

KLAIPĖDOS UNIVERSITETAS

Socialinių ir humanitarinių mokslų fakultetas

Viešojo administravimo ir politikos mokslų katedra

Rima Razminienė

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR MODERNIZAVIMAS:
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ATVEJIS**

Regionų valdysenos programos magistro baigiamasis darbas

Klaipėda, 2021

MAGISTRO BAIGIAMOJO DARBO LYDRAŠTIS

Rima Razminienė

(magistro baigiamojo darbo autoriaus vardas, pavardė)

Daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas: Klaipėdos miesto savivaldybės atvejis

(magistro baigiamojo darbo pavadinimas lietuvių kalba)

Patvirtinu, kad magistro baigiamasis darbas parašytas savarankiškai, nepažeidžiant kitiems asmenims priklausančių autorių teisių, visas magistro baigiamasis darbas ar jo dalis nebuvo panaudotas Klaipėdos universitete ir kitose aukštosiose mokyklose.

Rima Razminienė

(magistro baigiamojo darbo autoriaus vardas, pavardė ir parašas)

Sutinku, kad magistro baigiamasis darbas būtų naudojamas neatlygintinai 5 m. Klaipėdos universiteto studijų procese.

Rima Razminienė

(magistro baigiamojo darbo autoriaus vardas, pavardė ir parašas)

Darbą ginti

(įrašyti – leidžiu arba neleidžiu)

2021-05-25

(data)

Lekt. dr. Edita Stumbraitė-Vilkišienė

(darbo vadovo vardas, pavardė ir parašas)

Darbas įregistruotas katedroje

2021-05-25

(data)

Alvyda Obrikiene

(katedros sekretoriaus (-ės) vardas, pavardė ir parašas)

Darbą ginti

(įrašyti – leidžiu arba neleidžiu)

2021-05-27

(data)

Jaroslav Dvorak

(katedros vedėjo vardas, pavardė ir parašas)

Recenzentais skiriu

(įrašyti recenzento vardą, pavardę)

2021-05-27

(data)

Jaroslav Dvorak

(katedros vedėjo vardas, pavardė ir parašas)

SANTRAUKA

Razminienė R. Daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas: Klaipėdos miesto savivaldybės atvejis. Regionų valdysenos studijų programos magistro baigiamasis darbas. Darbo vadovė lekt. dr. Edita Stumbraitė-Vilkišienė, Klaipėdos universitets: Klaipėda, 2021 – 58 p.

Raktažodžiai: daugiabučių namų administravimas, daugiabučių namų modernizavimas, būsto politika, gyventojai.

Po nepriklausomybės atgavimo, Lietuvos daugiabučio namo gyventojai tapo pastato bendrasavininkiais, jiems suteikta galimybė patiems išsirinkti, kokią nuosavybės formą jie taikys, prižiūrint ir administruojant daugiabutį. Tačiau šiandien pastebima, kad kolektyvinis paslaugos teikimas ir jos reglamentavimas, nėra visiškai efektyvus. Privatizavus valstybinį būstą daugelis gyventojų susidūrė su teisine sistema, kuri turėjo pasirūpinti ne tik gyvenamųjų namų administravimu, bet ir technine priežiūra ir remonto darbais, tačiau tokia teisinė sistema nebuvo tinkamai sukurta, todėl šiandien šalyje susiduriama su būsto politikos problema, kuri siejama su daugiabučių modernizacijos stoka. Lietuvoje daugiabučių namų modernizavimo procesai vyksta vangiai, todėl šio darbo tikslas – ištirti daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo įgyvendinimą Lietuvoje. Siekiant tai išsiaiškinti būtina apžvelgti daugiabučių namų administravimo teisinius ir teorinius aspektus, išnagrinėti daugiabučių namų modernizavimo problematiką ir teisinį reglamentavimą Lietuvoje. Taip pat tyrimui pasirinktas Klaipėdos miesto savivaldybės daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo atvejis. Atliekant teorinę analizę siekta apžvelgti daugiabučių namų administravimo teisinius ir teorinius aspektus. Atkreipiamas dėmesys, kad pagrindinis daugiabučių valdytojų uždavinys, atlikti savo veiklą skaidriai ir kokybiškai bei įgyvendinti Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir administravimu. Nagrinėjant daugiabučių namų modernizavimo problematiką ir teisinį reglamentavimą Lietuvoje pastebima, kad daugiabučių namų modernizavimas (atnaujinimas) reiškia, jog senos statybos namai iš naujo pertvarkomi ir pagerinamas jų šildymo energingumas. Atlikus kokybinį tyrimą išsiaiškinta, kad Klaipėdos miesto savivaldybės daugiabučių namų administravimą ir modernizavimą vykdančios administratoriai susiduria su keletu problemų. Pirmiausia pastebimas gyventojų pasipriešinimas, daugiabučio namo gyventojai nenori modernizavimo, nes nepasitiki darbo vykdytoju ir rangovais, trūksta informacijos apie daugiabučio namo modernizavimą. Kitos išskirtos problemos - dažnai besikeičiantys teisės aktai ir kartais kylančios problemos su rangovais.

SUMMARY

Razminienė R. Administration and modernization of apartment buildings: the case of Klaipeda city municipality. Master's thesis of Regional governance study program. Project tutor lect. dr. Edita Stumbraitė-Vilkišienė, Klaipeda University, Klaipeda, 2021 – 58 p.

Keywords: administration of apartment buildings, modernization of apartment buildings, housing policy, residents.

After regaining independence, the residents of the Lithuanian apartment building became the co-owners of the building, they were given the opportunity to choose for themselves, which form of ownership they would apply when maintaining and administering the apartment building. Today, however, it is observed that the collective provision of a service and its regulation is not entirely effective. After the privatization of public housing, many residents faced a legal system that had to take care of not only housing administration but also maintenance and repair work, but such a legal system was not properly developed, so today the country faces housing policy problem related to lack of apartment modernization. In Lithuania, the modernization processes of apartment buildings are slow; therefore the aim of this work is to investigate the implementation of apartment house administration and modernization in Lithuania. In order to find out this, it is necessary to review the legal and theoretical aspects of apartment house administration, to examine the problems of apartment house modernization and legal regulation in Lithuania. The case of administration and modernization of Klaipeda city municipality apartment buildings was also selected for the research. The theoretical analysis aims to review the legal and theoretical aspects of apartment house administration. Attention is drawn to the fact that the main task of multi-apartment managers is to perform their activities in a transparent and high-quality manner and to implement the mandatory requirements established in the legal acts of the Republic of Lithuania related to the maintenance and administration of multi-apartment buildings. Analyzing the problems of modernization of multi-apartment houses and legal regulation in Lithuania, it is noticed that modernization (renovation) of multi-apartment houses means that old houses are being rebuilt and their heating energy is being improved. The qualitative research revealed that the administrators of Klaipeda City Municipality apartment buildings administration and modernization face several problems. First of all, there is resistance from the residents, the residents of the apartment building do not want modernization because they do not trust the contractor and contractors, there is a lack of information about the modernization of the apartment building. Other issues highlighted are frequently changing legislation and sometimes problems with contractors.

LENTELIŲ SARAŠAS

1 lentelė. Būsto politikos samprata	11
2 lentelė. Būsto politiką įgyvendinančios Lietuvos Respublikos ministerijos.....	13
3 lentelė. Būsto politiką reglamentuojantys teisės aktai	14
4 lentelė. Daugiabučių namų savininkų bendrijos administravimo teigiami ir neigiami aspektai....	20
5 lentelė. Jungtinės veiklos sutarties administravimo teigiami ir neigiami aspektai.	22
6 lentelė. Savivaldybės paskirtos administruojančios įmonės teigiami ir neigiami aspektai.....	25
7 lentelė. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo formų ypatybės.....	26
8 lentelė. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas pasaulio valstybėse.....	31
9 lentelė. Nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje būsto sektoriuje numatomos įgyvendinti priemonės	38
10 lentelė. Tyrimo instrumento sandara.....	43
11 lentelė. Tyrimo dalyvių koduotės.....	45
12 lentelė. Administratorių įgytos žinios ir patirtys, administruojant daugiabutį namą.....	46
13 lentelė. Pagrindiniai privalumai ir trūkumai gyventojams.....	47
14 lentelė. Palankiausia daugiabučių administravimo/ valdymo forma modernizavimo metu	48
15 lentelė. Daugiabučių namų modernizavimas Klaipėdoje.....	48
16 lentelė. Dažniausiai kylančios problemos	49
17 lentelė. Bendradarbiavimas su rangovais	49
18 lentelė. Daugiabučio namo gyventojų reakcija	50
19 lentelė. Daugiabučio namo gyventojų įtraukimo būdai į daugiabučio namo modernizavimą.....	51
20 lentelė. Valstybės paramos skyrimo sklandumas.....	51
21 lentelė. Daugiabučių namų gyventojų finansinė nauda po namo modernizavimo.....	52
22 lentelė. Kylančios problemos dėl daugiabučio namo modernizavimo teisiniame reglamentavime	52

PAVEIKSLŲ SARAŠAS

1 pav. Būsto politiką apimančios sritys.	12
2 pav. Gyvenamųjų pastatų skaičius Lietuvoje (1940-2020 metais).	15
3 pav. Bendrosios nuosavybės valdymo formų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje	28
4 pav. Klaipėdos miesto savivaldybės modernizuotų namų dalis.....	40
5 pav. Tyrimo schema	42

TURINYS

IVADAS	7
I. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINSTRAVIMO TEORINIAI ASPEKTAI	11
1.1 Būsto politikos samprata ir raiška Lietuvoje.	11
1.2 Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo formos ir daugiabučių namų valdytojų veikla Lietuvoje.....	17
1.2.1 Bendrosios nuosavybės valdymo formų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje	27
1.3 Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo patirtis užsienio valstybėse.....	28
II. DAUGIABUČIŲ NAMŲ MODERNIZAVIMAS (ATNAUJINIMAS)	34
2.1 Daugiabučių namų modernizavimo (atnaujinimo) samprata.....	34
2.2 Daugiabučių namų modernizavimo (atnaujinimo) teisinis reglamentavimas.	36
2.3 Daugiabučių namų modernizavimas (atnaujinimas) Klaipėdos miesto savivaldybėje.	40
III. KLAIPĖDOS MIESTO DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO IR MODERNIZAVIMO TYRIMAS	42
3.1 Tyrimo metodologija.	42
3.2 Tyrimo analizė.....	46
3.3 Klaipėdos miesto daugiabučių namų administratorių, požiūrio į pastatų administravimą ir modernizavimą, tyrimo duomenų rezultatai.....	53
IŠVADOS	55
PASIŪLYMAI	56
LITERATŪRA	57
PRIEDAI	61

ĮVADAS

Temos aktualumas ir naujumas. Prieš trisdešimt metų, Lietuvoje ir kitose Rytų Europos šalyse, įvykę įvykiai – Nepriklausomybės atgavimas, padarė įtaką socialiniam ir ekonominiam šalių gyvenimui. Tai turėjo įtakos ir būsto politikai, jos sampratai bei būsto santykių formavimui. 1991 metais pradėta įgyvendinti būsto politikos reformos strategija, kurios pagrindinis tikslas siekti, kad daugiabučio namo gyventojai būtų viso namo šeimininkai per dalinės nuosavybės formą (inžinerinės sistemos, bendrojo naudojimo patalpos ir konstrukcijos), dalyvautų jo priežiūroje ir valdyme. Ši strategija buvo įgyvendinta ir daugelis valstybinio būsto nuomininkų tapo jo savininkais. Todėl Lietuvos būsto politikai būdingas didelis privatizacijos mastas, kuris sudarė 92 proc. būsto nuosavybės. Šiandien Lietuvos būsto politika susiduria su trimis svarbiausiomis problemomis: būsto plėtra, priežiūra ir modernizavimu. Didžiausią būsto fondą Lietuvoje sudaro daugiabučiai gyvenamieji pastatai, kurių šiuo metu yra daugiau nei 82 000 pastatų, iš kurių apie 35 000 sudaro pastatai pastatyti iki 1993 m. ir tik 3092 (apie 8,6 proc.) jų yra renovuoti. (Lietuvos statistikos departamentas). Ekonomikos pakilimo laikotarpiu pastebimas būsto plėtros augimas, tačiau pastatų priežiūra ir modernizavimas vis dar išlieka opia problema.

Mokslinėje literatūroje minima, kad didžiausią įtaką, dabartinei daugiabučių pastatų būklei padarė bloga daugiabučių namų administravimo sistema. Šiuo metu Civilinis kodeksas numato tris bendrosios nuosavybės valdymo formas: įkuriama bendrija, sudaroma jungtinės veiklos sutartis arba Savivaldybės paskiria administruojančią įmonę. Įstatymais reglamentuota, kad bendrojo naudojimo objektų valdymo, disponavimo ir naudojimo, bei su tuo susijusius klausimus sprendžia bendraturčiai, pasirinkdami vieną iš įstatyme numatytų valdymo formų. Tačiau toks teisinis reglamentavimas nepasiteisina praktikoje, kadangi daugiabučių namų administravimas ir priežiūra yra vykdomi neapdairiai, pastebimas daugiabučių namų valdytojų piktnaudžiavimas turimais įgaliojimais, taip pažeidinėjant savininkų interesus. Taip pat tik nedidelė dalis – apie 30 % daugiabučių savininkų patys prižiūri daugiabučius namus, yra įsteigę bendrijas, tuo tarpu net 60 proc. daugiabučių namų administruoja savivaldybių paskirti administratoriai. Pasėkoje blogo daugiabučių namų administravimo, pastatai nukentėjo fiziškai. Dėl blogų izoliacinių savybių namams šildyti suvartojama daug šilumos energijos. Tokie namai energijos suvartojimo požiūriu yra neekonomiški (netenkama 20%–30 % teikiamos šilumos), jų eksploatacija žiemą yra brangi. Su šia problema susiduria ne tik Lietuva, bet kitos Europos valstybės L. Thuvander ir kt. autorių teigimu pastatų sektorius Europoje sunaudoja daugiausiai energijos, jam tenka 40 proc. energijos, o 75 proc. pastatų vartoja energiją neefektyviai (2012, P, 1189). Siekiant suvaldyti šią opią problemą šalys kuria strategijas ir teisės aktus didelį dėmesį skiriant ne vien daugiabučių namų modernizavimui, bet ir

administravimui. Pradėjus ryškėti įstatyminėms spragoms, Lietuvoje taip pat pradėta skirti dėmesio būsto politikai, o konkrečiau daugiabučių namų atnaujinimui. Vis dėl to skiriamas dėmesys yra per mažas, o daugiabučių namų atnaujinimas mokslinėje literatūroje analizuojamas tik iš ekonominės ir inžinerinės pusės, kai tuo tarpu analizės iš namų atstovų pusės trūksta. Todėl galima teigti, kad nors būsto politika ir yra aktuali šiandienos problema, nėra skiriama pakankamai dėmesio jos analizei.

Temos problema. Kadangi daugiabučio namo gyventojai tapo pastato bendrasavininkiais, jiems suteikta galimybė patiems išsirinkti, kokią nuosavybės formą jie taikys, prižiūrint ir administruojant daugiabutį, tačiau šiandien pastebima, kad kolektyvinis paslaugos teikimas ir jos reglamentavimas, nėra visiškai efektyvus. Daugiabučių butų administratoriai viršija savo įgaliojimus, būsto savininkų sąskaita, o gyventojų vergus dalyvavimas priimant bendrus sprendimus, daro įtaką daugiabučių gyvenamųjų namų socialinei ir fizinei būklei. Privatizavus valstybinį būstą daugelis gyventojų susidūrė su teisine sistema, kuri turėjo pasirūpinti ne tik gyvenamųjų namų administravimu, bet ir technine priežiūra ir remonto darbais, tačiau tokia teisinė sistema nebuvo tinkamai sukurta, todėl šiandien šalyje susiduriama su būsto politikos problema, kuri siejama su daugiabučių modernizacijos stoka. Kaip minėta, Lietuvoje 90 proc. nerenovuotų daugiabučių namų, o juose gyvena daugiau kaip pusė visos šalies gyventojų (Valstybino audito ataskaita, 2020). Labiausiai energetiškai neaktyvūs yra didžiųjų Lietuvos miestų daugiabučiai namai. Todėl baigiamojo darbo problema kyla iš siekio išsiaiškinti *su kokiomis problemomis susiduria Lietuvos daugiabučių namų valdytojai, vykdantys daugiabučių namų modernizavimą?*

Darbo objektas. Daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas Lietuvoje.

Darbo tikslas – ištirti daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo įgyvendinimą Lietuvoje. Tyrimui pasirenkama Klaipėdos miesto savivaldybė.

Darbo uždaviniai:

1. Apžvelgti daugiabučių namų administravimo teisinius ir teorinius aspektus;
2. Išnagrinėti daugiabučių namų modernizavimo problematiką ir teisinį reglamentavimą Lietuvoje;
3. Išanalizuoti Klaipėdos miesto savivaldybės daugiabučių namų administravimą ir modernizavimą.

Mokslinis problemos ištirtumas. Darbe naudotasi lietuvių ir užsienio autorių moksliniais darbais, taip pat teisės aktais ir įvairių organizacijų veiklos dokumentais, bei pateikiama informacija. Lietuvoje būsto politikos ir atnaujinimo (modernizacijos) klausimais aktyviai nesidomima. Apie būsto politiką Lietuvoje, jos raidą ir problemas rašo A. Lipnevič (2012) ir J. Aidukaitė, S. Nefas ir kt. (2014). Autoriai analizuoja būsto statistiką ir būsto politikos priemones renovacijai, skiria dėmesio daugiabučių namų bendrijos ir modernizavimo problematikai, išskiria vietos bendruomenės

funkcionavimą įgyvendinant būsto politiką. Kitame savo tyrime A. Lipnevič (2015), daug dėmesio skiria daugiabučių namų atnaujinimo problematikai ir aiškinimuisi, kaip tai vertina daugiabučių gyvenamųjų namų atstovai ir patys gyventojai. Akcentuojama, kad gyventojai nėra suinteresuoti įsitraukti į daugiabučių namų atnaujinimo procesus, o daugiabučių namų atnaujinimo programa neatneša laukiamos naudos. Tuo tarpu J. Alchimovienė ir S. Raslanas (2012) pateikia metodą, kaip įvertinti tvarų daugiabučių namų atnaujinimą Lietuvos miestuose. Autorių teigimu daugiabučių namų darnaus atnaujinimo vertinimo sprendimų paramos sistema yra efektyvi priemonė galinti padėti įgyvendinti pastatų atnaujinimą. R. Zabelnikovaitė (2014) ir L. Kumanskienė (2010) darbuose skiriamas dėmesys daugiabučių namų teisiniam reglamentavimui, bei jo tobulinimui pateikiant rekomendacijas skirtingoms, būsto politikos valdymo sritims įskaitant ir teises problemas, su kuriomis susiduriama norint modernizuoti būstą. Vis dėlto lietuvių moksliniuose darbuose trūksta informacijos su kokiomis problemomis susiduria daugiabučius administruojantys valdytojai, norėdami atnaujinti pastatus, trūkstama konkrečių sąsajų tarp administravimo ir modernizavimo. Kadangi Lietuvoje nepakankamai domimasi daugiabučių atnaujinimo tema, šiame darbe remiamasi ir užsienio autoriais. Daugiabučių namų administravimo problemas ir naudą analizuoja N. Zsolt ir kt. (2013), autoriai analizuoja posovietinės valstybės pavyzdį akcentuojant, kad daugiabučių administravimo sistema yra netinkama, kadangi būsto politika susiduria su problemomis, kurios dažnai susijusios su netinkama administratorių veikla. Tačiau tam prieštarauja Y. Yau ir kt. (2009) atliktas tyrimas, kuriame apibrėžiama daugiabučių namų administravimo nauda būsto kainai ir paklausai, įvardijama, kad daugiabučių namų administravimas padėjo sutvarkyti bendrą tiriamosios šalies infrastruktūrą ir būsto politiką. Autoriui antrina ir X. Hui (2013) teigdamas, kad daugiabučių atnaujinimas pagerins gyvenimo sąlygas ir prisidės prie miestų atnaujinimo ir patrauklumo. Autorius pateikia siūlymus, kaip turėtų būti reabilituoti socialistiniai būstai (daugiabučiai pastatyti iki 1993 metų). Tuo tarpu L. Thuvander ir kt. (2012) pristato tvarios renovacijos procesus ir išskiria būdus, kaip turėtų būti inicijuoti renovacijos procesai.

Tyrimo metodai. Analizuojant daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo ypatybes taikomas mokslinių literatūros šaltinių sisteminimo ir analizės metodas. Nustatant Lietuvoje esantį daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo reglamentavimą atlikta tesės aktų analizė ir grupavimas. Taikant kokybinio (interviu) tyrimo metodą išsiaiškinta su kokiomis problemomis, norint modernizuoti daugiabutį, susiduria Klaipėdos miesto daugiabučių namų valdytojai. Norint gauti gilesnes išvadas naudojamas apibendrinamasis metodas.

Darbo struktūra. Magistro baigiamąjį darbą sudaro trys pagrindiniai skyriai. Pirmojoje darbo dalyje apžvelgiama daugiabučių namų administravimo samprata, daugiabučių valdymo formos bei teisinis reglamentavimas. Antroje darbo dalyje gilinamasi į daugiabučių namų modernizacijos

sampratą ir problematiką, pateikiama daugiabučių atnaujinimo politikos raida ir nauda. Trečiojoje darbo dalyje analizuojamas Klaipėdos miesto daugiabučių administravimas ir valdymo formų pasiskirstymas bei pristatomi kokybinio tyrimo rezultatai, identifikuojamos problemos, su kuriomis susiduria Klaipėdos miesto savivaldybės daugiabučių namų administratoriai, norėdami atnaujinti daugiabučius.

I. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINSTRAVIMO TEORINIAI ASPEKTAI

Būstas – tai vienas iš pagrindinių žmogaus poreikius patenkinančių komponentų, lemiančių gerą gyvenimo kokybę ir stabilumą, todėl labai svarbu, kad valstybės vykdoma būsto politika ir gyventojų iniciatyva prisidėtų, kuriant kokybiškesnes gyvenimo sąlygas. Mokslinės literatūros, norminių dokumentų ir statistinės analizės metu siekiama atskleisti dažniausiai kylančius iššūkius ir susiduriamas problemas Lietuvos būsto politikoje ir pateikti galimus sprendimo būdus bei apžvelgiama būsto politikos situacija Europos valstybėse.

1.1 Būsto politikos samprata ir raiška Lietuvoje.

Būstas – labai svarbi ir reikšminga žmogaus gerovės užtikrinimo dalis leidžianti užtikrinti ir visuomenės stabilumą, todėl dar XIX amžiuje vykusios pramonės revoliucijos padariniai, kaip urbanizacija ir kaimo gyventojų kėlimasis į miestus, suteikė pagrindus įsteigti būsto politiką¹. Kaip teigia G. Sheibani ir T. Havard, per pastaruosius trisdešimt metų būsto politikos koncepcija pastebimai išplėtojama ir dabar ji gretinama su gerovės valstybės kūrimu², tačiau mokslininkai nenustatė vieningos būsto politikos sampratos. 1 lentelėje pateikiami pagrindiniai būsto politikos apibrėžimai.

1 lentelė. Būsto politikos samprata

Autorius	Būsto politikos samprata
B. Lund (2011)	„Būsto politiką geriausiai apibūdina valdžios mėginimas reguliuoti būsto rinką“
G. Melis, G. Marra, E. Gelormino (2013)	„Būsto politika – tai priemonė, kuria siekiama didinti socialinį kapitalą, kuris apima gyvenimo kokybės gerinimą, miesto atnaujinimo politikos intervencijas ir pan.“
K. Kyung-Hwan, P. Miseon (2016)	„Būsto politika – tai valdžios reagavimo būdas į būsto problemas, bei priežasčių nustatymas, kodėl jos atsirado“
G. Sheibani, T. Havard (2018)	„Būsto politiką valstybėse įgyvendina vyriausybė, kuri reguliuoja būsto paklausą per viešąsias būsto programas“
G McCrone, M Stephens (2017)	„Formuojant būsto politiką svarbų vaidmenį vaidina gyventojų skaičiaus augimas ir migracija, pajamų lygis, klimatas ir svarbiausia vyriausybių politiniai tikslai“
J. Aidukaitė (2013)	„Būsto politika apibrėžiama kaip valstybės veikla, kuria siekiama reguliuoti būsto sektorių ir jo rinką“
A. Lipnevič (2012)	„Būsto politika yra svarbi socialinės politikos dalis. Ji apima visus valdžios veiksmus, teisės aktus arba ekonominę politiką, kuri turi tiesioginį ar netiesioginį poveikį būstui“.
S. Nefas, A. Narkevičiūtė (2013)	„Būsto politika apima viską, kas susiję su būstu: infrastruktūra, kraštovaizdis, piliečių ir vyriausybės dalyvavimas, saugios kaimynystės ir socialinio kapitalo plėtrą“

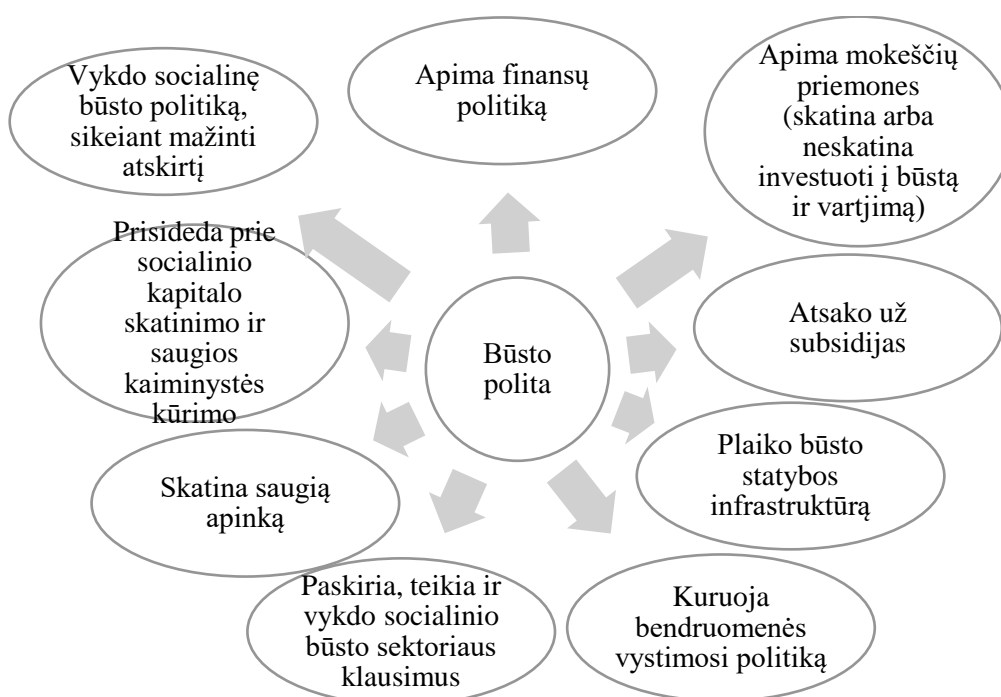
¹ Lipnevič A. 2012. Būsto politikos raida Lietuvoje. Societal Innovations for Global Growth No. 1(1) P. 835

² Sheibani G., Havard T. 2018. Housing concept, problem and policies. University of Salford. P. 404 Internetinė prieiga: < Retrieved from <https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB16799.pdf> > (žiūrėta:2020-11-17)

R. Brzienė, A. Žilys ir kt. (2018)	„Pagrindinis būsto politikos tikslas – užtikrinti teisingumą ir lygias asmenų galimybes aprūpinti būstu“
------------------------------------	--

Šaltinis: sudaryta autorės

Kaip matoma iš 1 lentelės mokslininkai neišskiria vienintelės būsto politikos sampratos, tačiau pastebima, kad tiek užsienio, tiek lietuvių mokslininkai būsto politiką gretina su valstybės vyriausybe ir priimamais sprendimais privataus būsto atžvilgiu. Užsienio mokslininkai akcentuoja valdžios troškimą pagerinti visuomenės narių gyvenimo sąlygas ir išryškina dažniausiai kylančias būsto politikos problemas bei pasiūlo efektyvius sprendimo būdus, o Lietuvoje mokslininkai nurodo valdžios veiksmus, skirtus būsto rinkos reguliavimui. Mokslininkų pateiktas sampratas gali papildyti B. Lund išskirtos būsto politikos sritys (žr. 1 pav.)



1 pav. Būsto politiką apimančios sritys.

Šaltinis: Sudaryta autorės remiantis Lund B. 2011. Understanding housing policy. Second edition. Bristol, UK. P. 2

1 paveiksle B. Lund išskiria pagrindines būsto politikos sritis ir didžiausią dėmesį kreipia į socialines žmonių problemas kaip skurdas, benamystė ar nedarbas. Kita išryškinama sritis – finansai, kadangi siekiama nepasiturintiems ar mažas pajamas gaunantiems asmenims suteikti finansinę paramą bei jaunoms ir daugiavaikėms šeimoms padaromos lengvesnės galimybės gauti paskolą naujam būstui. Saugumo sritis taip pat užima svarbią vietą, kad daugiabučio būsto kaimynai jaustųsi saugiai bei būtų užtikrinimas ramus poilsis ir darbas³.

Lietuvoje nėra atlikta išsamių mokslinių tyrimų apie būsto politiką, nes ji dar gana nauja. Kaip teigia S. Tsenkova, pokomunistinėse valstybėse vyravusi socialistinė ideologija lėmė, kad

³ Lund B. 2011. Understanding housing policy. Second edition. Bristol, UK. P. 2

valstybėse vyravo centralizuota būsto politika, o žlugus komunizmui ji pasikeitė ir pradėjo vykti decentralizacijos procesai⁴. Tai reiškia, kad valstybė, savo atsakomybę už būstą, perduoda į privačias rankas ir tada būsto politika tampa liberali, todėl Lietuvos būsto politikai būdingas didelis privatizacijos dydis, sudarantis 92 procentus visos būsto nuosavybės⁵. Remiantis 2019 metų Lietuvos statistikos departamento duomenimis matoma, kad 98,6 procentai gyvenamojo būsto fondo priklauso privatiems asmenims, o tik 1,4 procentai priklauso valstybei ir savivaldybėms⁶. Galima daryti prielaidą, kad komunistinio režimo metu vyravusios būsto trūkumo problemos nepakito, kadangi daugelis būstų privatizuojami, o taip sumažinamos galimybės nepasiturintiems asmenims gauti socialinius būstus. Kitas pastebimas aspektas, kad po būsto perdavimo į privačias rankas kyla naujos problemos kaip būsto administravimas ir daugiabučių namų modernizavimas. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2020-2022 strateginiame veiklos plane nurodomos anksčiau paminėtos priežastys bei pabrėžiama, jog būtina tobulinti teisės aktus ir tokiu būdu sudaromos palankesnės būsto plėtros, modernizavimo ir priežiūros sąlygos⁷. Akcentuojama, kad Lietuvoje būsto politika susiduria su šiomis svarbiausiomis problemomis – būsto plėtra, modernizavimas ir priežiūra. Siekiant greičiau surasti problemų sprendimo būdus, už būsto politikos įgyvendinimą atsakingos aplinkos, finansų, socialinės apsaugos ir darbo, ūkio, žemės ūkio bei vidaus reikalų ministerijos, jų kompetencijos pateiktos 2 lentelėje.

2 lentelė. Būsto politiką įgyvendinančios Lietuvos Respublikos ministerijos

<i>Ministerija</i>	<i>Kompetencija</i>
Aplinkos ministerija	Techninis ir fizinis būsto fondo valdymas
Finansų ministerija	Būsto programų finansavimas
Socialinės apsaugos ir darbo ministerija	Butų šildymo išlaidų, išlaidų šaltam ir karštam vandeniui kompensavimas mažas pajamas turintiems šeimoms
Ūkio ministerija	Energijos naudojimo klausimai
Žemės ūkio ministerija	Žemės reikalų tvarkymas
Teisingumo ministerija	Nekilnojamo turto registravimas
Vidaus reikalų ministerija	Formuoja ir įgyvendina regionų plėtros politiką, užtikrina valstybės ir savivaldybių interesų derinimą, kuria teises ir ekonomines sąlygas funkcionuoti teritorinei gyventojų bendruomenei

⁴ Tsenkova S. 2009. Housing Policy Reforms in Post-Socialist Europe. Lost in Transition. Heidelberg. P.6

⁵ Aidukaitė J., Lipnevič A., Nefas S., Narkevičiūtė A., Anulytė F. 2014. Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste. Vilnius

⁶ Lietuvos Statistikos departamentas. Gyvenamasis būstų fondas. Internetinė prieiga: <https://osp.stat.gov.lt/informacini-ai-pranesimai?eventId=212753> (žiūrėta: 2020-11-12)

⁷ LR Aplinkos ministerija. 2020. LR Aplinkos ministro valdymo sričių 2020-2022 metų strateginis veiklos planas. Vilnius. P, 50. Internetinė prieiga: https://am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/Strateginis%20planavimas/AM_2020_2022_SVP_galutinis_talpinimui.pdf (žiūrėta: 2020-12-08)

Šaltinis: sudaryta autorės remiantis Kurmanskienė L. 2010. Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra: Mažeikių rajono atvejis. Magistro darbas. Šiauliai. P. 12

Būsto politikos plėtroje ir tobulinime svarbų vaidmenį atlieka Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, nes ji valdo techninį ir fizinį būsto fondą. L. Kurmanskienė pabrėžia, kad ši ministerija iš esmės nevaldo būsto programoms skirtų finansų ir būsto politikos įgyvendinimo, todėl dabar svarbiausią funkciją atlieka Lietuvos Respublikos finansų ministerija ir jai pavaldžios įstaigos kaip VĮ „Centrinė projektų valdymo agentūra“, UAB „Būsto paskolų draudimas“ ar VĮ „Būsto konsultacijų agentūra“⁸. Ši ministerija skirsto specialiosios paramos gyvenamiesiems namams ir butams įsigyti finansavimo programos lėšas. Pabrėžiama, kad būsto politiką Lietuvoje formuoja septynios ministerijos, o svarbiausia iš jų Lietuvos Respublikos aplinkos ir finansų ministerijos. Ministerijos siekdamos įgyvendinti Lietuvos būsto politiką laikosi įstatymų, nurodytų 3 lentelėje.

3 lentelė. Būsto politiką reglamentuojantys teisės aktai

Eil. Nr.	Teisės aktai
1	Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas
2	Lietuvos Respublikos daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas
3	Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas
4	Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas
5	Lietuvos Respublikos žemės įstatymas
6	Lietuvos Respublikos statybos įstatymas

Šaltinis: sudaryta autorės

Lietuvos būsto politiką reglamentuoja šeši įstatymai, išvardinti 3 lentelėje, o iš jų svarbiausias Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Jis reglamentuoja daugiabučių namų butų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, priežiūrą bei išlaikymą. Jame atskleidžiami turtiniai santykiai, numatytos butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės, pareigos, administravimas ir dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas. Baigiamajame darbe svarbus 4.83 straipsnio 3 dalyje pateiktas teiginys, kad daugiabutyje esančius bendrojo naudojimo objektus gali valdyti butų ir kitų patalpų savininkai, jie įsteigia savo bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, pagal 4.48 straipsnyje nustatytą tvarką išrenkamas bendrojo naudojimo objektų administratorius⁹. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas reglamentuoja daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties namų savininkų

⁸ LR Aplinkos ministerija. 2020. LR Aplinkos ministro valdymo sričių 2020-2022 metų strateginis veiklos planas. Vilnius. P. 50. Internetinė prieiga: https://am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/Strateginis%20planavimas/AM_2020_2022_SVP_galutinis_talpinimui.pdf (žiūrėta: 2020-12-08)

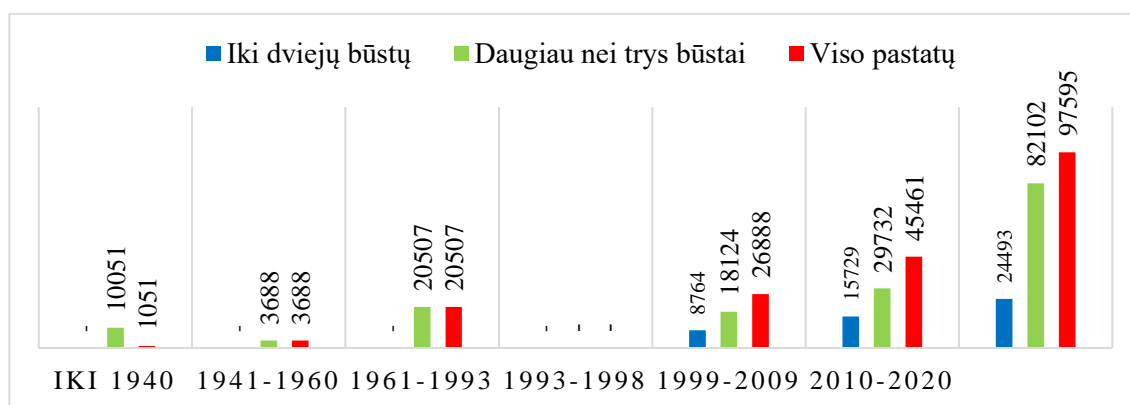
⁹ LR Seimas. 2000. LR Civilinis kodeksas. Suvestinė redakcija nuo 2020-11-19 iki 2021-12-31. Vilnius. P. 169 Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687/asr> (žiūrėta: 2020-12-08)

bendrijos steigimą, veiklą, valdymą, bendrijos narių teises ir pareigas¹⁰. Svarbu paminėti, kad šis įstatymas nenumato privalomos narystės bendrijoje, todėl butų ir kitų patalpų savininkai gali išstoti iš bendrijos, o tai apsunkina bendrosios nuosavybės valdymą. Kiti įstatymai užtikrina būsto priežiūrą, jo ilgaamžiškumą.

Būsto politika – valdžios kuriama sistema, per socialinius, teisinius ir ekonominius veiksmus prisidedanti prie piliečių gyvenimo kokybės gerinimo. Lietuvoje ši sistema pradėta kurti tik atgavus nepriklausomybę, todėl nauja ir susiduria su trimis svarbiausiomis problemomis:

1. Būsto plėtra;
2. Būsto priežiūra;
3. Būsto modernizavimas.

Kaip matoma iš Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2020-2022 metų strateginiame veiklos plane pateiktų statistinių duomenų apie būsto politikos problemas (2 pav.), vienas iš sprendimų būdų – būsto plėtra.



2 pav. Gyvenamųjų pastatų skaičius Lietuvoje (1940-2020 metais).

Šaltinis: sudaryta autorės remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis. Internetinė prieiga: <<https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize#/>> ir Juozaitienė J. 2007. Daugiabučių gyvenamųjų namų padėtis Lietuvoje. Sąnaudos šildymui – valstybės ir vartotojų rankose. Konferencija. Vilnius

Iš 2 paveikslą matoma, kad pateikiami statistiniai duomenys apie 1940-2020 metais statytus gyvenamuosius namus. Mėlyna spalva žymimi privatūs gyvenamieji namai – iki dviejų būstų. Žalia spalva – daugiabučiai gyvenamieji namai – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas¹¹. Raudona spalva – bendras namų skaičius. Iš pateiktų duomenų matoma, kad apie privačių gyvenamųjų namų

¹⁰ LR Seimas. 2012. LR daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Nr. XI-1967. Vilnius. P. 1, 15. Suvestinė redakcija nuo 2017-01-01. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.15230/asr> (žiūrėta: 2020-12-08)

¹¹ LR Seimas. 2012. LR daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Nr. XI-1967. Vilnius. P. 1, 15. Suvestinė redakcija nuo 2017-01-01. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.15230/asr> (žiūrėta: 2020-12-11)

statybą nuo 1940 iki 1999 metų informacijos nėra, todėl baigiamajame darbe daugiau dėmesio skiriama tik daugiabučių namų padėti ir modernizavimą.

Daugiabučių namų tendencija ėmė augti sovietinei valdžiai okupavus Lietuvą. Iš pateiktos diagramos matoma, kad nuo 1940 iki 1993 metų augo daugiabučių namų skaičius, nes pastatyta 34246 namai, o Lietuvai atgavus nepriklausomybę ir decentralizavus būsto politiką daugiabučių namų statyba išaugo ir 1999 – 2020 metų pastatyta 47856 daugiabučiai. Šie skaičiai rodo, kad Lietuvoje pradėta kovoti su viena iš 3 būsto politikos problemų, tai yra, didinama būsto plėtra. Statistiniai duomenys rodo, kad daugiabučių namų skaičius kiekvienais metais auga, o remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis nuo 1999 metų vidutiniškai pastatoma apie 1200 daugiabučių namų, todėl galime teigti, kad būsto plėtros problema sprendžiama, statant naujus daugiabučius namus, tačiau dažniausiai nuperka privatūs asmenys. Ši problema svarbi, nes didmiesčiuose išauga gyventojų skaičius, todėl padidėja darbo jėga, plečiasi miestas bei gerėja infrastruktūra. Būsto politikai didžiausias nerimas kyla dėl sovietmečiu statytų daugiabučių techninės priežiūros ir infrastruktūros būklės, todėl baigiamajame darbe didžiausias dėmesys skiriamas apžvelgti daugiabučių namų administravimo veiklą ir situaciją, siekiant modernizuoti/ renovuoti daugiabučius namus.

Artimiausioje ateityje planuojama teikti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso pakeitimo įstatymo projektą, kuriame būtų numatyta teisė šaukti daugiabučių namų gyventojų susirinkimus savivaldybių paskirtiems energinio efektyvumo programų administratoriams ir kitiems juridiniams asmenims, kad būtų įgyvendinti daugiabučių namų modernizavimo projektai. Ši problema dažnai kyla, todėl, kad dabar daugiabučių bendrijos pirmininkas kviečia gyventojus, o jie dažnai neturi noro modernizuoti senos statybos daugiabučius. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginiame veiklos plane nurodyta, kad reikia skatinti visų paskirčių pastatų energinio efektyvumo didinimo projektų įgyvendinimą bei padidinti renovacijos apimtį nuo 550 renovuotų daugiabučių namų 2021 metais iki 900 – 2023 metais¹². Išskiriamas kitas siekis – energijos vartojimo efektyvumo didinimas, siekiant racionaliai suvartoti energiją bei atsisakyti iškastinio kuro šilumos energijai gaminti, todėl reikia atnaujinti 1000 daugiabučių namų per metus. Šiame plane išskiriamas, kad iš esmės peržiūrimas daugiabučių namų valdymo ir priežiūros reglamentavimas, kadangi stiprinamas ir skatinamas aktyvesnis daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų dalyvavimas bendrajame namo valdyme.

Apibendrinant galima teigti, kad būsto politika apima socialinius, teisinius ir ekonominius valdžios veiksmus, leidžiančius pagerinti piliečių gyvenimo kokybę, prisidedančius prie būsto ir

¹² Lietuvos Respublikos aplinkos ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginiame veiklos planas. 2021. Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarija.

miesto atnaujinimo politikos. Todėl toliau šiame darbe gilinamasi į tai, kaip vyksta daugiabučių namų administravimas ir kokia situacija Lietuvoje siekiat modernizuoti/renovuoti daugiabučius gyvenamuosius namus.

1.2 Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo formos ir daugiabučių namų valdytojų veikla Lietuvoje.

Tinkamai prižiūrimas ir valdomas būstas svarbus būsto politikos uždavinys, o daugiabučių namų administravimas dažniausiai kylanti būsto politikos problema, atsirandanti, kai daugiabučių būstai perduodami į privačias rankas. Iš 2011 metų gyventojų surašymo duomenų matyti, kad 56,9 procentai Lietuvos gyventojų ir 80 proc. miesto gyventojų apsistoję daugiabučiuose namuose¹³. Pastebima, kad tai daugiau negu pusė Lietuvos gyventojų gyvena daugiabučiuose namuose. Po Nepriklausomybės atgavimo daugiabučių namų priežiūra tapo netinkama, nes laiku neatliekama bendro būsto priežiūra pablogino namų fizinę būklę, todėl tuometinės valdžios nuspręsta, kad kiekvienas daugiabutis turi turėti savo bendrojo naudojimo objektų valdytoją ir tai pabrėžiama Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse ir 2001 metais numatytos trys daugiabučių namų valdymo ir priežiūros formos¹⁴:

- kuriama daugiabučių namų bendrija;
- pasirašomos jungtinės veiklos sutartys;
- savivaldybės skirtas (ir iš sąrašo patalpų savininkų pasirinktas) administratorius/administruojanti įmonė.

Daugiabučio namo gyventojams suteikiama pasirinkimo teisė dėl jų gyvenamojo namo administravimo, tačiau bendrojo naudojimo objektų valdytojais užtikrina kai kurių funkcijų vykdymą, nes jis atsako¹⁵:

- už dokumentacijos, susijusios su namo bendrosiomis reikmėmis, rengimą, pildymą ir saugojimą;
- už namo bendrojo naudojimo objektų aprašo rengimą ir derinimą su savininkais;
- už bendrojo naudojimo objektų apraše nurodytų namo bendrųjų konstrukcijų, bendrosios inžinerinės įrangos (šildymo ir karšto vandens sistemų, liftų ir pan.), bendrojo naudojimo

¹³Lietuvos statistikos departamentas. 2013. LR 2011 metų gyventojų ir būstų surašymo rezultatai. Vilnius. P. 388

¹⁴LR Seimas. 2000. LR Civilinis kodeksas. Suvestinė redakcija nuo 2020-11-19 iki 2021-12-31. Vilnius. P. 169
Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687/asr> (žiūrėta: 2020-12-11)

¹⁵LR Aplinkos ministerija. Butų ir kitų patalpų valdymas ir priežiūra. Internetinė prieiga: <https://am.lrv.lt/lt/veiklos-sritis-1/statyba-ir-bustas/butu-ir-kitu-patalpu-valdymas-ir-prieziura> (žiūrėta: 2020-12-13)

patalpų techninės priežiūros, namui priskirto žemės sklypo priežiūros organizavimą, sudarydamas metinius ir ilgalaikius darbų planus, juos išsamiai derindamas su savininkais, pateikiant jiems svarstyti preliminarią darbų sąmatą, kainą, kaupimo įmokos tarifą;

- už savininkų susirinkime ar balsuojant raštu patvirtintų darbų planų įgyvendinimą, tam organizuojant lėšų kaupimą, paslaugų ir atnaujinimo (remonto) darbų pirkimą, atsako už sudarytų sutarčių vykdymo kontrolę;
- už mėnesinių mokėjimų tinkamą apskaičiavimą, aiškiai nurodant mokėjimo paskirtį ir tarifą;
- už savininkų sprendimų priėmimo susirinkime ar balsuojant raštu organizavimą;
- už informacijos interneto svetainėje (jei valdytojas ją turi) ir namo skelbimų lentose skelbimą, nurodant namo priežiūros paslaugų atsakingų darbuotojų kontaktinius telefonus, priežiūros paslaugų tarifus;
- už privalomų dokumentų (bendrojo naudojimo objektų aprašas, darbų planai, savininkų sprendimai, valdytojo veiklos ataskaita ir pan.) skelbimą ir/ar teikimą savininkams.

Apibendrinant galima teigti, kad bendrojo naudojimo objektų valdytojas (bendrija, savivaldybės paskirtas administratorius ar jungtine veiklos sutartimi įgaliotas asmuo) administruoja bendrojo naudojimo objektus, vykdo su bendrąja nuosavybe susijusius savininkų priimtus sprendimus ir atstovauja jų interesus. Taip pat bet kurios formos valdytojas privalo užtikrinti gyventojams teikiamų daugiabučio administravimo paslaugų kokybę.

Nors daugiabučių valdytojų funkcijos yra vienodos, pati forma pagal kurią yra administruojamas daugiabutis gali skirtis, todėl svarbu išsiaiškinti, kas būdinga kiekvienai iš daugiabučių priežiūros ir administravimo formų. Šiame darbe išskiriami šie pagrindiniai daugiabučio administravimo kriterijai:

1. Finansai;
2. Atsakingi asmenys;
3. Patalpų savininkų įtraukimas.

Daugiabučių namų savininkų bendrija (sutrump. DNSB)

Daugiabučio namų savininkų bendrija atstovauja demokratiškus ir daugiabučio namo patalpų savininkų interesus. Kaip teigiama Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme, daugiabučio namų savininkų bendrija (DNSB) – juridinis asmuo (ne pelno siekianti organizacija ar įmonė), veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus ir yra atsakinga už daugiabučio namo priežiūrą.¹⁶

¹⁶ LR Seimas. 1995. LR Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas. Nr. I-798. Galiojanti suvestinė redakcija nuo 2012-07-01. Internetinė prieiga <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.15230/asr> (žiūrėta: 2020-12-13)

Daugiabučio namų savininkų bendrija pradedama kurti, kai steigėjas/ iniciatorius, tai gali būti kiekvienas daugiabučio namo patalpų savininkas ar jų grupė arba vietos savivaldos vykdomoji institucija, kita už namo priežiūrą atsakinga įmonė, įstaiga, organizacija, sukviečia gyventojų steigiamąjį susirinkimą. Jame turi dalyvauti daugiau negu pusė daugiabučių patalpų savininkų, savivaldybės ar prižiūrinčios organizacijos atstovai. Bendrijos steigimo iniciatoriai paruošia įstatus ir susirinkimo metu juos pristato. Steigiamasis susirinkimas laikomas įvykusi, kai tuo metu išrenkamas susirinkimo pirmininkas ir sekretorius, o bendrijos įsteigimą ir iniciatorių įstatus patvirtina daugiau negu pusė susirinkusių dalyvių. Surinkus reikiamą kiekį parašų bendrija registruojama. Atkreipiamas dėmesys, kad savivaldybė taip pat gali suteikti savo pagalbą, įkuriant daugiabučio savininkų bendriją. Savivaldybė suteikia teisinę ir organizacinę pagalbą, dalyvauja sprendžiant ginčus, o taip pat gali suteikti finansinę paramą. Po Bendrijos įregistravimo per mėnesį šaukiamas bendrijos susirinkimas ir jo išrenkamas bendrijos pirmininkas, valdyba (neprivaloma) ir revizijos komisija. Susirinkimo metu buvęs namo valdytojas perduoda naujam valdytojui visus su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir valdymu susijusius dokumentus, sutartis, nepanaudotas lėšas, statybos ir techninės inventorizacijos dokumentus.

DNSB nariais tampa daugiabučio butų savininkai, gyventojai ar kitos įmonės. Sprendimai priimami butų savininkų susirinkimuose ir jų metu sprendžiami klausimai susiję su bendra nuosavybe, papildomos ar naikinamos anksčiau priimti nuostatai bei kuriamos naujos bendrijos taisyklės. Susirinkimams vadovauja bendrijos pirmininkas, atstovaujantis butų savininkų interesus bei vykdo daugiabučio valdytojo funkcijas. Bendrijos nariais laikomi visi bendrijos steigėjai (namo patalpų savininkai) ir jiems suteikiamos teisės administruoti raštvedybą ir buhalteriją, prisiimama atsakomybė už daugiabučio priežiūrą, pavyzdžiui, šilumos sistemos, vandentiekio, elektros gedimų pašalinimas.

DNSB tikslas – įgyvendinti daugiabučio namo patalpų savininkų teises ir pareigas, susijusias su priklausančių ar kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra¹⁷, tačiau pastebima, kad jų įsteigimas Lietuvoje nėra labai spartus. Daugiabučių namų savininkų bendrijos Lietuvoje ėmė kurtis 1990 metais. Aidukaitės ir kt. teigia, kad bendrijas paskatina kurti¹⁸:

- DNSB teisinės bazės įsteigimas;

¹⁷ LR Seimas. 1995. LR Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas. Nr. I-798. Galiojanti suvestinė redakcija nuo 2012-07-01. Internetinė prieiga <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.15230/asr> (žiūrėta: 2020-12-13)

¹⁸ Aidukaitė J., Lipnevič A., Nefas S., Narkevičiūtė A., Anulytė F. 2014. Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste. Vilnius P. 110-111

- daugiabučių namų gyventojai tiki, kad bendrijos įkūrimas sumažina išlaidas už būsto šildymą ir kitas komunalines paslaugas;
- daugiabučių namų renovacija;

Tai patvirtina ir atlikto kiekybinio tyrimo rezultatai atskleidžia, kad dažniausiai DNBS kuriamos, nes patalpų savininkai nori patys tvarkytis su daugiabučiu susijusius reikalus bei tikimasi atlikti dalinę arba visišką namo renovaciją. Išskiriamos pagrindinės kliūtys bendrijos įsteigimui:¹⁹:

- gyventojų pasyvumas;
- silpna pilietinė Lietuvos visuomenė;
- gyventojų abejingumas juos supančiai aplinkai. Gyventojams rūpi jų nuosavybė (butas), bet ne bendra nuosavybė (laiptinė, kiemas, būsto būklė.);
- pensinio amžiaus daugiabučio namo patalpų savininkų nenoras renovuoti namo, jų nemokumas;
- jaunimo abejingumas.

Galima išskirti pagrindinius DNSB administravimo teigiamus ir neigiamus aspektus (žiūrėti 4 lentelę).

4 lentelė. Daugiabučių namų savininkų bendrijos administravimo teigiami ir neigiami aspektai

Kriterijai	Teigiami aspektai	Neigiami aspektai
Finansai	Sprendimai priimami greitai	Dėl blogai valdomos bendrijos gali padidėti mokesčiai
	Finansinius klausimus gali spręsti patys gyventojai ir paskirtas buhalteris	Padidėja finansinių aferų galimybė
	Sumažinami komunaliniai mokesčiai	Sukauptos lėšos panaudojamos ne pagal paskirtį. Gali atsirasti interesų konfliktų.
	Lengviau įgyvendinamas daugiabučio renovacija/ modernizacija	Nelegalus darbuotojų samdymas
Atsakingi asmenys	Patys bendrijos nariai gali išsirinkti bendrijos pirmininką ir buhalterį	Retai atsiranda iniciatyvių gyventojų, norinčių tapti bendrijos pirmininku
		Bendrijos pirmininkui reikia organizacinės ir ūkinės darbo patirties
Patalpų savininkų įtraukimas	Bendrijos valdyme dalyvauja visi daugiabučio gyventojai	Namo gyventojams dažnai trūksta pilietiškumo
	Patys bendrijos nariai sprendžia dėl paslaugų teikimo ir jų kainos	Daugiabučio namo gyventojai nepasitiki bendrijos pirmininku dėl kontrolės trūkumo
		Gali kilti interesų konfliktas

Šaltinis: sudaryta autorės

¹⁹ Aidukaitė J., Lipnevič A., Nefas S., Narkevičiūtė A., Anulytė F. 2014. Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste. Vilnius P. 110

Kaip matyti iš 4 lentelės, nors DNSB laikoma demokratiškiausia daugiabučių administravimo forma, tačiau pastebima, kad dažnai kyla interesų konfliktai, blogas bendrijos valdymas ir dėl kontrolės trūkumo daugiabučio gyventojai gali patirti finansinę žalą. Dažnai bendrijos pirmininkas disponuoja savo funkcijomis ir netinkamai administruoja DNSB. Šios daugiabučių administravimo formos teigiami bruožai – sprendimai priimami greitai ir pastebimi akivaizdūs rezultatai. Bendrijos valdyme dalyvauja visi daugiabučio namo gyventojai, todėl gali būti sprendžiamos tik aktualios namo problemos, priimi geriausi sprendimo būdai bei apskaičiuojami finansai, kad nebūtų patirta nuostolių. Patys bendrijos nariai renka bendrijos pirmininką ir buhalterį, todėl išlaikoma skaidri politika. Finansinius klausimus gali spręsti patys gyventojai arba paskirtas buhalteris, todėl sumažėja patirtų nuostolių tikimybė. Dažnai sumažėja komunaliniai mokesčiai, todėl daugiabučio namo savininkai nepatiria didelių finansinių sunkumų. Patys gyventojai gali spręsti dėl paslaugų teikimo ir jų kainos, todėl suteikiama galimybė gauti tik reikalingas paslaugas už patrauklią kainą. Jie gali lengviau įgyvendinti daugiabučio renovaciją/ modernizaciją, kadangi jie gali patys pildyti paraiškas ir dalyvauti renovacijos programoje.

Jungtinės veiklos sutartis

Kita daugiabučių administravimo ir priežiūros forma – jungtinė veiklos sutartis. Taikydami šią administravimo formą daugiabučio namo patalpų savininkai pasirašo jungtinės veiklos sutartį dėl namo bendrosios dalinės nuosavybės valdymo. Jungtinę veiklą galima įvardinti kaip partnerystę, reglamentuojančią Lietuvos Respublikos civilinio kodekso. Jame numatyta, kad jungtinės veiklos sutartimi, du ar daugiau asmenų, kooperuodami savo turtą, įsipareigoja veikti bendrai, siekiant tam užsibrėžto tikslo arba dėl tam tikros veiklos²⁰. Daugiabučių namų administravimo atveju, šia forma siekiama nustatyti daugiabučio namo patalpų savininkų teises, pareigas bei interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektu bei žemės sklypo valdymu, naudojimu ir priežiūra, todėl tokios sutarties tikslas – nesiekti pelno.

Lietuvos Respublikos civiliniam kodekse numatyta, kad jungtinės veiklos sutartis turi būti rašytinės formos, o jei įgaliojamas vienas fizinis asmuo bendram turtui valdyti ir juo disponuoti, sutartis turi būti patvirtinta notariškai²¹. Pasirašant jungtinės veiklos sutartį būtina, kad pasirašytų visi namo bendraturčiai, todėl pasikeitus nors vienam buto savininkui ji tampa nebegaliojanti²², todėl tokia administravimo forma tinkama tik nedideliems daugiabučiams ir butų savininkai išrenka įgaliotinį, tvarkantį reikalus susijusius su namo bendru turtu arba pasirašo paslaugų teikimo sutartis

²⁰LR Seimas. 2000. LR Civilinis kodeksas. Suvestinė redakcija nuo 2020-11-19 iki 2021-12-31. Vilnius. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687/asr>

²¹ Ten pat.

²² Lepkova N. 2012. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Mokojoji knyga. Vilnius. P. 48

su kokia nors namus administruojančia įmone. Jei nusprendžiama, kad sutartis pasirašoma ne su vienu, bet su keliais patalpų savininkais tai gali sukelti sunkumų dėl namo administravimo ir priežiūros, kadangi tampa sunku bendrauti su trečiaisiais asmenimis, pavyzdžiui su namą administruojančia įmone ar kitais specialistais. Sudarant jungtinės veiklos sutartį, namo bendrojo naudojimo objektai valdomi vadovaujantis šia sutartimi, parengtą pagal aplinkos ministro įsakymu patvirtintą pavyzdinę formą.

Daugiabučio namo patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartis patogiausia tik nedideliems daugiabučiams, kadangi ją pasirašo visi butų savininkai. Pasirašant sutartį remiamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu. Joje pateikiama informacija apie patalpų savininkų teises, tvarką valdymą ir bendrojo naudojimo objektų priežiūrą. Išskiriamos dvi kryptys – 1) vienas iš patalpų savininkų turi teisę veikti visų partnerių vardu. Tokia sutartis turi būti patvirtinta notariškai. 2) Bendrus reikalus visi patalpų savininkai tvarko, tai reiškia, kad bet kokiems sandėriams reikalingas bendras sutikimas. 5 lentelėje išskiriami jungtinės veiklos sutarties administravimo teigiami ir neigiami aspektai.

5 lentelė. Jungtinės veiklos sutarties administravimo teigiami ir neigiami aspektai.

Kriterijai	Teigiami aspektai	Neigiami aspektai
Finansai	Patiriamos mažesnės finansinės išlaidos	Padidėja tikimybė finansiniam neskaidrumui
	Patys gyventojai nusprendžia dėl daugiabučio namo renovacijos formos – dalinės ir visiškos	Gali būti sudaromi netinkami finansiniai sandoriai
	Patys gyventojai samdo darbuotojus	
Atsakingi asmenys	Daugiabučio gyventojai patys išrenka atsakingą asmenį	Pasikeitus bent vienam patalpų savininkui, iš naujo reikia pasirašyti sutartį.
		Jei sutartį pasirašo daugiau nei vienas atsakingas asmuo, tampa sudėtinga bendrauti su trečiaisiais asmenimis
		Sutartimi įgaliojus tik vieną atsakingą asmenį padidėja tikimybė, kad jis nekompetentingas ir neskaidrus
Patalpų savininkų įtraukimas	Sprendimus priima visi daugiabučio namo patalpų savininkai	Ši administravimo forma tinka tik iki 10 butų turintiems daugiabučiams
	Sprendimai priimami greitai	Gyventojai pasyvūs ir nenori prisiimti atsakomybės už bendro naudojimo objektų priežiūrą ir administravimą

Šaltinis: sudaryta autorės

Atkreipiamas dėmesys, jungtinės veiklos sutarties administravimo formai pagal finansų kriterijų išskiriami teigiami aspektai – daugiabučių gyventojai patiria mažesnes finansines išlaidas, kadangi jie patys sprendžia kylančias problemas bei veda namo buhalteriją. Kitas teigiamas aspektas – patys gyventojai nusprendžia dėl daugiabučio namo renovacijos formos, todėl jie nepatiria didelių finansinių problemų ir sunkumų. Paskutinis teigiamas aspektas – patys gyventojai samdo

darbuotojus, kad sutvarkytų namo bendro naudojimo ir komunalinių paslaugų problemas. Išskiriami neigiami aspektai – padidėja tikimybė finansiniam neskaidrumui ir gali būti sudaromi netinkami finansiniai sandoriai.

Pagal atsakingų asmenų kriterijų nurodomas šis teigiamas aspektas – daugiabučio gyventojai patys išrenka atsakingą asmenį. Tai suteikia gyventojams pasitikėjimą, kad atsakingas asmuo atsižvelgia į bendrus interesus ir su jais tariaisi dėl daugiabučio namo konkrečių problemų. Neigiami aspektai - pasikeitus bent vienam patalpų savininkui, iš naujo reikia pasirašyti sutartį; jei sutartį pasirašo daugiau nei vienas atsakingas asmuo, tampa sudėtinga bendrauti su trečiaisiais asmenimis; sutartimi įgaliojus tik vieną atsakingą asmenį padidėja tikimybė, kad jis nekompetentingas ir neskaidrus. Šie išskiriami neigiami aspektai rodo, kad daugiabučio gyventojai gali nepasitikėti atsakingi asmeniui bei dažnai įžvelgiamos finansinės ir moralinės aferos.

Pagal trečią kriterijų – patalpų savininkų įtraukimas, atkreipiamas dėmesys, kad sprendimus priima visi daugiabučio gyventojai ir priimami greitai. Tai suteikia galimybę greitai išspręsti daugiabučio problemas. Neigiami aspektai – ši administravimo forma tinka tik iki 10 butų turintiems daugiabučiams, tai reiškia, kad ji netinkama dideliems daugiabučiams. Gyventojai pasyvūs ir nenori priiimti atsakomybės už bendro naudojimo objektų priežiūrą ir administravimą.

Savivaldybės paskirta administruojanti įmonė

Kai daugiabučių namų patalpų savininkai patys neprižiūri daugiabučio, nesteigia bendrijos ar nesudaro jungtinių veiklos sutarčių, savivaldybė skiria savo administratorių. Tai – kraštutinė priemonė, siekiant garantuoti tinkamą daugiabučio namo priežiūrą iki tada, kai patys savininkai nesuorganizuoja daugiabučio priežiūros. Savivaldybė priima sprendimą dėl administratoriaus skyrimo pagal įstatymų nustatytą tvarką, kai visuotinio susirinkimo metu už tai nubalsuoja daugelis daugiabučio butų savininkų arba surengiama apklausa. Daugiabučio gyventojai administratorių gali rinktis iš administruojančių įmonių sąrašo, kurį sudaro ir viešai paskelbia miesto savivaldybė²³. Didžiausias šios administravimo formos minusas – savivaldybės paskirtas administratorius varžo daugiabučių patalpų savininkų savarankiškumo teises, nes vadovaujasi ne gyventojų patvirtintomis nuostatomis, o dirba pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus nuostatus bei vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu bei Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu.

Remiantis Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektu, administratorius turi įstatymo nustatyta tvarka savivaldybės vykdyti institucijos

²³ Asa.lt 2007. Daugiabučių namų administravimas. Internetinė prieiga: <[ASA.LT - Daugiabučių namų administravimas \(allconstructions.com\)](http://ASA.LT - Daugiabučių namų administravimas (allconstructions.com))> (žiūrėta: 2020-12-14)

paskirtas bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas²⁴. Tai gali būti juridinis ar fizinis asmuo. Administratorius atlieka visus būtinus veiksmus, bendrojo naudojimo objektams prižiūrėti. Administratorius dirba pagal Lietuvos Respublikos patvirtintus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus ir privalo užtikrinti valdytojo funkcijas.

Administruojančios įmonės gali būti kvalifikuotos ir atestuotos, todėl jos tampa uždarosiomis akcinėmis bendrovėmis, siekiančiomis pelno. Šių įmonių pajamas sudaro²⁵:

- gyventojų mokami mokesčiai už komunalines paslaugas;
- administravimo išlaidos;
- gyvenamųjų namų eksploatacija ir profilaktinio remonto darbai.

Pasirinkus tokį administravimo būdą, administratorius proporcingai apskaičiuoja patalpų savininkų mėnesinius mokesčius pagal nustatytus tarifus, pagal paslaugų teikėjais sudarytas sutartis arba pagal tų darbų sąmatinę vertę, perkant konkurso arba kainų apklausos būdu. Visi mokesčiai už administravimą, eksploatavimą, remontavimą, rekonstravimą ar kitokį tvarkymą kiekvienam butų ar kitų patalpų savininkui skaičiuojami proporcingai jam nuosavybės (ar kita) teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir pastato naudingojo ploto santykiui, todėl už visus darbus, be galimybės derėtis, moka patys patalpų savininkai.

Administratoriaus įgaliojimai pasibaigia, kai name įkuriamas DNSB arba pasirašoma jungtinė veiklos sutartis. Administratorius gali ir pats atsisakyti savo funkcijų, tik prieš mėnesį išpėja patalpų savininkus ir savivaldybės merą. Taip pat patalpų savininkai turi teisę reikalauti savivaldybės, kad ji pakeistų paskirtą naują administratorių. Daugiabučio gyventojai parengia raštą apie nepasitikėjimą administratoriumi ir jį pasirašo daugiau kaip pusė daugiabučio patalpų savininkų. Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse įtvirtinta, kad administratorius – pati paskutinė bendrosios nuosavybės administravimo forma, nes teisės aktai prioritetą teikia bendrijos kūrimui ir jungtinės veiklos sutarties pasirašymui, o administratorius paskiria tik tiems daugiabučiams, kai gyventojų nesuinteresuoti kurti daugiabučio namo savininkų bendrijos ir dėl subjektyvių arba objektyvių priežasčių jie nesudaro jungtinės veiklos sutarties, tačiau kaip pastebi L. Kurmanskienė apie 83 procentai visų Lietuvos daugiabučių namų savininkų valdo administruojančios įmonės. Galima daryti išvadą, kad Lietuvos gyventojai labiau linkę namo priežiūrą patikėti savivaldybės paskirtiems administratoriams, o ne patys imtis iniciatyvos administruojant ir prižiūrint savo gyvenamąjį namą.

²⁴LR Seimas. 2019. LR Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas. Vilnius. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/ceb1bd40efd811e99ab7ff5a9ea34fcc?jfwid=3ciqi9587> (žiūrėta: 2020-12-11)

²⁵Asa.lt 2007. Daugiabučių namų administravimas. Internetinė prieiga: <[ASA.LT - Daugiabučių namų administravimas \(allconstructions.com\)](http://ASA.LT - Daugiabučių namų administravimas (allconstructions.com))> (žiūrėta: 2020-12-14)

6 lentelėje pateikiami savivaldybės paskirtos administruojančios įmonės teigiami ir neigiami aspektai.

6 lentelė. Savivaldybės paskirtos administruojančios įmonės teigiami ir neigiami aspektai.

Kriterijai	Teigiami aspektai	Neigiami aspektai
Finansai		Mokesčių sistema/ tarifai nustatomi tik grindžiantis metodikomis ir jų skaičiavimu pagal gyvenamąjį plotą
		Visi darbai atliekami iš gyventojų lėšų
		Administratoriams reikia mokėti atlyginimą
Atsakingi asmenys	Lietuvos Respublikos įstatymais įtvirtinta administratoriaus atskaitomybės būtinybė	Administratorius varžo daugiabučių patalpų savininkų teisės spręsti patiems apie kilusias problemas, nes vadovaujasi ne gyventojų patvirtintomis nuostatomis, o dirba pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus nuostatus
	Administruojanti įmonė atestuota ir kvalifikuota, todėl didelė tikimybė, kad paslaugos bus teikiamos kokybiškai	Nėra konkrečių nuobaudų, leidžiančių nubausti administratorių už aplaidų darbą
	Administratoriai vykdo savo veiklą pagal sudarytą ilgalaikį ir trumpalaikį planą, kurį patvirtina namo patalpų savininkai	
Patalpų savininkų įtraukimas	Patalpų savininkai patys gali rinktis administruojančią įmonę iš pateikto sąrašo	Patys daugiabučių gyventojai negali spręsti renovacijos klausimo ar kitas komunalines problemas
	Savininkai gali kontroliuoti administratoriaus veiklą ir išreikšti savo nuomonę, nes administratorius be gyventojų sutikimo gali vykdyti tik privalomuosius darbus	

Šaltinis: sudaryta autorės

Kaip matoma iš 6 lentelės pagal finansinį kriterijų išskiriami tik neigiami aspektai – mokesčių sistema/ tarifai nustatomi tik grindžiantis metodikomis ir jų skaičiavimu pagal gyvenamąjį plotą, tai gyventojams gali padidinti mokesčius už komunalines paslaugas. Visi darbai atliekami iš gyventojų lėšų, tai sukelia patalpų savininkams finansinių sunkumų. Daugiabučių gyventojai turi mokėti atlyginimą administratoriui. Atsakingi asmenys kriterijuje išskiriami šie teigiami aspektai – Lietuvos Respublikos statymais įtvirtinta administratoriaus atskaitomybės būtinybė, tai suteikia teisinį pagrindą, jei kyla problemų dėl administratoriaus darbo. Administruojanti įmonė atestuota ir kvalifikuota, todėl didelė tikimybė, kad paslaugos bus teikiamos kokybiškai. Administratoriai vykdo savo veiklą pagal sudarytą ilgalaikį ir trumpalaikį planą, kurį patvirtina namo patalpų savininkai. Neigiami aspektai – administratorius varžo daugiabučių patalpų savininkų teisės spręsti patiems apie kilusias problemas, nes vadovaujasi ne gyventojų patvirtintomis nuostatomis, o dirba pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus nuostatus; nėra konkrečių nuobaudų, leidžiančių nubausti administratorių už aplaidų darbą. Pagal trečią kriterijų – patalpų savininkų įtraukimas – atkreipiamas dėmesys, kad teigiami aspektai – patalpų savininkai patys gali išsirinkti

administruojančią įmonę iš pateikto sąrašo bei jie gali kontroliuoti administratoriaus veiklą ir išreikšti savo nuomonę, nes administratorius be gyventojų sutikimo gali vykdyti tik privalomuosius darbus. Neigiamas aspektas – patys daugiabučių gyventojai negali spręsti renovacijos klausimo ar kitas komunalines problemas. Apibendrinus galima teigti, kad pagrindinė daugiabučio administratoriaus užduotis administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą, įgyvendinti patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, jiems atstovaujant. Daugiabučių administratoriai turi būti sąžiningi ir veikti kaip naudos gavėjai, taip pat vykdydami visas jiems pavestas funkcijas administratoriai privalo vadovautis galiojančiais teisės aktais, komunikuoti su butų savininkais įtraukiant juos į sprendimų priėmimo procesą, bei teikiant jiems naujausią informaciją. Darytina prielaida, kad tam didžiausią įtaką turi gyventojų pasyvumas ir nenoras tvarkyti bendros paskirties objektų.

Apibendrinant palyginami visi aukščiau paminėti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo tipai, remiantis Aidukaitės ir kt. (2014), N. Lepkovos (2012) ir L. Kurmanskienės (2010) atliktais moksliniais tyrimais ir išskiriami trys kriterijai – finansai, atsakingi asmenys ir patalpų savininkų įsitraukimas (žr. 7 lentelę).

7 lentelė. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo formų ypatybės

Kriterijai	Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo forma		
	Bendrija	Jungtinė veiklos sutartis	Administratorius
Finansai	Lėšos kaupiamos atskiroje sąskaitoje, todėl skiriamos tik to namo poreikiams patenkinti. Taip išvengiama centralizuotų lėšų paskirstymo tarp kitų daugiabučių		Savivaldybės paskirtas administratorius lėšas kaupia bendroje sąskaitoje, todėl jos naudojamos bendrai pagal poreikį. Gyventojai ne visada gali spręsti kur jos panaudojamos.
	Lėšų kaupimo tvarka tvirtinama bendru sutarimu		Lėšų kaupimas vyksta pagal nustatytus nuolatinės techninės priežiūros tarifus
	Bendrijos nariai arba pagal jungtinę veiklos sutartį veikiantys asmenys gali patys ieškoti paslaugų teikėjų ir išsirinkti sau priimtinausią tiekėją		Administratorius proporcingai apskaičiuoja patalpų savininkų mėnesinius mokesčius vadovaudamasis nustatytais tarifais, su paslaugų teikėjais sudarytomis sutartimis arba pagal tų darbų sąmatinę vertę, nustatomą, perkant konkurse arba kainų apklausos būdu.
	Nesiekia pelno		Pelno siekianti organizacija (dažniausiai UAB), už kurios vykdoma veiklą patalpų savininkai turi susimokėti
Atsakingi asmenys	DNSB išrinktas namo pirmininkas	Sutartį pasirašę namo patalpų savininkai arba vienas paskirtas asmuo	Savivaldybės paskirta administruojanti įmonė
	Daugiabučių namų savininkai tapę bendrijos nariais arba pasirašę jungtinę veiklos sutartį, turi teisę patys tvarkyti, prižiūrėti namą, rinkti savo valdymo ir		Daugiabučių namų savininkai nusprendę priimti savivaldybės siūlomą administruojančią įmonę, sutinka, kad ji tvarkytų namo reikalus, todėl negali

Patalpų savininkų įtraukimas	revizijos organus, spręsti finansinius klausimus. Patalpų savininkas tampa ne tik mokesčių mokėtojas, bet ir pats įsitraukia į namo priežiūros veiklą	kontroliuoti kainų ir tarifų politikos. Taip savininkai tampa mokesčių mokėtojais ir nusiimta atsakomybę, dėl bendro turto priežiūros.
------------------------------	---	--

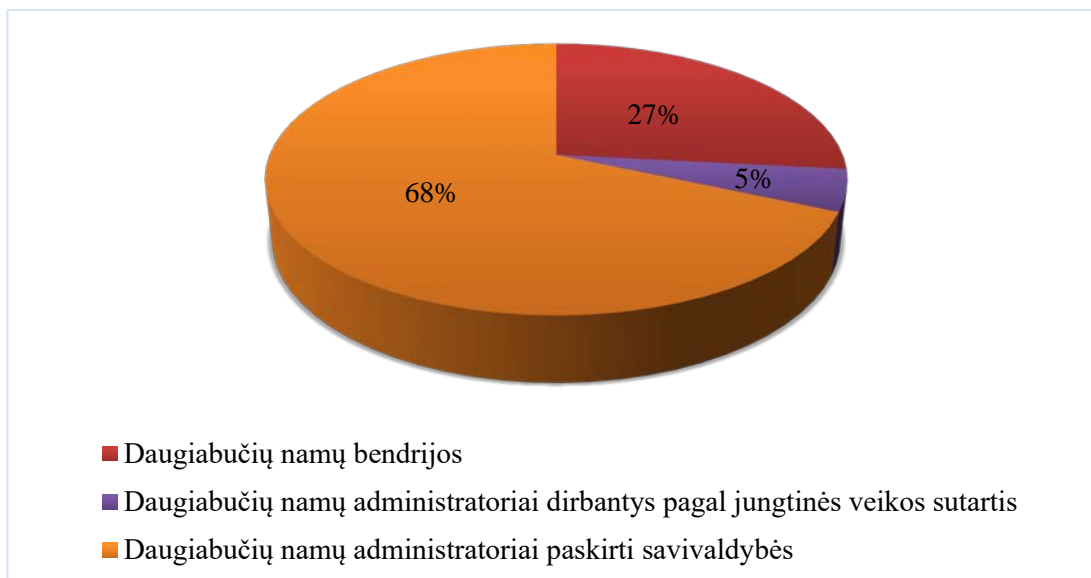
Šaltinis: sudaryta autorės

Remiantis 7 lentele galima daryti išvadą, kad DNSB ir jungtinės veiklos sutartys yra demokratiškesnio pobūdžio. Jos pasižymi aktyvesniu daugiabučių namų patalpų savininkų įsitraukimu į bendrojo turto priežiūros ir administravimo reikalus, todėl suteikiama galimybė patiems savininkams išsirinkti paslaugų teikėjus bei kaupiamų lėšų dydį. Esant šioms daugiabučių administravimo formoms sprendimai priimami liberaliai, daugumos principu, todėl jie turėtų patenkinti daugelį namo gyventojų. Dažniausia pastarąsias formas renkasi naujos statybos daugiabučiai namai arba jų bendrasavininkai, norintys greičiau renovuoti namą, tačiau DNSB ir jungtinės veiklos sutartys Lietuvoje nėra labai populiaros, nes dažniausiai daugiabučių namų gyventojai siekia nusimesti atsakomybę ir renkasi savivaldybės paskirtą administruojančią įmonę. Tokios įmonės dažniausiai siekia pelno, todėl taikomas administravimo mokestis, taip pat patalpų savininkai praranda galimybę rinkti paslaugų teikėjus bei prarandama galimybė sumažinti mokesčius, pagal proporciją apskaičiuojami kiekvienam buto savininkui atskirai. Administratoriai turi galimybę, be namo gyventojų sutikimo, organizuoti privalomuosius darbus iš gyventojų surinktų lėšų, tačiau visi atlikti veiksmai turi būti pateikiami metinėje veiklos ataskaitoje, su kuria supažindinami visi patalpų savininkai.

Apibendrinus galima teigti, kad pagrindinis daugiabučių valdytojų uždavinys, atlikti savo veiklą skaidriai ir kokybiškai bei įgyvendinti Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir administravimu. Išskiriami trys administravimo tipai – DNSB, jungtinės veiklos sutartys ir savivaldybės paskirtos administruojančios įmonės. Jos skiriasi pagal finansavimo galimybes, atsakingų asmenų paskyrimą ir atsakomybes bei daugiabučio administravimą. Patalpų savininkų įtraukimas nėra liberalus tik savivaldybės paskirtos administruojančios įmonės administravimo tipe.

1.2.1 Bendrosios nuosavybės valdymo formų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje

Klaipėdos miesto savivaldybėje yra 1960 daugiabučiai namai. 3 paveiksle pavaizduotas daugiabučių namų valdytojų pasiskirstymas.



3 pav. Bendrosios nuosavybės valdymo formų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje

Šaltinis: sudaryta autorės remiantis Klaipėdos miesto žemėlapis. Daugiabučių namų valdytojai. Internetinė prieiga: <https://klaipeda.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=88a5514e62b0432fa885c5000dc24ad0>

3 paveiksle galime matyti, kad daugiausia daugiabučių namų, Klaipėdos miesto savivaldybėje, administruoja savivaldybės paskirti administratoriai, jie sudaro daugiau nei pusę visų daugiabučių namų valdytojų skaičiaus – 68 proc. (1340 daugiabučių). Juos administruoja 15 savivaldybės paskirtų administratorių įmonių iš kurių daugiausia namų administruoja UAB „Mano būstas Baltija“ (474 namai), UAB „Paslaugos būstui“ (342 namai), UAB „Vitės valdos“ (217 namų) ir kt. Antroje vietoje yra daugiabučių namų steigiamos bendrijos, kurios sudaro – 27 proc. (523 daugiabučiai). Klaipėdos miesto savivaldybėje iš viso veikia 362 bendrijos. Mažiausiai Klaipėdos mieste yra daugiabučių administruojamų pagal jungtinės veiklos sutartis – 5 proc. (97 daugiabučiai). Pagal jungtinę veiklos sutartį dirba tik viena įmonė.

Taigi darytina išvada, kad Klaipėdos miesto savivaldybės gyventojai renkasi paprastesnį būdą administruojant savo daugiabučius – savivaldybės paskirtus administratorius

1.3 Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo patirtis užsienio valstybėse.

Pastebima, kad daugelyje Europos valstybių pastatyta daug daugiabučių namų. Lietuvoje kaip ir kitose Europos valstybėse būsto politika labai svarbus aspektas, tačiau šiandien kyla daug problemų ir iššūkių, todėl reikalinga tokių pastatų priežiūra ir administravimas, tačiau atkreipiamas dėmesys, kad skirtingose pasaulio valstybėse šiek tiek skiriasi.

Vakarų Europoje dominuoja kondominiumai. Tai įteisinta nekilnojamojo turto nuosavybės forma, turinti žemės sklypą su jame esančiais pastatais, komunikacija ir kitais bendrojo naudojimo

objektais, priklausančiais juridiniams ar fiziniams asmenims bendrosios dalinės nuosavybės teise²⁶. Dažniausiai kondominiumai valdomi stambių nekilnojamojo turto įmonių, suteikiančių daugelį komunikacinių paslaugų ir perduodanti pastatus ar patalpas pagal sutartyje nustatytą mokesį. Stengiantis suvaldyti ir prižiūrėti didelius nekilnojamojo turto skaičius, steigiamos ne ūkinės veiklos savininkų bendrijos arba pasirašomos jungtinės veiklos sutartys, turinčios įgaliojimus samdyti kondominiumų priežiūrą atliekančias įmones. Kondominiumo pavyzdžiais gali būti Jungtinė Karalystė ir Vokietija.

Vokietijoje pastatų ūkio valdymą ir administravimą kuruoja Vokietijos pastatų ūkio valdymo asociacija (sutrump. GERFMA). GERFMA kuria asociacijas, bendrijas ir kitas įmones padedančias spręsti pastatų ūkio valdymo klausimus (administravimą) bei formuoja strategijas²⁷. Nuo 2007 metų Vokietijos valdžia didelį dėmesį skiria pastato šilumos izoliacijai ir atsinaujinančiam šilumos tiekimui, todėl daugiabučių namų renovacija tapo itin aktuali, kadangi vieni seniausių ir nepraktiškiausių namų – daugiabučiai namai. Vokietijoje sudaro tik iš 21,7 milijonų namų vos 3,2 milijonai daugiabučiai²⁸. Vokietija renovuojanti šiuos namus remiamasi „Energiesprong“ koncepcija. Jos ištakos kilo Nyderlanduose. Šios koncepcijos tikslas – energetinis efektyvumas ir pažangus energijos tiekimas²⁹, tačiau praktikoje nelenga įgyvendinti, nes reikalingi finansiniai ištekliai ir specialistai, todėl kiekvienais metais Vokietijoje renovuojami 0,8 – 1 procento daugiabučių namų.

Jungtinėje Karalystėje kaip ir Vokietijoje egzistuoja viena, viską aprėpianti, asociacija – BIFM (British Institute of Facilities Management). BIFM teikia visą informaciją ir mokymus, bei kitas su būstu susijusias paslaugas organizacijoms ir privatiems vartotojams. Kalbant apie renovacijas Jungtinėje Karalystėje svarbų vaidmenį turi pastatų ūkio valdymo asociacija (sutrump. PŪVA), apjungianti tiek viešojo, tiek privačiojo sektoriaus organizacijas ir suteikianti visą reikiamą pagalbą daugiabučius administruojančioms įmonėms³⁰.

Centrinės ir Rytų Europos šalyse pastebimas didelis daugiabučių pastatų nusidėvėjimas, nes tai ilgalaikio pastatų priežiūros nevykdymo pasekmė, tampanti labai aktuali Centrinės ir Rytų Europos valstybių būsto politikos problema. Taip pat T. Viliutienė išskiria dominuojančias šių šalių problemas³¹:

²⁶ Viliutienė T. 2004. Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas. Daktaro disertacija. Vilnius. P. 21

²⁷ Lepkova N. 2012. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Mokomoji knyga. Vilnius. P. 24-26

²⁸ Beckmann M. 2020. Energiespron. Betrachtung des ganzheitlichen Konzepts für serielles Sanieren unter den Rahmenbedingungen von Mehrfamilienhäusern. P. 3-4

²⁹ Ten pat. P. 6

³⁰ Lepkova N. 2012. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Mokomoji knyga. Vilnius. P. 28-30

³¹ Viliutienė T. 2004. Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas. Daktaro disertacija. Vilnius. P. 21-22

- trūksta su statinių priežiūra susijusių norminių teisės dokumentų;
- būsto privatizacija paskatina atsirasti interesų konfliktams, išaugo pastatų savininkų atsakomybės vengimas;
- gyvenamųjų pastatų būklė nėra tiriama, kol ji nepasiekia kritinės ribos;
- patalpų savininkai nežino ir neturi įgūdžių tinkamai administruoti ir prižiūrėti pastatą;
- neišspręsti būsto atnaujinimo finansavimo klausimai.

Siekiant sumažinti šių problemų dydį reikia tobulinti teisės aktai, kurti daugiabučių priežiūrai remiančias programas bei daug dėmesio skiriama pastatų modernizavimo klausimams. Pastebima, kad šiose valstybėse dominuoja panaši būsto politikos sistema ir kylančios problemos kaip ir Lietuvoje. Kaip pavyzdžius galima išskirti mūsų kaimynines valstybes Estiją ir Latviją.

Estijoje egzistuoja dvi daugiabučių namų administravimo formos – butų savininkų asociacija (vyraujanti forma) ir butų savininkų bendrijos kaip papildomi administratoriai ir paskiriami, kai nėra galimybės įsteigti savininkų asociacijos³². Šios būsto administravimo formos – tai privačios pastatų valdymo ir priežiūros organizacijos, kadangi jau nuo 1990 metų Estijoje nebeegzistuoja savivaldybei pavaldūs, būstus administruojantys padaliniai. Jie buvo privatizuoti bei suteikta galimybė visoms įmonėms konkuruoti tarpusavyje ir vartotojams, tai yra, daugiabučių bendrasavininkiams, suteikta pasirinkimo galimybė³³. Tai leido pasiekti geresnių rezultatų būsto valdyme ir šiandien pastebimas profesionalnesnis ir glaudesnis vartotojų ir paslaugų teikėjų ryšys. Tai labiausiai atsispindi būstų renovacijoje. 2017 metais Estijoje renovuoti daugiau nei 1000 daugiabučių namų, o iki 2050 metų planuojama renovuoti 14000 daugiabučių namų³⁴.

Latvijoje vyrauja panaši daugiabučių namų administravimo forma kaip ir Lietuvoje. Neprižiūrimiems daugiabučiams namams, skiriami namų administratoriai. Paminėtina, kad Latvijoje administruojami tik tie daugiabučiai namai, kuriuose įrengti daugiau negu 7 butai, o patirtas administravimo išlaidas, pagal apskaičiuotas proporcijas dengia daugiabučio namo bendrasavininkai³⁵. Esminis skirtumas tarp Latvijos ir Lietuvos daugiabučių namų administratorių, kad Lietuvoje administratoriai perka administravimo verslą ir steigia uždarąsias akcines bendroves, o Latvijoje tokie veiksmai negalimi, norint išlaikyti konkurenciją ir užkirti kelią monopolijai³⁶.

³² Lihtmaa L. 2018. Kortereklamute renoveerimistoetuste meetme arendus lõpparuanne. Tartu.

³³ Lepkova N. 2012. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Mokomoji knyga. Vilnius. P. 21

³⁴ Lihtmaa L. 2018. Kortereklamute renoveerimistoetuste meetme arendus lõpparuanne. Tartu. P. 3

³⁵ Plavina B., Geipele I. 2013. Chances for the Development of Multiapartment Dwelling Houses' Policy in Latvia. Economic Science for Rural Development No. 32. Riga.

³⁶ Lepkova N. 2012. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Mokomoji knyga. Vilnius. P. 22-23

Kalbant apie daugiabučių namų renovacijas Latvijoje vyrauja panaši padėtis kaip ir Estijoje, čia renovuota truputį daugiau negu 1000 daugiabučių namų³⁷.

Pastatų valdymas ir priežiūra įgijo svarbą po daugybės katastrofiškų su statybomis susijusių incidentų *Honkonge*. Siekdami palengvinti daugiabučio namo valdymą, namų savininkai paprastai sudaro savininkų bendriją ir (arba) paskiria išorinį turto valdymo agentą, atsakingą už pastato priežiūrą. Empiriniai tyrimai rodo, kad valdymo agento dalyvavimas paskatina tvirčiau pastatyti daugiabučius³⁸. *Korėjos Respublikos* būsto politikoje per pastaruosius kelis dešimtmečius iškilo nauji iššūkiai dėl besikeičiančios aplinkos ir kitų valstybių gerosios patirties pritaikymo. Svarbiausi būsto politikos tikslai – būsto trūkumo mažinimas ir kainų stabilizavimas. Siekdama šių tikslų, vyriausybė įtraukė privatųjį sektorių, kurdama viešojo sektoriaus institucijas ir teisinę bazę, suteikdama žemę, daugiabučių namų statymui bei būstą paskirstė numatytais tikslinėms grupėms. Dėl nuolatinio ir masiško naujų būstų suteikimo nuo devintojo dešimtmečio Korėjos Respublikos didelis būsto trūkumas išspręstas, o bendros būsto sąlygos iš esmės pagerėjo³⁹. Nuo naujojo tūkstantmečio pradžios prie būsto politikos tikslų pridedama mažas pajamas gaunančių namų ūkių ir nepasiturinčių asmenų būsto gerovės gerinimas bei padidinta viešojo nuomojamo būsto pasiūla, o naujam politikos tikslui įgyvendinti nustatyta būsto išmoka, tačiau dar reikia įdėti daug darbo. Šiandien Korėjos Respublika taip pat susiduria su naujais būsto iššūkiais, susijusiais su šalies demografiniais, socialiniais bei ekonominiais pokyčiais.

Toliau palyginami Europos ir Azijos valstybių daugiabučių namų administravimo forma, jų atnaujinimo pobūdis, kylantys sunkumai bei atnaujintų daugiabučių namų skaičius (žr. 8 lentelę).

8 lentelė. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas pasaulio valstybėse

Kriterijai	Vokietija	Jungtinė Karalystė	Estija	Latvija	Honkongas	Korėjos Respublika
Administravimo forma	Vokietijos pastatų ūkio valdymo asociacija (sutrump. GERFMA)	BIFM asociacija	Butų savininkų asociacija	Neprižiūrimiems daugiabučiams namams, skiriami namų administratoriai	Savininkų bendrija ir (arba) paskiria išorinį turto valdymo agentą	Viešasis ir privatus sektorius

³⁷ Atnaujintų daugiabučių namų Latvijoje el. Kortelė. Internetinė prieiga: https://www.google.com/maps/d/viewer?ie=UTF8&oe=UTF8&dg=feature&msa=0&mid=1TEs0CCVzp2uGBdXTVCv_mnbtrt54&ll=57.94745153781809%2C36.74939852500001&z=4 (žiūrėta: 2020-11-09)

³⁸ Yau Y., Chi Wing Ho D. 2009. The effects of building management practices on residential property prices in Hong Kong. *Journal of Building Appraisal* Vol. 4, No.3.

³⁹ Kyung-Hwan K., Miseon P. 2016. Housing Policy in the Republic of Korea. ADBI Working Paper Series. No.570. Asian Development Bank Institute.

Daugiabučių atnaujinimo pobūdis	Pastato šilumos izoliacija ir atsinaujinantis šilumos tiekimas	Tiek viešojo, tiek privačiojo sektoriaus organizacijos	Pastato šilumos izoliacija	Pastato šilumos izoliacija	Naujo daugiabučio pastatymas	Būsto trūkumo mažinimas ir kainų stabilizavimas
Kylantys sunkumai	Reikalingi finansiniai ištekliai ir specialistai	Trūksta informacijos ir mokymų	Trūksta bendradarbiavimo su daugiabučių savinininkais	Finansavimo problemos	Daugiabučio namų valdymas	Dėl besikeičiančios aplinkos ir kitų valstybių gerosios patirties pritaikymo
Atnaujintų daugiabučių skaičius	3,2 milijonai daugiabučiai	-	2017 metais Estijoje renovuoti daugiau nei 1000 daugiabučių namų, o iki 2050 metų planuojama renovuoti 14000 daugiabučių namų	Daugiau negu 1000 daugiabučių namų	-	-

Šaltinis: sudaryta autorės.

Atkreipiamas dėmesys, kad daugiabučių namų savininkų bendrijos arba jungtinės veiklos pasirašymas. Tai rodo, kad gyventojai patys stengiasi atnaujinti, modernizuoti bei prižiūrėti savo gyvenamąjį pastatą, tačiau dominuoja savivaldybių paskirti administratoriai, užtikrinantys, kad daugiabučių priežiūrai būtų skiriamas didelis dėmesys ir gyventojams nekiltų pavojus. Kita pastebima problema – Europos valstybės susiduria su daugiabučių senėjimo problema, todėl šiandien labai aktuali būsto renovacijos tema. Lyginant Latviją su Estija ryškiausias skirtumas – savivaldybės paskirtas administratorius negali siekti pelno, o Estijoje daugiabučių pastatų administravimas privatizuotas ir jų gyventojai turi patys prižiūrėti savo gyvenamąjį namą. Lyginant Honkongą ir Korėjos Respubliką esminis skirtumas, kad Honkonge už daugiabučių administravimą atsakinga savininkų bendrija ir (arba) paskiriamas išorinis turto valdymo agentas, Korėjos Respublikoje – viešasis ir privatus sektorius. Šiose valstybėse vyrauja naujų daugiabučių statymas, o ne senų pastatų atnaujinimas.

Galima teigti, kad Vakarų Europos valstybių būsto valdymo procese dominuoja viena asociacija, padedanti gyventojams įsteigti bendrijas ar sudaryti jungtinės veiklos sutartis bei suteikiama atsakomybės už pastato ir bendro naudojimo objektų priežiūrą, nes šių administravimo formų atstovai gali patys pasirašyti sutartis su administravimo ir priežiūros paslaugą vykdančiomis įmonėmis. Didžiosios asociacijos rūpinasi įsteigtomis bendrijomis ar sudarytomis jungtinės veiklos sutartimis, vykdo mokymus ir teikia visą reikalingą pagalbą. Lietuvoje panašias funkcijas atlieka

Kauno butų ūkis, Vilniaus miesto daugiabučių namų ir kitų pastatų administratorių asociacija, Mano būstas.

Apibendrinant galima teigti, kad būsto politika yra valdžios kuriama sistema, kuri per socialinius, teisinius ir ekonominius veiksmus prisideda prie piliečių gyvenimo kokybės gerinimo. Lietuvos būsto politika yra ganėtinai nauja ir susiduria su trimis svarbiausiomis problemomis: *būsto plėtra, priežiūra ir modernizavimu*. Kaip pastebėta statistikos ir literatūros analizėje būsto plėtros problema gana sėkmingai mažinama, statant naujus daugiabučius namus. Tačiau pastatų priežiūra ir modernizavimas vis dar opios problemos. Didelių problemų kelia dar sovietmečiu pastatyti daugiabučiai namai, kurie laikui bėgant nusidėvėjo ir dėl blogo administravimo bei priežiūros prarado ne tik išvaizdą, bet ir energetinį naudingumą. Siekiant spręsti daugiabučių namų priežiūros problemas Lietuvos norminiuose dokumentuose reglamentuotos trys daugiabučių namų valdymo ir priežiūros formos: kuriama daugiabučių namų bendrija; pasirašomos jungtinės veiklos sutartys; savivaldybė skiria administratorių/ administruojančią įmonę. Daugiabučių namų patalpų savininkai turi teisę patys nuspręsti, kokią administravimo formą jie taikys.

II. DAUGIABUČIŲ NAMŲ MODERNIZAVIMAS (ATNAUJINIMAS)

2.1 Daugiabučių namų modernizavimo (atnaujinimo) samprata.

Pastato atnaujinimo pagrindinis tikslas – pertvarkyti anksčiau statytą pastatą, siekiant panaikinti jo fizinį, architektūrinį, estetinį, funkcinį, eksploatacinį, socialinį nusidėvėjimą⁴⁰, tačiau prieš pradėdant giliau nagrinėti pastato atnaujinimo temą svarbu išskirti pagrindinius skirtumus apie būsto renovacijos, atnaujinimo ir modernizacijos sąvokas.

Kaip teigia L. Thuvander ir kt. nėra vienintelio apibrėžimo, galinčio apibūdinti visus pastato pokyčius, todėl moksliniuose šaltiniuose galima rasti įvairių, iš dalies sutampančių terminų kaip pastato atnaujinimas, rekonstravimas, modernizavimas, pakeitimas⁴¹. Pastebėta, kad šios sąvokos nėra atskiriamos ir dažnai vartojamos kaip sinonimai, tačiau praktikoje, jų vartojimas šiek tiek skiriasi. Remiantis S. Bishop išskiriamos dažniausiai su būsto atnaujinimu susijusios sąvokos⁴²:

- renovacija siejama su viso pastato pakeitimu, nuo žemės darbų iki papildomų patalpų sukūrimo;
- atnaujinimas siejamas su kai kurių pastato dalių pakeitimu (pvz.: nauji langai, durys, pašto dėžutės ir pan.)
- modernizacija siejama su inžinerinių tinklų atnaujinimu, bei energetiniu pastato naudingumu.

Tuo tarpu Lietuvoje šios sąvokos naudojamos kiek kitaip. Kadangi Lietuvos norminiai teisės aktai neišskiria pastatų renovacijos sąvokos, egzistuoja dvi pastatų atnaujinimo rūšys⁴³:

- rekonstravimas – esminis pastato pertvarkymas, įrengimas iš naujo. Dažnai rekonstravimo sąvoka atspindi tai, kas atliekama renovacijos metu. Renovacija apima statybos ir montavimo darbų kompleksą, kuriuo siekiama pagerinti esamo statinio fizines, mechanines, estetiškes bei kitas eksploatacines savybes, siekiant didesnio energinio naudingumo. Atliekant pastatų renovacijos darbus atnaujinamos pastato konstrukcijos, interjeras, eksterjeras, apšiltinami atitvarai ir kt.

⁴⁰Ustinovičius L., Ambrasas G., Alchimovienė J., Ignatavičius Č., Vilutienė T. 2012. Statinių eksploatavimas ir atnaujinimas: mokomoji knyga. Vilnius. P. 48

⁴¹Thuvander L., Femenias P., Mjörnell K., Meiling P. 2012. Unveiling the Process of Sustainable Renovation. Sustainability No. 4 Sweden. P. 1191

⁴²Bishop S. 2017. What is the difference between a renovation project, refurbishment project and a property in need of modernisation? Leggett Britany. Internetinė prieiga: <http://brittany.frenchestateagents.com/wp-content/uploads/2017/07/Reno-refurb-mod.pdf> žiūrėta (2020-12-15)

⁴³Visainfo.lt Pastatų renovacijos, rekonstrukcijos ir atnaujinimo sąvokų skirtumai. Internetinė prieiga: <https://www.visainfo.lt/pastatu-renovacijos-rekonstrukcijos-ir-atnaujinimo-savoku-skirtumai-92307> (žiūrėta: 2020-12-16)

- atnaujinimas (modernizavimas) - sąvoka, kuri apima statybos darbus, kuriais atkuriamos ir pagerinamos pastato ir jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės.

Taigi, iš esmės rekonstravimo, atnaujinimo (modernizavimo) ir renovavimo sąvokos skiriasi nedaug, todėl šiame darbe bus naudojamos pastato renovacijos ir atnaujinimo (modernizavimo) sąvokos reiškiančios – statybos darbus kuriais atkuriamos ar pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės.⁴⁴

Kadangi ankstesniame skyriuje išsiaiškinta, kad viena svarbiausių būsto politikos problemų, ne tik Lietuvoje, bet ir kitose užsienio valstybėse daugiabučių namų modernizavimas ir renovavimas, toliau didžiausias dėmesys skiriamas šiems aspektams. Svarbiausias daugiabučių namų modernizavimo uždavinys – sumažinti suvartojamą energijos kiekį. L. Thuvander ir kt. nuomone, pastatų sektorius sunaudoja daugiausiai energijos Europoje, nes tenka 40 procentai energijos, o 75 procentai daugiabučių suvartoja energiją neefektyviai, taip pat senų pastatų atnaujinimas siekia vos 1-1,5 procentus per metus⁴⁵. Siekiant sumažinti energijos naudojimą ir anglies dvideginio išmetimą 2002 metais priimta Europos pastatų energinio naudingumo direktyva, kurioje nurodyti minimalūs pastatų efektyvumo standartai tiek naujiems, tiek esamiems gyvenamiesiems ir komerciniams pastatams. 2010 metais išleista sugriežtinta Europos pastatų energinio naudingumo direktyvos redakcija ir joje nurodyta, kad visi nauji ir atnaujinti pastatai privalo laikytis griežtų energinio naudingumo standartų. 2018 metais šis teisinis dokumentas papildytas ir šiandien pagrindinis Europos pastatų energinio naudingumo direktyvos tikslas – paspartinti ekonomiškai efektyvią esamų pastatų renovaciją bei skatinti išmaniųjų technologijų vartojimą daugiabučiuose⁴⁶. Išskiriamos pagrindinės renovaciją lėtinančios priežastys⁴⁷:

- Gyventojų suinteresuotumo trūkumas. Privatizuotuose butuose gyvena skirtingo finansinio lygio asmenys ir jų požiūris į renovaciją, priklauso nuo generuojamų pajamų;
- Didelis naujos statybos pelningumas. Šiandien vis populiariesni naujos statybos daugiabučiai namai, todėl nauji savininkai retai renkasi pirkti butą senos statybos name, jei jis dar nėra renovuotas;

⁴⁴ LR Seimas. 1996. LR statybos įstatymas. Nr. I-1240. Galiojanti redakcija: 2020-05-01. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.26250/asr> (žiūrėta: 2020-12-16)

⁴⁵ Thuvander L., Femenias P., Mjörnell K., Meiling P. 2012. Unveiling the Process of Sustainable Renovation. Sustainability No. 4 Sweden. P. 1189

⁴⁶ Europos Parlamentas ir ES Taryba. 2010. Europos Parlamento ir Tarybos Direktyva 2010/31/ES dėl pastatų energinio naudingumo. Nauja redakcija nuo 2018-12-24. Internetinė prieiga: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/?uri=celex%3A32010L0031> (žiūrėta: 2020-12-16)

⁴⁷ Stankevičius V. 2012. Teisingiausia priemonė renovacijai – paskata (pastatų modernizavimo galimybių išplėtimas). Vilnius. P. 6

- Didelė nekokybiškos renovacijos rizika. Gyventojai nežino ar renovacija atliekama kokybiškai, todėl kyla didesnė rizika;
- Valstybinės statybos priežiūros institucijos nesugeba užtikrinti atliekamų darbų kokybės, o samdyti aukštos kvalifikacijos statybos priežiūros specialistus per brangu;
- Pastatų renovacijos propagavimo trūkumas, nes gyventojams nesuteikiama informacija apie daugiabučių atnaujinimo privalumai ir trūkumai;
- Daugiabučiuose neefektyvi bendro turto valdymo schema. Iššūkiai su kuriais susiduria daugiabučių namų gyventojai administravimo ir prižiūrėjimo metu.
- Daugiabučių atnaujinimo nauda :
 - Gyventojams – sumažėjusios išlaidos, pagerėjęs vidaus mikroklimatas, pailgėjęs namų ilgalaiškumas, pagerinta aplinka-gerbūvis.
 - Savivaldybei – sumažėjęs energetinių išteklių poreikis, poreikis pašalpoms, ateityje atsilaisvinusios lėšos kitiems miesto poreikiams tenkinti, sumažėjęs poreikis aplinkos tvarkymui;
 - Valstybei – sukurtos darbo vietos, sumažėjusi bedarbių statybų sektoriuje, suaktyvinta ekonomika, energijos išteklių poreikio sumažėjimas, eksporto-importo balanso pagerėjimas, dalis lėšų energetiniams ištekliams pirkti lieka valstybėje, energetinio savarankiškumo padidėjimas, socialinio klimato pagerėjimas, valstybės prestižo gyventojų akyse pagerėjimas.

Apibendrinant nurodoma, kad daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) reiškia, kad senų statybų namai iš naujo pertvarkomi ir pagerinama jų šildymo energingumas. Dažniausiai kyla problemos dėl daugiabučių gyventojų pasyvumo, nenoro, finansinių sunkumų, blogos komunikacijos, prasto bendradarbiavimo bei dėl nekokybiškai atliekamų darbų. Daugiabučių atnaujinimo nauda susijusi su mažesnėmis išlaidomis už komunalines paslaugas, energetinių išteklių mažesnio suvartojimo bei nedarbo mažinimo.

2.2 Daugiabučių namų modernizavimo (atnaujinimo) teisinis reglamentavimas.

Lietuvoje pirmieji daugiabučiai namai perdėti atnaujinti 1996 metais, dar prieš priimant tarptautinius įsipareigojimus. Energijos taupymo (būsto) demonstracinis projektas (sutrump. ETA), finansuojamas Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto ir pasaulio banko įsteigto apyvartinio fondo lėšomis. Lietuva tapo pirmąją posovietine valstybe, pradėjusia vykdyti šią iniciatyvą. Šio projekto galimybėmis pasinaudojo 550 daugiabučių savininkai. Projekto metu atlikta daugiabučių namų apšiltinimo ir šilumos sistemų modernizavimo darbai. Nors ši iniciatyva buvo sėkminga, tačiau

trumpalaikė ir 2004 metais ji baigėsi. Projekto vykdymo sėkmė atskleidė, kad daugiabučių namų atnaujinimo ir investicijų poreikis labai išaugo. Siekiant artimo ryšio su kitomis valstybėmis, Lietuva ėmė vykdyti tarptautinius įsipareigojimus, sumažinant šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimo kiekį ir taip prisidėjo prie klimato globalinio atšilimo suvaldymo⁴⁸. Pastebimas daugiabučių susidėvėjimo ir modernizacijos poreikis tapo viena didžiausių Lietuvos būsto politikos problemų.

Kadangi Lietuva priklauso Europos Sąjungai ir turi vykdyti tarptautinius įsipareigojimus, todėl daugiabučių atnaujinimo klausimai įtraukti į nacionalinius teisės aktus, kuriuose didžiausias dėmesys yra skiriamas energijos taupymo klausimams. Toliau analizuojamas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimas.

Strateginiai dokumentai. Lietuva, siekdama vykdyti prisiimtus tarptautinius įsipareigojimus ir atsižvelgdama į aukščiau aptartus tarptautinius dokumentus, parengė ir patvirtino nacionalinę darnaus vystymosi strategiją, joje išskiriami konkretūs tikslai ir veiksmai, kurių turi imtis Lietuva, siekdama tvaraus visuomenės vystymosi. Nacionalinė darnaus vystymosi strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimu Nr. 1160. 2003 metų strategijoje apie daugiabučių namų renovaciją kalbama abstrakčiai, akcentuojant energijos taupymo poreikį, nuotekų šalinimą ir t.t. Tačiau 2009 metais naujai patvirtintoje Strategijoje didelis dėmesys skiriamas daugiabučiams namams ir jų modernizavimo programai. Nurodomi tikslai ir konkretūs būdai, kaip tų tikslų pasiekti. Keliami du pagrindiniai tikslai⁴⁹:

- ilgalaikis tikslas - sukurti šiuolaikišką būsto infrastruktūrą, geras, higieniškas buities sąlygas, padidinti būsto energinį naudingumą, užtikrinti šiuolaikiškas, geros kokybės visiems prieinamas viešąsias socialines paslaugas, sumažinti neigiamą būsto poveikį aplinkai, skatinti socialinę sanglaudą.
- trumpalaikis tikslas – toliau įgyvendinti Daugiabučių namų modernizavimo programą.

Siekiant įgyvendinti šiuos tikslus nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje numatytos tam tikros priemonės, kurios išdėstytos 9 lentelėje.

⁴⁸ Labukienė N. 2010. Būsto urbanistinės plėtros agentūros veiklos administravimas. Bakalauro baigiamasis darbas. Kaunas. P. 6

⁴⁹LR Vyriausybė. 2003. Nacionalinė darnaus vystymosi strategija. Nauja redakcija 2009-09-16. Vilnius. P.21-22

9 lentelė. Nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje būsto sektoriuje numatomos įgyvendinti priemonės

Tikslų įgyvendinimo priemonės	Įvykdymo terminas	Vykdytojai	Įgyvendinimas
Įgyvendinti daugiabučių namų modernizavimo programą – tobulinti priemonės programos tikslams pasiekti, kooperuoti ES struktūrinių fondų, Ignalinos programos ir kitų programų lėšas, valstybės biudžeto asignavimus ir privataus kapitalo lėšas	2009–2020	Aplinkos ministerija, Finansų ministerija, Ūkio ministerija, savivaldybės	Dar įgyvendinama
Parengti „pasyvaus energijos vartojimui pastato“ – maksimaliai taupančio energiją pastato – normatyvinę bazę ir įgyvendinti demonstracinį projektą	2010	Aplinkos ministerija	Įgyvendinta
Užtikrinti daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo ir techninės priežiūros kontrolę, pagerinti būstų statybos kokybės kontrolę	2009–2020	Savivaldybės, Aplinkos ministerija	Neįgyvendinta
Analizuoti socialinio būsto poreikį, prognozuoti jo pokyčius, tobulinti valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimo sąlygas ir tvarką, ypač daug dėmesio skirti jaunosms šeimoms, auginančioms vaikus	2009–2020	Aplinkos ministerija	Dar įgyvendinama
Suteikti ir administruoti valstybės paramą namų modernizavimo projektams parengti ir įgyvendinti	2009–2011	Aplinkos ministerija, Finansų ministerija, Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra	Įgyvendinta
Parengti ir įgyvendinti daugiabučių namų modernizavimo viešinimo priemonės (pranešimai spaudai, radijo ir televizijos laidos, skrajutės ir kita)	2009–2011	Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra, Aplinkos ministerija, Finansų ministerija	Įgyvendinta
Sueikti konsultacijas daugiabučių namų butų savininkams, būsto sektoriaus dalyviams organizuoti mokymo ir kitus renginius, supažindinančius su daugiabučių namų priežiūra, modernizavimu, racionalių energijos išteklių naudojimu	2009–2011	Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra, Aplinkos ministerija	Įgyvendinta

Kasmet parengti ne mažiau kaip 5 tipinius daugiabučių namų modernizavimo projektus Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto ir ES struktūrinės paramos lėšomis	2009–2011	Aplinkos ministerija, Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra	Įgyvendinta
---	-----------	--	-------------

Šaltinis: LR Vyriausybė. 2003. Nacionalinė darnaus vystymosi strategija. Nauja redakcija 2009-09-16. Vilnius. P.21-22

Atkreipiamas dėmesys, kad Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija ir būsto ir urbanistinės plėtros agentūra įgyvendina nacionalinę darnaus vystymosi strategiją. Šios institucijos susijusios su būsto modernizavimu, pavyzdžiui, viešinti modernizavimo galimybes, rengti paskaitas, susirinkimus, renginius daugiabučių namų gyventojams, administruoti valstybės teikiamas paramas daugiabučių modernizacijai. Paminėtina, kad dalis pateiktų priemonių turėjo būti įgyvendintos iki 2011 metų, tai rodo būsto energijos taupymo statistiniai duomenys (BETA) iki 2018 metų gyventojai patvirtino 3209 investicinius planus. Tai rodo, kad ši strategija įgyvendinama, nes daugiabučio gyventojai vis dažniau renkasi modernizuoti savo namą, taip pat naudojami ES ir valstybės suteikiama parama. 2013-2020 įgyvendinti 2627 daugiabučių namų atnaujinimo projektai.

Kitas svarbus dokumentas, prisidedantis prie daugiabučių namų modernizacijos procesų – Lietuvos būsto strategija, tačiau 2017 metų jau negalioja. Ši strategija patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 metais. Ją siekiama įgyvendinti iki 2020 metų, tačiau jau nuo 2017 metų negalioja. Lietuvos būsto strategija rėmėsi nacionaline darnaus vystymosi strategija.

Svarbiausias tikslas šioje strategijoje - užtikrinti efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą ir modernizavimą, racionalų energetikos išteklių naudojimą. Šio ir kitų tikslų įgyvendinimas pavestas atlikti Aplinkos ministerijai.

2004 metais parengta daugiabučių namų modernizavimo programa ir jos įgyvendinimo teisės aktai. Šioje programoje atsižvelgiama į jau sukauptą patirtį, įgyvendinant ETB projektą, todėl pagrindinė šios programos paskirtis – skatinti daugiabučių namų, pastatytų pagal galiojusius iki 1993 metų statybos techninius normatyvus, savininkus atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus, kad padidėtų energinis jų naudingumas ir sudaromos tinkamos sąlygos jos įgyvendinimui ⁵⁰.

Įgyvendinant programą remiamasi šiais teisės aktais:

- Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas. Nustato Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sąlygas ir tvarką.

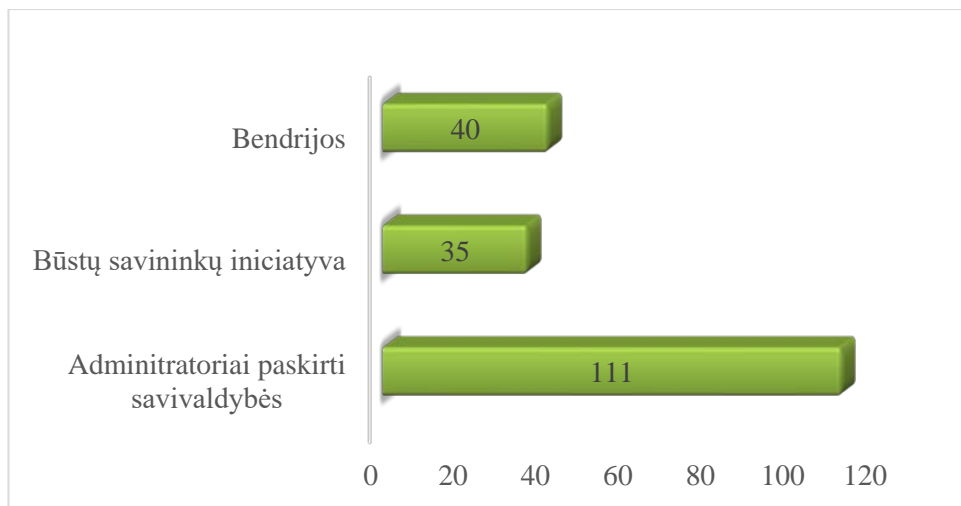
⁵⁰LR Vyriausybė. 2004. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa. 2011-12-28 redakcija. P. 3. Internetinė prieiga: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.AE67B6739526/asr> (žiūrėta: 2020-12-21)

- Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas. Šio ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka teikiama valstybės parama: dengiami kreditai ir palūkanos (nepasiturintiems gyventojams, kurie pasiėmė kreditą daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti)).

Apibendrinant pabrėžiama, kad daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa pradėta vykdyti nuo 2004 metų ir daug kartų buvo parengtos įstatymų, reglamentuojančių daugiabučių atnaujinimą, pataisos. Pirminėje programos redakcijoje numatyta, kad valstybės parama turi siekti 30 procentų finansinių lėšų daugiabučių namų atnaujinimui. Programos tikslai orientuoti į teisinės bazės, reglamentuojančios programos įgyvendinimą bei finansinių mechanizmų kūrimą.

2.3 Daugiabučių namų modernizavimas (atnaujinimas) Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Kaip minima 2020 metų Būsto energijos taupymo agentūros ataskaitoje, šiuo metu Lietuvoje renovuoti vos 9 proc. (3246) daugiabučių namų.⁵¹ Labiausiai energetiškai neaktyvūs yra didžiųjų Lietuvos miestų daugiabučiai namai. Būsto energijos taupymo duomenimis Vilniuje renovuota 5,4 proc., Kaune 5,3 proc., o Klaipėdoje 11 proc. daugiabučių namų. Kadangi šiame darbe tyrimas apibrėžia Klaipėdos miesto savivaldybė, 4 paveiksle pateikiama šios savivaldybės renovuotų namų dalis.



4 pav. Klaipėdos miesto savivaldybės modernizuotų namų dalis

Šaltinis: sudaryta autorės remiantis Būsto taupymo agentūra. Žemėlapis. Internetinė prieiga: <https://map.betal.lt/Klaipedos-miesto-20> (žiūrėta: 2020-12-03)

⁵¹ BETA. 2020. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo ataskaita (projektai, kurie įgyvendinami pagal savivaldybių programas ir gyventojų iniciatyva). Internetinė prieiga: <http://betalt.lt/doclib/gjhgyumvr14yuynmjy9nnv3jfap6hvrk> (žiūrėta: 2021-05-25)

Klaipėdos miesto savivaldybėje iš viso modernizuoti 187 daugiabučiai namai. 4 paveiksle matyti, kad daugiausia daugiabučių namų modernizavo savivaldybės paskirti administratoriai (60 proc. daugiabučių). Galima daryti prielaidą, kad tam įtaką padarė tai, jog šie administratoriai prižiūri daugiausia daugiabučių namų Klaipėdos mieste (žiūrėti 3 pav.). Panašiai vienodą skaičių daugiabučių modernizavo bendrijos ir atskiri namai, nusprendę patys tvarkytis su renovacija. Kaip matyti, modernizacijos procesuose nedalyvavo jungtine veiklos sutartimi administruojami namai.

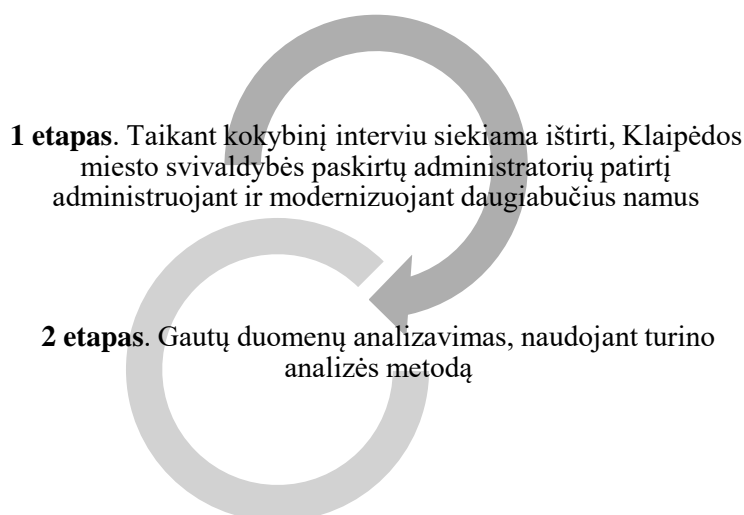
Taigi galima daryti išvadą, kad Lietuvoje modernizuojama tik maža dalis daugiabučių namų, todėl būtina išsiaiškinti, kas lemia tokią situaciją.

Apibendrinus galima teigti, kad daugiabučių namų modernizavimas (atnaujinimas) reiškia, senos statybos namų pertvarkymą ir namo energetinės klasės pakėlimą. Vis dėlto daugiabučių namų modernizavimas yra vangus, kaip nurodoma literatūroje dažniausiai kyla problemos dėl daugiabučių gyventojų pasyvumo, nenoro, finansinių sunkumų, blogos komunikacijos, prasto bendradarbiavimo bei dėl nekokybiškai atliekamų darbų. Lietuvoje modernizacijos procesai taip pat dar ganėtinai ne senas reiškinys. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa pradėta vykdyti nuo 2004 metų tačiau daug kartų buvo parengtos įstatymų, reglamentuojančių daugiabučių atnaujinimą, pataisos, kurios orientuotos į teisinę bazę, reglamentuojančios programos įgyvendinimą bei finansinių mechanizmų kūrimą.

III. KLAIPĖDOS MIESTO DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO IR MODERNIZAVIMO TYRIMAS

3.1 Tyrimo metodologija.

Tyrimo tikslui pasiekti, t.y. ištirti daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo įgyvendinimą Klaipėdos mieste, naudojamas kokybinis tyrimo metodas – interviu. Kokybiniai tyrimai pasižymi indukcinė logika, kas reiškia, jog tyrimo duomenys yra naudojami generuoti teorijoms, remiantis tuo, kaip socialinį pasaulį interpretuoja tyrimo dalyviai⁵². Šis tyrimo metodas yra tinkamas išanalizuoti savivaldybės paskirtų administratorių veiklą, kadangi atskleidžia subjektyvias patirtis modernizuojant ir atnaujinant daugiabučius. Siekiant ištirti problemas su kuriomis susiduria modernizaciją vykdančys daugiabučių administratoriai pasirinktas tyrimo objektas – daugiabučių namų modernizacijos atvejis. Šis atvejis pasirinktas dėl to, kad šiandieną daug dėmesio skiriama ne tik būsto plėtrai, bet ir senesnių namų atnaujinimui, taip sumažinant gamtos taršą (kadangi po modernizacijos namas tampa energetiškai naudingesnis). Kadangi, modernizacija vykdoma visoje Lietuvoje, apsibrėžta tyrimo sritis – Klaipėdos miesto savivaldybės atvejis. Remiantis teorija daugiabučio modernizaciją gali būti vykdoma trejomis daugiabučių namų valdymo ir priežiūros formomis, tačiau šiame tyrime dalyvavo tik savivaldybės paskirti administratoriai. Taigi naudojamas tyrimo modelis susidaro iš dviejų etapų. (žr. 5 pav.)



5 pav. Tyrimo schema

Šaltinis: sudaryta autorės

⁵² Gaižauskaitė I., Valavičienė N. 2016. Socialinių tyrimų metodai: kokybinis interviu. Vadovėlis. Vilnius: Registrų centras. P. 14

Pirmajame etape interviu atliktas su Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtais daugiabučių namų administratoriais. Šių informantų pasirinkimą lėmė tai, jog apklausti administratoriai administruoja daugiausia daugiabučių namų Klaipėdos mieste (1340 iš 1960), taip pat daugiausia jų yra modernizavę (110 iš 186). Todėl teigtina, jog šie informantai turi pakankamai patirties ir kompetencijos daugiabučių modernizacijos srityje. Informantams buvo užduodami klausimai, kuriais siekiama iširti kokia yra savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administratorių nuomonė apie daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo procesus ir su kokiomis problemomis susiduriama administruojant ir modernizuojant daugiabučius (žr. 1 priedas). Interviu metu naudojamas interviu tipas – iš dalies struktūruotas interviu, t.y. interviu atlikti naudojant iš anksto paruoštą klausimyną (žr. 1 priedas), tačiau priklausomai nuo susiklosčiusios situacijos buvo užduodami papildomi klausimai, keičiama klausimų formuluotė ir/ar tvarka. Toks interviu tipas pasirinktas siekiant, kad visi tyrimo dalyviai išsakytų savo nuomonę ir patirtį tais pačiais aspektais, kad duomenis būtų galima palyginti tarpusavyje ir suvokti bei paaiškinti reiškinių visumą. Siekiant suvokti kiekvieno tyrimo dalyvio subjektyvią nuomonę bei gauti išsamesnius atsakymus interviu atliktas su kiekvieno tyrimo dalyviu individualiai. Iš dalies struktūrizuoto interviu klausimai susiskirstyti į 4 sritis bei priskiriamos šios tiriamos kategorijos (žr. 10 lentelę).

10 lentelė. Tyrimo instrumento sandara

Tema	Tiriamos srities kategorija	Kategorijos pagrindimas	1 priedo klausimo Nr.
Administratoriaus darbo patirtis	Turimų žinių ir patirties pakankamumas	Klausimas parengtas savarankiškai.	1
	Palankiausia daugiabučių administravimo/ valdymo forma	Klausimas sudarytas remiantis 1.2. poskyrio moksline literatūra.	2,3
	Pagrindiniai privalumai gyventojams	Klausimas sudarytas remiantis 1.2. poskyrio moksline literatūra.	2,10
Daugiabučio namo modernizavimas	Daugiabučio namo modernizavimo procesas Klaipėdos mieste	Klausimas parengtas savarankiškai.	4
	Dažniausiai kylančios modernizavimo problemos	Klausimas sudarytas savarankiškai.	5
	Bendradarbiavimas su rangovais	Klausimas sudarytas savarankiškai	6
Daugiabučių namų gyventojai	Daugiabučių namų gyventojų reakcija į jų namų modernizavimą	Klausimas sudarytas savarankiškai.	7
	Gyventojų įtraukimo į modernizaciją būdai	Klausimas parengtas savarankiškai.	8
	Finansinė nauda po namo modernizavimo	Klausimas parengtas 2.2. poskyriu moksline literatūra.	10
Valstybės vieta	Valstybės paramos suteikimas	Klausimas sudarytas savarankiškai	9

	Problemos daugiabučių namų teisiniame reglamente	Klausimas savarankiškai parengtas	11
	Pasiūlymai dėl daugiabučio namo modernizavimo programos	Klausimas sudarytas savarankiškai	12

Šaltinis: sudaryta autorės

2 tyrimo etapas – gautų duomenų analizavimas. Duomenų nagrinėjimui naudotas turinio (kontent) analizės metodas, kurio esmė yra tam tikrų prasminių vienetų informacijos šaltinyje išskyrimas, jų vartojamo dažnio skaičiavimas bei raktinių žodžių/teiginių ryšių su informacijos apimtimi ar vieno su kitu ištyrimas. Turinio analizė buvo atlikta keturiais žingsniais:

- 1) daug kartų perskaitytas interviu tekstas;
- 2) remiantis „raktiniais“ teiginiais išskirtos kategorijos;
- 3) atliktas kategorijų suskaidymas į subkategorijas;
- 4) atliktas kategorijų ir subkategorijų pagrindimas ir interpretavimas⁵³.

Tyrimo imties dydžio pagrindimas: kadangi, „kokybinio tyrimo rezultatų pagrindumas ir prasmingumas yra labiau susijęs su pasirinktų atvejų suteiktos informacijos turtingumu bei analitiniais tyrėjo gebėjimais, nei su imties dydžiu“⁵⁴, nesiekama apklausti, kuo daugiau informantų. Anot I. Gaižauskaitės ir N. Valavičienės, siekiant išsamiai išanalizuoti kiekvieno reiškinių, kokybiniuose tyrimuose dažnai parankesnis yra mažesnis dalyvių skaičius.⁵⁵ Remiantis šiuo teiginiu, tyrimas nesiorientuoja į imties dydį, siekiama išsamios tyrimo duomenų analizės. Klaipėdos miesto savivaldybėje yra 15 savivaldybės paskirtų administratorių, tačiau tyrimo metu išsiaiškinta, kad jas sudaro 3 įmonių grupės (visos vykdžiusios modernizaciją) ir 7 atskiri administratoriai (4 iš jų vykdė modernizaciją). Taigi interviu siekta apklausti administratorius, turinčius modernizacijos patirties, Klaipėdos mieste tokią turi 7 administratoriai. Interviu atliktas su 4 respondentais (siekta apklausti 6 informantus, bet vienas atsisakė dalyvauti tyrime, su kitu informantu nepavyko susisiekti, o iš dar vieno nebuvo imtas interviu, nes modernizavo tik vieną daugiabutį). Todėl darytina išvada, jog tokio skaičiaus pakanka reiškiniu ištirti.

Tyrimo vieta ir laikas: Pirmasis kokybinio tyrimo etapas, kuriame buvo apklausti 4 savivaldybės paskirti administratoriai, vyko 2021 m. gegužės 7 – 10 d. laikotarpiu. Dėl šalyje paskelbto karantino, COVID-19 pandemijos, interviu vyko naudojant informacines technologijas: 3 interviu atlikti bendraujant telefonu, vienas – elektroniniu paštu.

⁵³ Tidikis R. 2003. Socialinių mokslų tyrimų metodologija. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas. P. 498

⁵⁴ Gaižauskaitė I., Valavičienė N. 2016. Socialinių tyrimų metodai: kokybinis interviu. Vadovėlis. Vilnius: Registrų centras. P. 36

⁵⁵ Ten pat. P. 37

Tyrimo dalyviai: Tyrime dalyvavo 4 informantai: 2 moterys ir 2 vyrai. Informantai pasirinkti remiantis patirties kriterijumi, t.y. tyrimo dalyviai pasirinkti pagal patirties turėjimą modernizuojant daugiabučius namus. Remiamasi prielaida, jog šio tyrimo tikslui nėra svarbios kitos dalyvių charakteristikos, remiamasi tik informantų turima patirtimi.

Tyrimo etika: Anot I. Gaižauskaitės ir N. Valavičienės dėl interviu metu susiformuojančių glaudžių santykių tarp tyrėjo ir tyrimo dalyvio, tyrimo etika šiam metodui yra ypatingai svarbi⁵⁶. Todėl atliekant kokybinį tyrimą buvo laikomasi pagrindinių etikos principų⁵⁷:

- laisvanoriškumo – visi tyrimo dalyviai tyrime dalyvavo savo noru, informavus apie tyrimo tikslus, uždavinius bei gavus sutikimą;
- anonimiškumo – tyrime nėra įvardijami tikri informantų vardai, tyrimo dalyviai yra užkoduoti. (žr. 11 lentelė);

11 lentelė. Tyrimo dalyvių koduotės

Savivaldybės paskirti daugiabučių namų priežiūros administratoriai
DA01, DA02, DA03, DA04

Šaltinis: sudaryta autorės

- konfidencialumo – be informanto sutikimo, be tyrėjo niekas negali naudoti informanto suteiktos informacijos;
- analizuojant tyrimo duomenis vengiama šališkumo – tyrimo duomenys analizuojami teisingai, neiškraipant, nenuslepant faktų ar pan.

Taip pat interviu metu tyrėjas stengėsi išlikti neutralus, nesivelti į diskusijas, nevertinti tyrimo dalyvio, tačiau kartu išlikti reaguojančiu bei skatinti interviu.

Tyrimo patikimumas ir ribotumas: Tyrimo patikimumą užtikrinta tai, jog visi telefonu vykę interviu su informantais buvo įrašinėjami, todėl informantų atsakymai į klausimus perteikiami 100 proc. tikslumu. Su informantais buvo stengiamasi palaikyti draugišką ryšį, stengiantis gauti, kuo išsamesnius atsakymus, tai leido detaliai aprašyti kiekvieną tiriamą objektą. Duomenų stabilumą rodo besikartojantys informantų atsakymai, todėl darytina prielaida, kad duomenys yra patikimi.

Tyrimas turi ir tam tikrų ribotumų. Vienas iš jų – kokybiniuose tyrimuose tyrimo instrumentas yra pats tyrėjas, todėl pats tyrėjas negali įvertinti instrumento dermės⁵⁸. Todėl didesniai tyrimo patikimumui užtikrinti reikėtų tyrimo audito. Nors kokybiniuose tyrimuose imties dydis yra

⁵⁶Gaižauskaitė I., Valavičienė N. 2016. Socialinių tyrimų metodai: kokybinis interviu. Vadovėlis. Vilnius: Registrų centras. P. 39-40

⁵⁷Rupšienė L. 2007. Kokybinio tyrimo duomenų rinkimo metodologija: metodinė knyga. Klaipėda: Klaipėdos universiteto leidykla. P. 58

⁵⁸ Rupšienė L. 2007. Kokybinio tyrimo duomenų rinkimo metodologija: metodinė knyga. Klaipėda: Klaipėdos universiteto leidykla. P. 53

rekomenduojamas nedidelis, tačiau reikėtų paminėti, jog apklausti 6 iš 7 administratorių (2 tyrime nedalyvavo, nes 1 atsisakė duoti interviu, su kitu nebuvo galimybės susisiekti). Todėl negalima teigti, jog gauti rezultatai tiksliai atitinka visos Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtų administratorių problemas modernizuojant daugiabučius namus. Tačiau, kadangi apklausti daugiausia namų modernizavę administratoriai galima teigti, jog tyrimas su tam tikra paklaida atspindi realią situaciją Klaipėdos mieste. Nors kaip minėta, apklausus daugiau informantų tyrimo rezultatai gali keistis.

3.2 Tyrimo rezultatai.

Šiame poskyryje susistemunami ir analizuojami gauti rezultatai iš daugiabučio namo administratorių. Pabrėžtina, kad tyrimo rezultatai apibendrinami pagal tyrimo metodologijoje nustatytas tyrimo sritis ir kategorijas. Pirmiausiai aptariama daugiabučio namo administratorių nuomonė apie administratorių turimų žinių ir patirties pakankamumą (žr. 12 lentelę).

12 lentelė. Administratorių įgytos žinios ir patirtys, administruojant daugiabučių namą

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Žinios ir patirtis, administruojant daugiabučių namą	Savivaldybių tikrinimas ir tvarkos nustatymas (2 teiginiai)	„Bendrijos ir jungtinės veiklos mažiau tikrinamos savivaldybės. <...>“ (DA01). „Savivaldybė paskirta, tikrina, prižiūri, laikomasi teisės aktų.“ (DA01).
	Kokybiškesnės administravimo paslaugos (4 teiginiai)	„<...>kokybiškai vykdyti namų priežiūrą. “(DA02) „<...> kokybiškesnę daugiabučio administravimo paslaugą, <...>“ (DA02) „<...> dėl didelio namų skaičiaus nukenčia priežiūros kokybę <...>“ (DA02)
	Didesnė komanda (3 teiginiai)	„<...> komandą t. y. avarinė tarnyba, šilumos, elektros ūkio, statinio techninę priežiūrą vykdančios specialistai, namo atnaujinimo (modernizavimo) procesą kuruojantys specialistai, teisininkai ir kt.“ (DA02) „<...> turi didesnę komandą, įvairių specialistų, jiems ten nereikia atskirai visiems mokėti <..>“ (DA03) „<...> administratoriai, tai esame visa komanda kuri turi daug įvairių specialistų <...>“ (DA04)

Šaltinis: sudaryta autorės

Kaip matoma iš gautų tyrimo rezultatų, daugelis interviu dalyvių nurodo, kad administratoriai turi didesnę komandą, todėl gali lengviau ir kokybiškiau administruoti daugiabučius namus. Kitas administratorius teigia, kad savivaldybės dažniau juos tikrina ir palaiko tvarką, tai gali turėti teigiamą poveikį daugiabučių namų administravimui. Kiti administratoriai priduria, kad jie suteikia kokybiškesnes administravimo paslaugas, o tai palengvina daugiabučių aptarnavimą ir priežiūrą. Galima daryti išvadą, kad administratoriai turi didesnę darbo patirtį, yra profesionaliesni bei

kokybiškiau išsprendžia daugiabučiame name kilusias technines problemas, nei tai padarytų bendrijos ar pagal jungtinę veiklos sutartį veikiančios įmonės.

Toliau interviu dalyvių teiraujamosi apie pagrindinius privalumus ir trūkumus gyventojams dėl savivaldybės paskirto daugiabučio namo administratoriaus (žr. 13 lentelę).

13 lentelė. Pagrindiniai privalumai ir trūkumai gyventojams

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Privalumai	Geresnė daugiabučio namo priežiūra (1 teiginys)	„Turime viską vykdyti pagal teisės aktus. Daugiabučio namo priežiūra turi būti iš anksto numatyta, žurnalai turi būti pildomi, reaguojama į avarijas ir apie jas pranešama gyventojams, daromi susirinkimus kiek priklauso ir visa teisinė bazė <...>“ (DA01).
	Darbuotojų profesionalumas (4 teiginiai)	„<...> dirba specialistai kurie ne viena ir ne du objektus yra padare... <...>(DA01) „<...> dirba specialistai t. y. profesionalai.“ (DA02) „<...> reikia ir tų specialistų su patirtim turėt, nes juk atsakingi darbai, o ir tuos įstatymus turi išmanyti <...>“ (DA03) „<...> įvairiais klausimais mes galime pateikti įvairesnių žinių ir daugiau apimančių.“ (DA03)
	Geresnis informavimas (5 teiginiai)	<...> reaguoti į avarijas ir apie jas pranešti gyventojams, daryti susirinkimus <...>“ (DA01) „Administratoriai turi savitarnos portalus, internetines programėles, kuriose talpina visą su namo priežiūra susijusią informaciją <...>“ (DA02) <...> gyventojai nėra tinkamai informuojami <...> pakabinant informaciją skelbimų lentose. Gyventojų nepasiekia <...> informacija jeigu jie neturi galimybės stebėti informaciją administratoriaus svetainėje. Dėl didelio skambučių srauto gyventojams būna sudėtinga susisiekti su administratoriumi.“ (DA02) „<...> jie patys jau turi mobilių aplikacijų, internetinius puslapius <...>“ (DA03) „<...>visos informacijos, visos paslaugos, viskas iš vieno nereikia per kelis asmenis ar įmones samdytis papildomų paslaugų.“(DA04).
Trūkumai	Prastesnė namo priežiūros kokybė (2 teiginys)	„<...>kartais nesuspėji kažko padaryti, pranešti ar tam pačiam susirinkimui pasiruošti konkrečiame daugiabutyje name.(DA03). „<...> dėl didelio namų skaičiaus nukentčia priežiūros kokybė <...>“ (DA02)
	Informavimo trūkumas (4 teiginiai)	<...> gyventojai nėra tinkamai informuojami <...> pakabinant informaciją skelbimų lentose. Gyventojų nepasiekia <...> informacija jeigu jie neturi galimybės stebėti informaciją administratoriaus svetainėje. Dėl didelio skambučių srauto gyventojams būna sudėtinga susisiekti su administratoriumi.“ (DA02) „<...> nesuspėji kažko ten padaryti, pranešti ar tam pačiam susirinkimui pasiruošti.“ (DNA03) „Jei tai administratorius, turintis labai daug namų, tai realiai, jis tikrai nesuteiks tiek dėmesio kiek norėtųsi.“ (DA04).

Šaltinis: sudaryta autorės

Visi tyrime dalyvavę administratoriai išskiria geresnio informavimo privalumą, darbuotojų profesionalumą ir geresnę daugiabučio namo priežiūrą. Pagrindiniai išskiriami trūkumai tai, kad

gyventojai dažnai susiduria su administratorių informacijos apie namą pateikimu. Taip pat paminima, kad renkantis administratorių reikia žiūrėti, kiek namų jis turi, nes kuo daugiau namų administruojama, tuo didesnė tikimybė, kad paslauga bus suteikta ne kokybiškai. Galima daryti išvadą, kad pagrindinis privalumas, kad gyventojai geriau informuojami, o pagrindinis trūkumas – gyventojams trūksta informacijos apie darbų kokybę, daugiabučio namo priežiūrą.

Kitu klausimu teiraujama apie palankiausių daugiabučių administravimo/ valdymo formą, įgyvendinant daugiabučių namų modernizavimą (žiūrėti 14 lentelę).

14 lentelė. Palankiausia daugiabučių administravimo/ valdymo forma modernizavimo metu

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Palankiausia daugiabučių administravimo forma, įgyvendinant modernizavimą	Darbo patirtis (3 teiginiai)	„<...> 120 jau renovavę esame, tai patirtis objektų daryme <...>“ (DA01) Administratoriai, vis tiek ten patirtis <...>(DA03).
	Specialistai su patirtimi (3 teiginiai)	Administratoriai modernizavimo procesus gali suvaldyti geriau, nes turi teisininkus ir renovacijų specialistus <...>“(DA02) „,<...> pas mus dirba specialistai kurie ne viena ir ne du objektus yra padarę, <...>“ (DA01) „Įgyvendinant namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą būtina turėti žinių bei kompetencijų <...>(DA02). „,<...> reikia ir tų specialistų su patirtim turėt, nes juk atsakingi darbai, o ir tuos įstatymus turi išmanyti <...>(DA03).
	Finansavimas (1 teiginys)	„Žmogus turi mokėti tiek kiek jam priklauso pagal kvadratūrą, nei daugiau, nei mažiau negali būti.“(DA01).

Šaltinis: sudaryta autorės

Visi informantai nurodo, kad palankumą suteikia darbo patirtis bei specialistų su patirtimi komandai, nes tai padeda, ruošiant daugiabučio namo modernizavimo planą, išsirenkant rangovą bei suteikiant informaciją daugiabučių namų gyventojams. Profesionalūs specialistai padeda atlikti techninius darbus. DA01 informantas išskiria ir tai, kad svarbus finansavimas, nes tai palengvina gyventojų finansinę padėtį ir prisideda prie modernizacijos plano įgyvendinimo. Galima teigti, kad administratorių darbo patirtis ir profesionali komanda palengvina daugiabučio namo modernizavimo procesą bei palengvina paruošti modernizavimo planą ir jį įgyvendinti.

Toliau interviu dalyvių prašoma pateikti nuomonę apie daugiabučių namų modernizavimo procesą Klaipėdos mieste (žr. 15 lentelę).

15 lentelė. Daugiabučių namų modernizavimas Klaipėdoje

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Daugiabučių modernizavimo procesas Klaipėdos mieste	Vangiai (2 teiginiai)	„Vangiai“ (DA01). „Norėtusi, kad tų namų daugiau būtų renovuojama, bet yra kaip yra, kokia turim situaciją tokia“(DA03).
	Negalėjo atsakyti (2 teiginiai)	„Sunku pasakyti“(DA02). „,<...> retas kuris administratorius viską daro pats.“ (DA04).

	Finansavimas (1 teiginys)	„Žmogus turi mokėti tiek kiek jam priklauso pagal kvadratūrą, nei daugiau, nei mažiau negali būti.“(DA01).
--	------------------------------	--

Šaltinis: sudaryta autorės

Iš 14 lentelėje pateiktų teiginių matoma, kad du interviu dalyviai nurodo, kad daugiabučių namų modernizavimas vyksta vangiai, o kiti negalėjo atsakyti į šį klausimą. Apibendrinant pabrėžiama, kad kaip ir visoje Lietuvoje, taip ir Klaipėdoje daugiabučių namų modernizavimas vyksta vangiai ir lėtai, kaip matoma 16 lentelėje, žmonės nenori atnaujinti savo būstų, neturi finansinių galimybių skirti daugiabučio namo atnaujinimui taip pat nesklandžiai vyksta daugiabučių namų modernizavimo programa.

Sekančiu klausimu teirujamasi apie dažniausiai kylančias problemas, dėl daugiabučio namo modernizavimo (žr. 16 lentelę).

16 lentelė. Dažniausiai kylančios problemos

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Dažniausiai kylančios problemos	Gyventojų nenoras (2 teiginiai)	„<...> dalies gyventojų nenoras dalyvauti renovacijos programoje.“(DA02). „<...> gyventojai yra problema, vieni nori, kiti ne <...>“ (DA03).
	Finansavimas (2 teiginiai)	<...> visada siūlome arba renovuoti dalimis t.y. reikės mokėti iš karto, apmokėjimas bus iki pusės metų išsimokėjimas arba metus, o modernizacija jau galima gauti iki 20 metų išsimokėjimą <...>“ (DA01). „Modernizaciją nereikia iš karto daug sumokėti <...>“ (DA01) „Žmogus turi mokėti tiek kiek jam priklauso pagal kvadratūrą, nei daugiau, nei mažiau negali būti.“(DA01).
	Komunikacija su gyventojais (1 teiginys)	„<...> labai daug reikia su pačiais gyventojais iškomunikuoti ir teisingai visą informaciją pateikti <...>“ (DA04).

Šaltinis: sudaryta autorės

Daugelis interviu dalyvių sutaria, kad gyventojų nenoras ir finansavimas – dažniausiai kylančios daugiabučių modernizacijos problemos. Tik vienas administratorius pastebi komunikacijos su gyventojais problemą. Kaip matoma iš pateiktų teiginių, daugelis administratorių turi problemų dėl bendravimo ir nebendradarbiavimo su daugiabučio namo gyventojais bei trūksta finansinių galimybių, kad būtų kompensuojama bent dalis daugiabučio namo modernizavimo išlaidų.

17 lentelėje pateikiami tyrimo rezultatai apie bendradarbiavimą su rangovais.

17 lentelė. Bendradarbiavimas su rangovais

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė

Bendradarbiavimas su rangovais	Komunikacijos problemos (2 teiginiai)	„<...> kaip kokie rangovai, šiaip kurie dirba ir specializuojasi į modernizacijas jie žino, kad jie turi su užsakovu sutarti ... jeigu nori konkursą laimėti, tai jie lankstesni, o kurie ateina vienkartiniai – su jais sunkiau.“ (DA01). „<...>vienos įmonės skelbia vien tik per viešąjį konkursus, kitos dažniausiai jau turi savo išsirinktus su kuriais komunikuoja <...>“ (DA04).
	Finansinės problemos (1 teiginys)	„Namo renovacijos projekto įgyvendinime viskas gerai jeigu parinktas rangovas turi specialistus ir finansines galimybes“ (DA02).
	Renovacijos sustojimas (1 teiginys)	„Stringant finansavimui, dažnu atveju, sulėtėja arba sustoja renovacijos procesas... rangovas prašo pratęsti sutarties terminus“ (DA02). „Kokius tuos rangovus pasirenki tokius ir turi, bet kaip, būna, kad ir tie darbai pastringa nu ir sprendi tada kažkaip“ (DA03).

Šaltinis: sudaryta autorės

Daugelis interviu dalyvių pastebi komunikacijos problemas, kadangi rangovai ne visada turi darbo patirties, nekompetentingi bei trūksta komunikacijos įgūdžių. Kiti išskiria finansines problemas ir renovacijos neplanuotą sustabdymą. Galima teigti, kad didžiausias kylantis sunkumas dėl rangovų nesugebėjimo komunikuoti ir bendradarbiauti su užsakovais, todėl sunkiau dirbti ir lėčiau vyksta daugiabučio namo modernizavimas.

Sekančiu klausimu administratorių teiraujamosi apie daugiabučio namo gyventojų reakcijas į daugiabučio namo modernizavimo procesą (žr. 18 pav.).

18 lentelė. Daugiabučio namo gyventojų reakcija

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Daugiabučio namo gyventojų reakcija	Žmonių požiūris (2 teiginiai)	„<...>labai sudėtinga žmogų įtikinti, kad reikalinga modernizacija, labai daug finansinių klausimų kyla <...>“ (DA01). „<...>Yra žmonių įsitikinimas, aišku po truputį keičiasi požiūris jauni žmonės nori, o senesnius sunkiau įtikinti.“ (DA01).
	Teigiama reakcija (2 teiginiai)	„Didžioji dalis butų savininkų teigiamai žiūri į vykstanti modernizavimo procesą, sudaro sąlygas statybininkams atlikti darbus butuose <...>“ (DA02). „<...> vieni džiaugiasi <...>“ (DA03).
	Neigiama reakcija (3 teiginiai)	„<...> nepasitenkinimą sąlygoja nekokybiškai atlikti darbai, pradelsti terminai.“ (DA02). „<...> kiti keikia, bet juk sprendžia dauguma“ (DA03). „Dažniausiai būna neigiamai, nes būna labai daug prisiklausę visokių kalbų <...>“ (DA04).

Šaltinis: sudaryta autorės

Kaip matoma iš pateiktos lentelės daugelis interviu dalyvių nurodo neigiamą daugiabučio namo gyventojų reakciją į modernizavimo procesą, kadangi pastebi nekokybiškai atliktus darbus, per ilgą trukmę. Kita žmonių reakcija – neigiamas jų požiūris į daugiabučio namo modernizavimą, nes tik jaunimas nori savo namą modernizuoti ir atnaujinti aplinką. Vyresni asmenys nepastebi daugiabučio namo modernizavimo naudos ir prasmės. Kai kurie administratoriai pažymi, kad daugiabučio namo

gyventojų teigiamą reakciją ir džiaugsmą. Apibendrinant atkreipiamas dėmesys, kad dažniausiai žmonės turi neigiamą požiūrį į daugiabučio namo modernizavimą dėl prastos kokybės, kitų žmonių neigiamo požiūrio bei blogo finansavimo.

Toliau interviu dalyvių teiraujama apie daugiabučio namo gyventojų įtraukimo būdus į namo modernizavimo procesą (žr. 19 lentelę).

19 lentelė. Daugiabučio namo gyventojų įtraukimo būdai į daugiabučio namo modernizavimą

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Daugiabučio namo gyventojų įtraukimas	Finansiniai lūkesčiai (2 teiginiai)	„Modernizuoti namą siūloma senos statybos namų gyventojams arba kai namui reikalingi didelės apimties ir brangiai kainuojantys darbai kuriems gyventojai neturi lėšų (DA02). Jau tam namui būtina ta renovacija tai ir kalbini ir sakai, kad pigesnis išlaikymas bus, kad ta buto vertė pakils (DA03).
	Reklama (1 teiginys)	„<...> tai ir teiki visą informaciją kokią sužinai, kvietiesi tuos kurie jau įsirengę, susitvarkę, kad papasakotų iš savo pusės<...> “ (DA04).
	Neįtraukiami (1 teiginys)	„Neįtraukiami “(DA01).

Šaltinis: sudaryta autorės

Iš 19 lentelės matoma, kad daugelis pusiau struktūrizuoto interviu dalyvių nurodo finansinius lūkesčius, o tik po vieną respondentą pažymi reklamą arba nėra įtraukiami. Galima teigti, kad administratoriai turi išklausti daugiabučio namo gyventojų finansinius lūkesčius dėl modernizavimo brangumo arba dėl pigesnio buto išlaikymo.

20 lentelė. Valstybės paramos skyrimo sklandumas

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Valstybės paramos skyrimas	Pakankamai sklandus (2 teiginiai)	„Valstybė skiria 30%. Jeigu visi dokumentai pateikti, viskas tvarkinga, institucija „Beta“ tikrina ar visi dokumentai tvarkingi ir jie atsakingi už valstybės pinigų skyrimą, kompensacijos išmokėjimą <...> (DA01). „Valstybės paramos skyrimas pakankamai sklandus ir parama skiriama užbaigus namo atnaujinimo (modernizavimo) darbus, pasiekus namo energinio efektyvumo klasę bei pridavus namą komisijai .“(DA02).
	Negalėjo atsakyti (2 teiginiai)	„<...> kadangi tos patirties nedaug, tai negaliu nieko blogo ir pasakyti, (DA03). „Šito aš jums nepasakysiu todėl, kad mes realiai labai mažai dirbame su modernizacijomis, tai kaip ir sakiau, tai yra tam tikros sąlygos kurioms namas turi atitikti“ (DA04).

Šaltinis: sudaryta autorės

Iš administratorių pateiktų teiginių matoma, kad valstybės paramos skyrimas vyksta sklandžiai, kadangi daugiabučių modernizavimo finansavimo dokumentus tvarko atsakinga institucija „BETA“ bei valstybė suteikia gerą finansinę paramą. Kiti interviu dalyviai negalėjo atsakyti į šį klausimą.

Tolimesnis klausimas skirtas sužinoti interviu dalyvių nuomonę apie daugiabučių namų gyventojų finansinę naudą po namo modernizavimo (žr. 20 lentelė).

21 lentelė. Daugiabučių namų gyventojų finansinė nauda po namo modernizavimo

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Finansinė nauda daugiabučių namų gyventojams	Energijos taupymas (1 teiginys)	„<...> energijos taupymas <...>“ (DA01).
	Komfortas (1 teiginys)	„<...> komfortas, jo užtikrinimas, higienos normų užtikrinimas <...>“ (DA01).
	Mažesni mokesčiai (4 teiginiai)	„<...> mažesni mokesčiai <...>“ (DA01). „<...>modernizavus (atnaujinus) namą sumažėja kaštai patalpų šildymui <...>“ (DA02). „<...> mažesnis mokestis už šildymą <...>“ (DA03, DA04).
	Didesnė buto vertė (2 teiginiai)	„<...> padidėja būsto vertė <...>“ (DA02). „<...> buto vertė pakyla, vizualiai gražiau atrodo <...>“ (DA03).

Šaltinis: sudaryta autorės

Visi administratoriai pabrėžia, kad po daugiabučio namo modernizavimo sumažėja mokesčiai už komunalines paslaugas. Kiti du interviu dalyviai pastebi, kad padidėja buto vertė, o tik po vieną interviu dalyvį atkreipia dėmesį, kad daugiabutis name sutaupoma energija bei padidėja komfortas. Iš gautų tyrimo rezultatų matoma, kad sumažėja mokesčiai ir didesnė buto vertė.

Priešpaskutiniu klausimu teirujamasi apie kylančias problemas dėl daugiabučio namo modernizavimo teisiame reglamentavime (žr. 22 lentelė).

22 lentelė. Kylančios problemos dėl daugiabučio namo modernizavimo teisiniame reglamentavime

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Daugiabučio namo modernizavimo teisinės	Teisės aktų pokyčiai (1 teiginys)	„<...> kai statyboje ateina kokia nauja valdžia, pradeda keistis teisės aktai, kurie visada sudaro problemų <...>“ (DA01).
	Per mažas finansavimas (1 teiginys)	„<...>numatomas per mažas finansavimas<...>“ (DA01).
	Neatsakė (2 teiginiai)	„Negaliu atsakyti“ (DA03, DA04).

Šaltinis: sudaryta autorės

Iš gautų rezultatų matoma, kad du interviu dalyvių į šį klausimą neatsakė, o po vieną administratorių nurodo, kad nauja valdžia pakeičia teisės aktus, valstybė skiria per mažą finansavimą. Galima teigti, kad daugelis administratoriai neišskyrė kylančių pavojų dėl daugiabučių namų modernizavimo teisinio reglamentavimo, o kiti atkreipia dėmesį į per greitai keičiamus teisės aktus ir per mažą finansinę paramą iš valstybės.

Paskutiniu klausimu administratorių prašoma pateikti pasiūlymų dėl pačios daugiabučių namų modernizavimo programos tobulinimo (žr. 23 lentelė).

23 lentelė. Administratorių pateikti pasiūlymai

Tiriamos srities kategorija	Subkategorija	Respondentų nuomonė
Pasiūlymai dėl daugiabučių namų programos tobulinimo	Didesnis finansavimas ir lengvesnė dokumentų ruošimo tvarka (2 teiginiai)	„Galėtų skirti didesnę finansavimą <...>“ (DA01). „<...> realiai, kad būtų visi tie žingsniai, visi reikalingi dokumentai kuo paprasčiau išdėstyti.“ (DA04).
	Kitų šalių geroji patirtis (2 teiginiai)	„<...>galėtų taikyti kitus modernizavimo modelius, kuriuos taiko kitos valstybės <...>“ (DA01). „<...> gerosios patirties iš užsienio semtis <...>“ (DA03).
	Visuomenės švietimas (1 teiginiai)	„<...>daugiau šviesti visuomenę apie modernizacijos naudą, numatyti didesnę finansavimą ir paramą <...>“ (DA02).

Šaltinis: sudaryta autorės

Iš 23 lentelės matoma, kad administratoriai siūlo padidinti finansinę paramą bei palengvinti dokumentų ruošimo tvarką. Kiti interviu dalyviai siūlo daugiau dėmesio kreipti į kitų šalių gerąją patirtį, pavyzdžiui, į Lenkijos ar Vokietijos vykstantį daugiabučių namų modernizavimą. Paskutinis pasiūlymas, kad labiau būtų šviečiama visuomenė apie daugiabučių namų modernizavimą bei skatinti visuomenės narius dalyvauti daugiabučių namų modernizavimo programoje. Atkreipiamas dėmesys, kad geresnės daugiabučių namų modernizavimo programos įgyvendinimui reikalinga padidinti finansinę paramą, žiūrėti į kitų Europos valstybių gerąją patirtį.

3.3 Klaipėdos miesto daugiabučių namų administratorių, požiūrio į pastatų administravimą ir modernizavimą, tyrimo duomenų rezultatai

Iš dalies struktūrizuoto metu atskleista administratorių darbo patirtis, modernizuojant daugiabučius namus. Tai pabrėžiama ir baigiamojo darbo teoriniame skyriuje.

Teorinėje dalyje išskiriami tik neigiami savivaldybės paskirto administratoriaus aspektai – mokesčių sistema/ tarifai nustatomi tik grindžiantis metodikomis ir jų skaičiavimu pagal gyvenamąjį plotą, o tai gyventojams gali padidinti mokesčius už komunalines paslaugas. Visi darbai atliekami iš gyventojų lėšų, tai sukelia patalpų savininkams finansinių sunkumų. Daugiabučių gyventojai turi mokėti atlyginimą administratoriui. Administruojanti įmonė atestuota ir kvalifikuota, todėl didelė tikimybė, kad paslaugos bus teikiamos kokybiškai. Administratoriai vykdo savo veiklą pagal sudarytą ilgalaikį ir trumpalaikį planą, kurį patvirtina namo patalpų savininkai. Pusiau struktūrizuotame interviu dalyviai administratoriai pažymi šiuos privalumus – geresnis informavimas privalumą; darbuotojų profesionalumą ir geresnė daugiabučio namo priežiūra. Pagrindinis trūkumas – trūksta

informacijos bei prastesnė namo priežiūros kokybė. Galima teigti, kad teoretikų ir interviu dalyvių nuomonė išsiskyrė, kadangi teorinėje darbo dalyje išskiriami tik neigiami administratoriaus bruožai, o patys administratoriai pastebi daug teigiamų aspektų.

Gyventojams dažnai kyla problemų dėl daugiabučio namo modernizavimo, nes padidėja nekokybiškai atlikto darbo rizika; jie negauna išsamios ir tikslios informacijos apie rangovus ir apie daugiabučių namo atnaujinimo privalumus ir trūkumus. Kokybiniame tyrime dalyvavę administratoriai taip pat atkreipia dėmesį, kad daugiabučio namo gyventojai nenori modernizavimo, nes nepasitiki darbo vykdytoju ir rangovais, trūksta informacijos apie daugiabučio namo modernizavimą bei pastebima blogą atlikto darbo kokybę.

Teorinėje dalyje išskiriama ši daugiabučių modernizavimo nauda gyventojams – sumažėjusios išlaidos, pagerėjęs vidaus mikroklimatas, pailgėjęs namų ilgalaikiškumas, pagerinta aplinka – gerbūvis. Tyrimo dalyviai taip pat atkreipia dėmesį, kad labai sumažėja mokesčiai už komunalines paslaugas, pagerėja buto mikroklimatas bei padidėja būsto pardavimo kaina, tačiau nepastebimas daugiabučio namo ilgaamžiškumas bei pagerėjusi aplinka.

Taigi atlikus tyrimą galima teigti, kad Klaipėdos miesto savivaldybės paskirti administratoriai administruodami ir modernizuodami namus susiduria su tokiomis problemomis, kaip gyventojų pasipriešinimas, dažna teisės aktų kaita ir didelės darbo apimtys.

IŠVADOS

1. Apžvelgiant daugiabučių namų administravimo teisinius ir teorinius aspektus atkreipiamas dėmesys, kad pagrindinis daugiabučių valdytojų uždavinys, atlikti savo veiklą skaidriai ir kokybiškai bei įgyvendinti Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir administravimu. Išskiriami trys administravimo tipai – DNSB, jungtinės veiklos sutartys ir savivaldybės paskirtos administruojančios įmonės. Jos skiriasi pagal finansavimo galimybes, atsakingų asmenų paskyrimą ir atsakomybes bei daugiabučio administravimą. Patalpų savininkų įtraukimas nėra liberalus tik savivaldybės paskirtos administruojančios įmonės administravimo tipe.
2. Išnagrinėjus daugiabučių namų modernizavimo problematiką ir teisinį reglamentavimą Lietuvoje pastebėta, kad daugiabučių namų modernizavimas (atnaujinimas) reiškia, jog senos statybos namai iš naujo pertvarkomi ir pagerinama jų šildymo energingumas. Daugiabučių namų modernizavimo (atnaujinimo) programa pradėta vykdyti nuo 2004 metų ir daug kartų buvo parengtos įstatymų, reglamentuojančių daugiabučių atnaujinimą, pataisos. Programos tikslai orientuoti į teisinės bazės, reglamentuojančios programos įgyvendinimą bei finansinių mechanizmų kūrimą. Taip pat teisine baze bandoma panaikinti kitas dažnai kylančias problemas tokias kaip daugiabučių gyventojų pasyvumas, nenoras renovuoti namo, finansiniai sunkumai, bloga komunikacija ir nekokybiško darbo patirtys. Su pastarosiomis problemomis padeda kovoti ir informacija apie daugiabučių atnaujinimo naudą susijusia su mažesnėmis išlaidomis už komunalines paslaugas, taip pat padidėja pastato energetinio naudingumo klasė, modernizuojant prisidedama prie nedarbo mažinimo.
3. Atlikus Klaipėdos miesto savivaldybės daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo analizę galima teigi, jog daugiausia daugiabučių namų šioje savivaldybėje administruoja savivaldybės paskirti administratoriai. Jų nuomone jie pasirenkami todėl, nes turi didelę darbo patirtį, bendradarbiauja su specialistais, o visas paslaugas daugiabučių namų gyventojai gauna iš „vienų rankų“. Tyrimo metu patvirtintos, teorinėje dalyje išskirtos, modernizavimo problemos tokios kaip gyventojų pasipriešinimas, dažna teisės aktų kaita ir didelės darbo apimtys. Tyrimo dalyviai taip pat patvirtino teorinėje dalyje iškeltas modernizavimo teigiamas puses tokias kaip sumažėja mokesčiai už komunalines paslaugas, padidėja būsto pardavimo kaina. Vis dėlto tyrimo metu tyrimo dalyviai pabrėžė, kad Lietuvos administravimo ir modernizavimo sistema yra atgyvenusi, todėl reikėtų ją tobulinti semiantis gerosios patirties iš užsienio valstybių, taip pat skatinama didinti finansavimą šiai sričiai.

PASIŪLYMAI

Klaipėdos miesto daugiabučių namų administratoriams:

1. Kokybinio tyrimo metu gauti rezultatai atskleidė, kad daugiabučių namų administratoriai jaučia gyventojų pasipriešinimą ir nenorą modernizuoti savo namo, kadangi jiems trūksta informacijos apie planuojamus darbus, nėra įtraukiami į modernizavimo plano ruošimą bei pastebi anksčiau atliktų namų modernizavimo trūkumus, todėl rekomenduojama daugiabučių namų gyventojams daugiau rengti paskaitų, parodyti geros kokybės daugiabučių namų modernizavimo pavyzdžius.
2. Atlikto kokybinio tyrimo rezultatai rodo, kad valstybė skiria mažą finansavimą dėl daugiabučių namų modernizavimą ir didelę finansinę našta suteikia daugiabučių namų gyventojams, todėl administratoriams rekomenduojama imtis iniciatyvos ir inicijuoti dalyvavimą Europos Sąjungos organizuojamuose projektuose, bei stengtis gauti didesnę paramą iš jos, taip padidinat modernizuojamų namų apimtį.

LITERATŪRA

Aidukaitė J., Lipnevič A., Nefas S., Narkevičiūtė A., Anulytė F. 2014. Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste. Vilnius.

Alchimovienė J., Raslanas, S. 2012. Daugiabučių namų miestų gyvenamuosiuose rajonuose darnaus atnaujinimo vertinimas./ Daktaro disertacija. Vilnius.

Aleknavičius P. 2012. Teritorijų administravimas ir teisė. Akademija. Kaunas.

Aukščiausiojo audito institucija. 2020. Valstybinio audito ataskaita. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).

Asa.lt 2007. Daugiabučių namų administravimas. Internetinė prieiga: <ASA.LT - Daugiabučių namų administravimas (allconstructions.com)>

Atnaujintų daugiabučių namų Latvijoje el. Kortelė. Internetinė prieiga: <https://www.google.com/maps/d/viewer?ie=UTF8&oe=UTF8&dg=feature&msa=0&mid=1TEs0C CVzp2uGBdXTVCvmbtrt54&ll=57.94745153781809%2C36.74939852500001&z=4>

Beckmann M. 2020. Energiespron. Betrachtung des ganzheitlichen Konzepts für serielles Sanieren unter den Rahmenbedingungen von Mehrfamilienhäusern

BETA. 2018. Informacija apie daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinamus projektus nuo 2013 m. pradžios iki informacijos atnaujinimo dienos. Internetinė prieiga: <http://betalt.lt/doclib/aa0kuq2psl7kqmauryrssbktazcd8kpz>

BETA. 2020. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo ataskaita (projektai, kurie įgyvendinami pagal savivaldybių programas ir gyventojų iniciatyva). Internetinė prieiga: <http://betalt.lt/doclib/gjhgyumvrl4yuynmny9nnv3jfaf6hvrk>

Bishop S. 2017. What is the difference between a renovation project, refurbishment project and a property in need of modernisation? Leggett Britany. Internetinė prieiga: <http://brittany.frenchestateagents.com/wp-content/uploads/2017/07/Reno-refurb-mod.pdf>

Brazenė R., Žilys A., Indriliūnaitė R., Mikutavičienė I. 2018. Jaunimas ir būstas Lietuvoje: skirtingos galimybės, trajektorijos ir iššūkiai. Subjektyvus jaunimo galimybių apsirūpinti būstu vertinimas. Kolektyvinė monografija. Kaunas

Daugiabučių administravimo centras. Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra. Internetinė prieiga: <http://daugiabuciai.lt/daugiabuciu-namu-administravimas-ir-prieziura/>

Gaižauskaitė I., Valavičienė N. 2016. Socialinių tyrimų metodai: kokybinis interviu. Vadovėlis. Vilnius: Registrų centras.

Gudynas K. 2011. Ar turto valdytojui galiojantys rūpestingumo pareigos (duty of care) principai ir standartai taikytini Lietuvos daugiabučių namų administratoriams? Magistro baigiamasis darbas. Kaunas.

Hui X. 2013. Housing, Urban Renewal and Socio-Spatial Integration. A Study on Rehabilitating the Former Socialistic Public Housing Areas in Beijing. Rotterdam.

Yau Y., Chi Wing Ho D. 2009. The effects of building management practices on residential property prices in Hong Kong. /Journal of Building Appraisal Vol. 4, No.3.

Kyung-Hwan K., Miseon P. 2016. Housing Policy in the Republic of Korea. ADBI Working Paper Series. No.570. Asian Development Bank Institute

Kurmanskienė L. 2010. Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra: Mažeikių rajono atvejis. Magistro darbas. Šiauliai

Labukienė N. 2010. Būsto urbanistinės plėtros agentūros veiklos administravimas. Bakalauro baigiamasis darbas. Kaunas.

Lepkova N. 2012. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Mokomoji knyga. Vilnius.

Lietuvos Statistikos departamentas. Gyvenamasis būstų fondas. Internetinė prieiga: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?eventId=212753>

Lihtmaa L. 2018. Korterelamute renoveerimistoetuste meetme arendus lõpparuanne. Tartu.

Lipnevič A. 2012. Būsto politikos raida Lietuvoje. Societal Innovations for Global Growth No. 1(1)

Lund B. 2011. Understanding Housing Policy. Second edition. The Policy Press the Social Policy Association

LR Aplinkos ministerija. Butų ir kitų patalpų valdymas ir priežiūra. Internetinė prieiga: <https://am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/statyba-ir-bustas/butu-ir-kitu-patalpu-valdymas-ir-prieziura>

McCrone G, Stephens M. 2017. Housing Policy in Britain and Europe.

Melis G., Marra G., Gelormino E. 2013. Housing and Social mix. Equity action. Istituto Superiore sui.

Nefas S., Narkevičiūtė A. 2013. High-quality housing policy: the functional local community in Vilnius and Kaunas. Ekonomika ir vadyba: aktualijos ir perspektyvos No. 3 (31)

Plavina B., Geipele I. 2013. Chances for the Development of Multiapartment Dwelling Houses' Policy in Latvia. / Economic Science for Rural Development No. 32. Riga.

Rupšienė L. 2007. Kokybinio tyrimo duomenų rinkimo metodologija: metodinė knyga. Klaipėda: Klaipėdos universiteto leidykla

Sheibani G., Havard T. 2018. Housing concept, problem and policies. University of Salford. Internetinė prieiga: <Retrieved from <https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB16799.pdf>>

Stankevičius V. 2012. Teisingiausia priemonė renovacijai – paskata (pastatų modernizavimo galimybių išplėtimas). Vilnius

Thuvander L., Femenias P., Mjörnell K., Meiling P. 2012. Unveiling the Process of Sustainable Renovation. Sustainability No. 4 Sweden.

Tidikis R. 2003. Socialinių mokslų tyrimų metodologija. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas

Tsenkova S. 2009. Housing Policy Reforms in Post-Socialist Europe. Lost in Transition. Heidelberg.

Ustinovičius L., Ambrasas G., Alchimovienė J., Ignatavičius Č., Vilutienė T. 2012. Statinių eksploatavimas ir atnaujinimas: mokomoji knyga. Vilnius.

Viliutienė T. 2004. Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas. Daktaro disertacija. Vilnius.

Visainfo.lt Pastatų renovacijos, rekonstrukcijos ir atnaujinimo sąvokų skirtumai. Internetinė prieiga: <https://www.visainfo.lt/pastatu-renovacijos-rekonstrukcijos-ir-atnaujinimo-savoku-skirtumai-92307>

Zabelnikovaitė R. 2014. Nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo ypatumai. Magistro baigiamasis darbas. Vilnius.

Zsolt N., Ludovic F., Asko T. 2012. Are we too capitalists for a comfortable life? business models for future and existing flat building administration. / 2nd International Conference on Quality and Innovation in Engineering and Management. Romania.

Zsolt N., Ludovic F., Asko T. 2013. Reconversion of Flat Buildings Administration: New Romanian Business Opportunities. / Advanced Engineering Forum. Switzerland

Teisės aktai:

Europos Parlamentas ir ES Taryba. 2010. Europos Parlamento ir Tarybos Direktyva 2010/31/ES dėl pastatų energinio naudingumo. Nauja redakcija nuo 2018-12-24. Internetinė prieiga: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/?uri=celex%3A32010L0031>

LR Aplinkos ministerija. 2020. LR Aplinkos ministro valdymo sričių 2020-2022 metų strateginis veiklos planas. Vilnius. Internetinė prieiga: https://am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/Strateginis%20planavimas/AM_2020_2022_SVP_galutinis_talpinimui.pdf

LR Seimas. 1995. LR Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas. Nr. I-798. Galiojanti suvestinė redakcija nuo 2012-07-01. Internetinė prieiga <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.15230/asr>

LR Seimas. 1996. LR statybos įstatymas. Nr. I-1240. Galiojanti redakcija: 2020-05-01. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.26250/asr>

LR Seimas. 2000. LR Civilinis kodeksas. Suvestinė redakcija nuo 2020-11-19 iki 2021-12-31. Vilnius. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687/asr>

LR Seimas. 2012. LR daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Nr. XI-1967. Vilnius. Suvestinė redakcija nuo 2017-01-01. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.15230/asr>

LR Seimas. 2019. LR Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas. Vilnius. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/ceb1bd40efd811e99ab7ff5a9ea34fcc?jfwid=3ciqi9587>

LR Vyriausybė. 2003. Nacionalinė darnaus vystymosi strategija. Nauja redakcija 2009-09-16. Vilnius.

LR Vyriausybė. 2004. Lietuvos būsto strategija. Vilnius. Internetinė prieiga: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.225703?jfwid=32wf8muu>

LR Vyriausybė. 2004. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa. 2011-12-28 redakcija. Internetinė prieiga: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.AE67B6739526/asr>

PRIEDAI

**INTERVIU KLAUSIMAI SAVIVALDYBĖS PASKIRTIEMS DAUGIABUČIŲ NAMŲ
ADMINISTRATORIAMS**

1. Ar jūs kaip savivaldybės paskirtas administratorius manote, kad turite daugiau žinių ir patirties administruojant daugiabučių namą nei tai vyktų kitomis valdymo formomis - bendrija ar jungtine sutartimi?
2. Kokie pagrindiniai privalumai gyventojams, kurių namas administruojamas savivaldybės paskirto administratoriaus? Kokie trūkumai?
3. Kaip jūs manote, kuri daugiabučių administravimo/valdymo forma yra palankiausia (vertinant administracinius, teisinius, kanceliarinius ir pan. aspektus) įgyvendinant modernizavimą? Kodėl?
4. Kaip vyksta daugiabučių namų modernizavimo procesas Klaipėdos mieste?
5. Kokios dažniausios problemos kyla ruošiantis modernizuoti konkretų daugiabučių namą?
6. Kaip sekasi bendradarbiauti su rangovais?
7. Kaip daugiabučio namo gyventojai reaguoja į jų namo modernizavimo procesą?
8. Kokiais būdais įtraukiami daugiabučio namo gyventojai į namo modernizavimo procesą?
9. Ar sklandus valstybės paramos skyrimas ir koku būdu ji paskiriama?
10. Kokią finansinę naudą gali gauti daugiabučių namų gyventojai po namo modernizavimo?
11. Kokias problemas pastebite dėl daugiabučio namo modernizavimo teisiniame reglamentavime?
12. Kokių pasiūlymų galėtumėte pateikti dėl pačios daugiabučių namų modernizavimo programos tobulinimo?