



## Statybų brokas varo į neviltį

2009-aisiais dėl broko naujuose butuose oficialiai skundėsi 450 savininkų

Naujas - tai nebūtinai geras ir kokybiškas. Šią tiesą puikiai įsisąmonino daugybė lietuvių, per patį nekilnojamojo turto burbulą augimo bei lengvų paskolų dalijimo karštymetį įsigiję būstus, vienas po kito dygusius kaip grybai po lietaus. Šiuo metu jų savininkai suka galvas, kaip likviduoti statybininkų paliktą broką.

Darius ČIUŽAUSKAS  
"Respublikos" žurnalistas

### Katė maiše

Prieš kelerius metus, kai dar apie ekonominę krizę sukėlusio nekilnojamojo turto burbulą sproginimą kalbėjo tik vienetai, naujos statybos daugiabučiai namai buvo pristatomi kaip idealus pirkinys. Tuo labiau kad ir pinigų jiems negailėjo nė vienas šalyje veikiantis bankas.

Apsisprendimą lengvino darbus choras, įteigęs, jog nauji namai, kad ir kas juos statytų, vis tiek bus daug pranašesni už jau savo amžių atgyvenančius "chruščiovkes". O kalbos apie galimą statybininkų broką neva tik niekuo nepagrįstos piktavalių šnekos.

"Tuo metu mes butus pradėdavome pardavinėti dar tik išpylus namo pamatus. Niekas negalėjo žinoti, koks jis bus pastatytas. Tačiau nepaisydami to visi labai skubėjo pirkti ir įsigydavo katę maiše. Žmonės per daug nesibaimino, tikėjo, kad viskas bus gerai, nes tai nauja statyba", - sakė "Respublikai" vienos uostamiesčio nekilnojamojo turto bendrovės vadovas.

Tačiau praėjus vos 4-5 metams tokie naujakuriai buvo priversti atsimerkti, nes paaiškėjo, kad nemažai jų įsigijo ne tik išsvajotą stogą virš galvos, bet ir nemažą pastarosios skausmą.

### Statistika - bauginanti

Įvairūs skaičiavimai rodo, kad net du trečdaliai visų šalies naujos statybos daugiabučių yra pastatyti nekokybiškai. Tad įsigiję jose būstus savininkai susiduria su labai panašiomis problemomis, kaip ir gyvenantys statybose prieš ke-

► **Per ekonominę pakilimą naujos statybos daugiabučiai namai buvo pristatomi kaip idealus pirkinys**



Viliaus Mačiulaičio nuotr.

► **BROKAS.** Nemažos dalies 2007-2008 metais statytų naujų daugiabučių savininkams rūpestį kelia plastikiniai langai, per kuriuos skverbiasi vėjas, sunkiasi lietaus vanduo

lis dešimtmečius ar dar seniau.

Skyla bei drėksta sienos, byra tinkas, krinta plytelės, trūkinėja vamzdžiai, blogai užsidaro langai bei durys, net stogas yra kiauras. Ir visa tai - vietoj gražių kalbų, kad artimiausius dešimt ir daugiau metų bute bus galima gyventi be jokių didesnių rūpesčių.

Užpraėjusiais metais į Valstybinę vartotojų teisių apsaugos tarnybą (VVTAT) kreipėsi 450 asmenų, prašydami padėti išspręsti įvairaus pobūdžio problemas, klausimus ar ginčus, kilusius dėl statybos darbų kokybės, nekokybiškų langų, durų ir jų montavimo darbų.

Kiek daugiau nei pusė vartotojų skundėsi nekokybiškais langais bei durimis, apie 22 procentai - statybos darbų kokybe, 19 proc. - sutartinių įsipareigojimų nevykdymu, 5 proc. - daugiabučių namų administratoriais.

Iš jų VVTAT išnagrinėjo 167 prašymus. Tarpininkaujant tarnybai 34 ginčus pavyko išspręsti taikiai, 33 tyrimai nutraukti, 27 - išspręsti žodine ir rašytine tvarka, tačiau vykdytas tik vienas iš priimtų sprendimų, vienas vartotojo prašymas atmestas, 18 tyrimų laikas pratęstas.

Praėjusių metų duomenys rodo, kad dėl šių problemų besikreipiančiųjų į VVTAT skaičius auga. Pasak tarnybos vyriausiojo specialisto viešiesiems ryšiams Vito Ūso, 2010-aisiais gauti 126 rašytiniai skundai, 119 paklausimų elektroniniu paštu ir net 501 skundas žodžiu bei telefonu. Daugiausia skundėsi Vilniaus, Kauno bei Klaipėdos apskrityse gyvenantys asmenys.

"Daugiausiai skūstasi dėl langų ir durų bei jų sumontavimo netinkamos kokybės. Esant didelei minusinei temperatūrai vartotojai dažnai skundėsi, kad vidinėje pusėje ant palangių susidaro ledas. Dauguma žmonių nurodė, kad langus užsakinėjo atsižvelgdami į siūlomą kainą, pirko lenkiškus bei kiniškus langus, kurie nėra pritaikyti ypač šaltiems orams. Balandžio-birželio mėnesiais padaugėjo skun-

► **Net du trečdaliai visų šalies naujos statybos daugiabučių yra pastatyti nekokybiškai**

dų dėl įskilusių ar suskilusių langų stiklų bei rėmų", - sakė V.Ūsas.

### Lyg vėjas laukuose

Kad įstatymas negina minėtų bėdų ištiktų vartotojų, vienareikšmiškai teigti negalima. Statybų įstatyme aiškiai pasakyta, jog matomų darbų garantijos terminas - penkeri, paslėptų - dešimt metų.

Tačiau tai menka paguoda žmonėms, nes tuo gali pasinaudoti tik laimingieji, įsigiję būstus iš iki šiol nebankrutavusių ar veiklą sustabdžiusių statybų bendrovių. Arba tie, kurie susiprato būstus apdrausti.

Visiems kitiems lieka vienintelė galimybė - namuose esantį broką taisyti už savus pinigus. Tuo labiau kad, pagal šiuo metu galiojančius įstatymus, bankrutuojanti bendrovė nepriima jokių pretenzijų, yra atleidžiama nuo įsipareigojimų vykdymo.

"Niekam ne paslaptis, kad prieš kelerius metus statybų verslas buvo "ant bangos" ir daug kas tuo pasinaudojo kaip gera proga užsidirbti. Negalima tikėtis kokybės iš to, kas labai staiga iš dešrelių gamintojo tapo statybininku. Kompetencijos stoka anksčiau ar vėliau išlįs", - neabejojo puikiai tuometinio nekilnojamojo turto rinkos subtilybes žinojusi uostamiesčio bendrovės "Termionas" direktorė Indrė Valionienė.

Jos teigimu, jau tada norint, kad klientas neliktų nuskriaustas, reikėjo atidžiai domėtis statybininkų reputacija. Priklausomai nuo jos buvo galima spėti, kaip bus elgiamasi iškilus vienai ar kitai problemai.

"Tai dabar į viską kreipiamas

visai kitoks dėmesys, žmonės išsiklausinėja iki mažiausių smulkmenų. O tada, prieš kelerius metus, vyko labai daug statybų ir net nebuvo aišku, kas ir kaip stato", - prisiminė I.Valionienė.

Teigiama, kad vien pernai šalyje bankrutavo apie pusę šimto statybos bendrovių. Tad nukentėjusiųjų skaičius gali būti skaičiuojamas dešimtimis tūkstančių.

### Institucijų daug, naudos - mažai

"Respublikos" kalbinti specialistai pripažįsta, kad nėra vienos institucijos, sprendžiančios dėl statybų kokybės iškilusias problemas.

Šiuo metu žmonės pagalbos kreipiasi ne tik į VVTAT, bet ir į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos bei Valstybinę ne maisto produktų inspekcijas.

VVTAT atstovų teigimu, nagrinėjant skundus susiduriama su problema, kad nėra reglamentuotas valstybės institucijų dalyvavimas nustatant statybos defektus, atsiradusius per statybos garantinį terminą. Taip pat ir nagrinėjant ginčus tarp vartotojo ir statybos proceso dalyvių, nustatant defektų atsiradimo priežastis bei šalinimą išankstinio sprendimo ne teismine tvarka.

Neišspręstas ekspertizės klausimas ir neteisminių ginčų nagrinėjimo atveju. VVTAT nėra įgaliota atlikti ekspertinių tyrimų statybos srityje ir teikti išvadas. Siekdamą apginti vartotojus, tačiau neturėdama išvadų, ji kreipiasi į statybininkus ir siūlo ginčus išspręsti taikiai.

Bet šie VVTAT sprendimai yra tik rekomendacinio pobūdžio ir dauguma statybų bendrovių ar įmonių į juos paprasčiausiai nekreipia dėmesio.

"Tarkim, kad ir skundai dėl langų. Tokio pobūdžio skundai ypač retai išsprendžiami taikiai būdu, nes bendrovės reikalauja įrodymų, kad langas ar rėmas skilo ne dėl mechaninių priežasčių", - neslėpė VVTAT atstovas V.Ūsas.

### ► Skaičiai

■ Lietuvoje 2009 metų pabaigoje buvo 1 266 915 būstų (įskaitant individualius gyvenamuosius namus), kurių naudingasis plotas siekė apie 83,2 mln. kv. metrų. 1000 gyventojų teko 380 butų, o būsto naudingo ploto vidutiniškai vienam gyventojui - 25 kv. metrai.

■ Būsto statyba Lietuvoje buvo labai sumažėjusi. 1990 metais buvo pastatyta 22 100 butų, o 2001 metais tik 3785 butai. Statybos mažėjimą lėmė tiesioginio valstybės finansavimo sumažėjimas bei nepakankamas gyventojų pajamos, didelės naujos infrastruktūros įrengimo išlaidos, ribota statyboms skirtų sklypų pasiūla, nebaigti spręsti žemės nuosavybės teisių atkūrimo klausimai.

■ Butų statyba pradėjo didėti 2004 metais (2004 metais pastatyti 6804 nauji butai, 2005 metais - 5933, 2006 metais - 7292, 2007 metais - 9286, 2008 metais - 11 829).

■ Dėl finansinės krizės nuo 2009 metų būsto statyba vėl sumažėjo. Lyginant su 2008 metais, 2009 metais pastatyta 20,5 proc. mažiau butų (9400 butų), o 2010 metais pastatyta tik 3670 butų.

Šaltinis: Aplinkos ministerija

### ► Komentarai



Adakras ŠEŠTAKAUSKAS  
Lietuvos statybininkų asociacijos prezidentas

Ar tai didelė problema? Žmogui, kuris su ja susidūrė, tai pati didžiausia problema. Juk Lietuvoje bankrutavo vos ne 30 procentų statybininkų. Taip jau įvyko, kad susidarė ištisa grandinė - investuotojai ir plėtotojai, kurie ėmė kreditus iš bankų, nustojo mokėti statybininkams, žmonės nustojo pirkti butus. O prieš tai buvo susiklosčiusi tokia padėtis, kai statydavo kuo pigiau, o po to už didelius pinigus parduodavo. Labiausiai nukentėjo žmonės, pasikloję vienadieniais nekilnojamojo turto plėtotojais, susikūrusiais tik kokiam nors konkrečiam projektui įgyvendinti. Tokie meta šešėlį ant visų statybos bendrovių, atsakingai žiūrinčių į savo verslą. O juk yra rimtų firmų, kurios nei bankrutavo, nei žmones apgavo.