kaip K.V.) šilumą vartotojams).

Reziumuojant galima tvirtinti, kad Projektas reikalauja esminio perrašymo. Daugeliu aspektų Projekto pataisymų būtinumą konstatavo Seimo Kanceliarijos Teisės departamentas savo pastabose Projektui.

Rengiant naują šio teisės akto Projekto versiją reikia atsižvelgti į sekančias faktines ir teises aplinkybes.

1. Daugiabučiame name inžinerinių sistemų priežiūrai yra samdomas techninis priežiūrėtojas (ŠŪ įstatymo 20 str.). Jis atlieka visus veiksmus, kurių pasekoje šaltas geriamas vanduo, pratekėdamas nenutrūkstamu srautu per karšto vandens gamybos šilumokaitį yra pašildomas iki teisės aktuose nustatytos temperatūros. Karšto vandens paskirstymo butams vamzdiniais K.V. yra pristatomas vartotojams butuose. Užtikrinti tinkamos kokybės (temperatūros) K.V. patekimą į buto vandens ėmimo prietaisus yra Techninio priežiūrėtojo pareiga, kurią jam nustato jau minėta Šilumos ūkio įstatymo 20 str. 7 d. nuostata. Konkretūs priežiūrėtojo veiksmai, įgyvendinant šią įstatymo normą, yra išdėstyti Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos apraše, pvz. jo priedo (minimalių apimčių darbų sąrašai) nurodytas toks punktas:

	<u>Prižiūrėtojo atliekamas darbas</u>	<u>Periodiškumas</u>
35.	Į patalpas tiekiamo karšto vandens temperatūros kontrolė ir, esant nuokrypiams, koregavimas, jeigu nėra nuotolinio stebėjimo ir valdymo sistemos	Pagal poreikį ir atlikus šiame sąrašė nurodytus remonto darbus

Karšto vandens gamyba K.V. gamybos šilumokaityje vyksta pastoviai, o gaminamo karšto vandens charakteristikas užtikrina Sistemų techninis priežiūrėtojas pagal jam nustatytas priežiūros pareigas (lentelės 35 p.)

Šioms nuostatoms įgyvendinti jokie esamo teisinio reglamentavimo pakeitimai nėra reikalingi.

1. 2(1) dalis. Tiems atvejams, kai K.V. tiekiamas pagal apsirūpinimo K.V. būdą be K.V. tiekėjo, tokiam apsirūpinimo K.V. būdai reikalinga papildyti Šilumos ūkio įstatymą ir Geriamojo vandens tiekimo įstatymą nuostatomis apie tai, kad karšto vandens skaitikliai butuose yra atsiskaitomieji, tiek skaičiuojant mokėjimus už geriamąjį vandenį, sunaudotą apsirūpinimo karštu vandeniu poreikiams, tiek už šilumą sunaudotą to vandens pašildymui. Už šilumą butų savininkai turi mokėti šilumos tiekėjui, o už geriamąjį vandenį, sunaudotą apsirūpinimo karštu vandeniu poreikiams, mokėti geriamojo vandens tiekėjui (kuris ir turėtų įrengti ir prižiūrėti K.V. skaitiklius butuose). Tai turi būti tiesioginiai atitinkamo tiekėjo ir buto savininko santykiai ir joks tarpininkas (nei Valdytojas, nei koks nors kitas asmuo čia nėra reikalingas).

Šioms nuostatoms įgyvendinti reikalingos pataisos tiek Šilumos ūkio, tiek Geriamojo vandens tiekimo įstatymuose, įpareigojant atitinkamus tiekėjus (šilumos ir geriamojo šalto vandens) parduoti savo produktą (šilumą ir geriamąjį vandenį) tiesiogiai Patalpų savininkams (be Valdytojo dalyvavimo šiuose pardavimo – pirkimo procesuose).

2. Jeigu K.V. tiekiamas pagal apsirūpinimo K.V. būdą su K.V. tiekėju, iš esmės, nei Šilumos ūkio įstatymo, nei Geriamojo vandens tiekimo įstatymo koreguoti nereikia.

Taip pat siūlome:

3. Palikti nepakeistą ŠŪ įstatymo 2 str. 2 d. dėl Dėl apsirūpinimo karštu vandeniu būdų.
4. Šiuo Projektu siūlomos ŠŪ įstatymo 2str. Naujos 9 dalies atsisakyti.
5. Šiuos Projektu siūlomų 2 str. 11 ir 12 dalių pakeitimų atsisakyti.
6. Šilumos ūkio įstatymo 3 str. 3 d. išbraukimo iš Įstatymo atsisakyti.
7. Šilumos ūkio įstatymo esamą 15 str. išbraukti nereikia. Jį reikia tik pakoreguoti pagal šių aplinkybių 2(1) dalį (žr. aukščiau). Apie kokių nors pareigų karšto vandens tiekimo veikloje nustatymą Dn BNO valdytojams neturėtų būti rašoma naujoje Projekto versijoje, nes tai nėra Valdytojų veiklos tikslai ir uždaviniai.

Lietuvos Būsto Rūmų vyresn. teisininkas



Algirdas Glodenis

A.Glodenis, 8672 44808