

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO  
4.84 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO  
IR DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ADMINISTRACINIŲ NUSIŽENGIMŲ KODEKSO  
349 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO  
PROJEKTŲ**

**1. Įstatymų projektų rengimą paskatinusios priežastys, parengtų projektų tikslai ir uždaviniai:**

Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projektu ir Lietuvos Respublikos Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio pakeitimo įstatymo projektu siekiama suteikti galimybę vietos savivaldos institucijoms (savivaldybėms) realiai vykdyti įstatymais numatytą kitos paskirties pastatų (pvz., garažų) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės (pvz., garažų bendrijų) valdymo viešąją priežiūrą ir kontrolę, kurios šiuo metu vietos savivalda realiai vykdyti negali, nors ir yra įpareigota.

**2. Įstatymo projekto iniciatoriai (institucija, asmenys ar piliečių įgalioti atstovai) ir rengėjai:**

Seimo narys Jonas Jarutis.

**3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami įstatymo projekte aptarti teisiniai santykiai:**

Šiuo metu nei Civiliniame kodekse, nei Administracinių nusižengimų kodekse nėra sąvokos „kitos paskirties pastatai“. Tai apsunkena vietos savivaldos galimybes realiai vykdyti įstatymais numatytą kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios nuosavybės valdymo ir veiklos viešąją priežiūrą bei kontrolę.

Pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą, savivaldybės įpareigosos vykdyti ne tik daugiabučių gyvenamųjų patalpų, bet ir kitos paskirties pastatų (pvz., garažų bendrijų) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo kontrolę: 20 straipsnyje nurodoma, kad 1. Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės. 2. Savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas, ir, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu, surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui.

Tačiau, pagal Civilinio kodekso nuostatas, savivaldybių vykdomosioms institucijoms pavedama vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu priežiūrą ir kontrolę.

Pagal Administracinių nusižengimų kodekso nuostatas savivaldybei pavedama taikyti administracines nuobaudas daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojams (bendrijų valdymo organams ir kt.) už daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą. Savivaldybių vykdomosios institucijos negali taikyti administracinių nuobaudų dėl minėtų valdymo pareigų vykdymo kitos paskirties pastatų (pvz., garažų) savininkų bendrijų valdymo organams.

Tai yra, savivaldybės institucijos negali vykdyti Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnyje numatytų

funkcijų, kai reikia vykdyti kitos paskirties pastatų (pvz., garažų) savininkų bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę.

Akivaizdu, kad Bendrijų įstatymo 2 str. 10 p. apibrėžta sąvoka „kitos paskirties pastatai“ – asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastatas, kuris bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso trims ir daugiau butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat vienučiai ir dviejų butų gyvenamieji namai, susieti bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais), neįtraukta nei Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 str., nei Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 str.

Todėl kitos paskirties pastatų savininkams (įkūrus bendriją ar jos neįkūrus) atsiradusius ginčus spręsti tenka tik patiems (pavyzdžiui, prieš neveiksnių garažų bendrijos pirmininką, kuris tyčia atsisako sušaukti narių susirinkimą, nesuteikia kontaktinės informacijos tam sušaukti narių iniciatyva ir tokiu būdu ilgus metus nesileidžia atleidžiamas iš nevykdomų pareigų).

Tai turi būti daroma kreipiantis į teismą civilinės teisės nustatyta tvarka, nes savivaldybės institucijos, kurios vadovaujasi Civiliniu kodeksu ir Administracinių nusižengimų kodeksu, kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų (juridinių asmenų, jų valdymo organų) veiklos tyrimą gali inicijuoti ir vykdyti tik Civilinio kodekso II dalies X skyriaus nuostatomis.

Juridinio asmens steigėjai ir kiti šiame skyriuje išvardinti asmenys turi teisę prašyti teismo paskirti ekspertus ištirti, ar juridinis asmuo, juridinio asmens valdymo organai ar jų nariai veikė tinkamai, ir, jei nustatoma netinkama veikla, teismas taiko konkrečias priemones. Tačiau šis kelias pernelyg ilgas, sudėtingas, reikalaujantis ne tik teisinių žinių, bet ir laiko bei finansinių išteklių, todėl piliečiai jo rinktis praktiškai negali.

#### **4. Kokios siūlomos naujos teisinio reguliavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama:**

Teisės aktų pakeitimais siūloma papildyti Civilinio kodekso 4.84 straipsnį ir Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį, įterpiant sąvoką „kitos paskirties pastatai“.

Taip savivaldybėms bus sudaryta reali galimybė tinkamai vykdyti Bendrijų įstatymo 20 str. numatytą kontrolę ne tik gyvenamųjų namų ar bendro naudojimo patalpų, bet ir kitos paskirties pastatų (pvz., garažų) savininkų bendrijose.

#### **5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai (jeigu rengiant įstatymo projektą toks vertinimas turi būti atliktas ir jo rezultatai nepateikiami atskiru dokumentu), galimos neigiamos priimto įstatymo pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta:**

Priėmus įstatymus, neigiamų pasekmių nenumatoma.

#### **6. Kokią įtaką priimtas įstatymas turės kriminogeninei situacijai, korupcijai:**

Įstatymai įtakos kriminogeninei situacijai neturės.

#### **7. Kaip įstatymo įgyvendinimas atsilies verslo sąlygoms ir jo plėtrai:**

Įstatymų pakeitimai neturės įtakos verslo sąlygoms ir jo plėtrai.

#### **8. Įstatymo inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti, kokius galiojančius teisės aktus reikia pakeisti ar pripažinti netekusiais galios:**

Priėmus įstatymų projektus, kitų įstatymų keisti nereikės.

**9. Ar įstatymo projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų, o įstatymo projekto sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka:**

Įstatymų projektai parengti laikantis nustatytų reikalavimų.

**10. Ar įstatymo projektas atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus:**

Įstatymo projektai neprieštarauja Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatomis ir Europos Sąjungos dokumentams.

**11. Jeigu įstatymui įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turėtų priimti:**

Priėmus įstatymą neturėtų būti keičiami poįstatyminiai teisės aktai.

**12. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymui įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti (pateikiami prognozuojami rodikliai einamaisiais ir artimiausiais 3 biudžetiniais metais):**

Įstatymams įgyvendinti papildomų valstybės biudžeto lėšų nereikės.

**13. Įstatymo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados:**

Negauta.

**14. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiam projektui įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis:**

„Civilinis kodeksas“, „kitos paskirties pastatai“.

**15. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai:**

Nėra.

Teikia  
Seimo narys

Jonas Jarutis