

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
DĖL CIVILINIO KODEKSO NR. VIII-1864 4.84 STRAIPSNIO PAKEITIMO
ĮSTATYMAS
ĮSTATYMO PROJEKTO

1. Įstatymo projekto rengimą paskatinusios priežastys, parengto projekto tikslai ir uždaviniai:

Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo Nr. VIII-1864 4.84 straipsnio 2 ir 4 dalies nuostatų pakeitimu siūloma supaprastinti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo ir paskyrimo tvarką.

Lietuvoje daugiau nei 60 proc. gyventojų gyvena daugiabučiuose namuose. LR CK nuostatose įtvirtinta, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių.

Dėl galiojančio teisinio reglamentavimo butų ir kitų patalpų savininkai dažniausiai negali įgyvendinti savo teisės rinktis bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą, todėl tenka kęsti savivaldybės vykdomosios institucijos paskirto administratoriaus savivalę ir teisės aktus bei gyventojų teises pažeidžiančią veiklą. Butų ir kitų patalpų savininkai dažnai tampa beteisiais valdant savo pačių turtą. Dėl aplaidžiai pareigas vykdančios bendrojo naudojimo objektų administratoriaus stoja namų modernizacija ir atnaujinimas, blogėja techninė pastatų būklė.

Pagal šiuo metu galiojančią teisinį reglamentavimą, sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo būdo pasirinkimo ar bendrojo naudojimo administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai balsų daugumą, t.y. 50+1. Priimant sprendimą privalo dalyvauti ne mažiau, kaip $\frac{1}{2}$ visų butų ir kitų patalpų savininkų. Analogiška proporcija galioja ir pakartotiniame susirinkime. Kadangi šiuo globaliu laikotarpiu daug butų ir kitų patalpų savininkų gyvena užsienyje ar dėl kitų priežasčių negali dalyvauti sprendimų priėmimo, savo bendru turtu besirūpinantiems bendrasavininkams tampa sunku priimti sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo ir tinkamai įgyvendinti prievolę valdyti, prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti savo bendrą turtą.

Teisės aktų pakeitimu siūloma nustatyti, kad sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo būdo pasirinkimo ar bendrojo naudojimo administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma, kai pirmame susirinkime dalyvauja $\frac{1}{2}$ visų butų ir kitų patalpų savininkų, o pakartotiniame – susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, bet ne mažiau, kaip $\frac{1}{4}$ visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų.

Teisės akto pakeitimais siekiama nustatyti tokį reglamentavimą, kad butų ir kitų patalpų savininkai galėtų pasinaudoti savo teise priimti sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo būdo ir bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo.

Šiuo metu galiojančiame reglamentavime nustatyta, kad bendrojo naudojimo objektų administratorių penkerių metų laikotarpiui skiria savivaldybės vykdomoji institucija, o likus šešiams mėnesiams iki šio termino pabaigos pradedama nauja administratoriaus paskyrimo procedūra. Jei bent $\frac{1}{5}$ daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu nepareiškia pretenzijos dėl esamo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, esamo administratoriaus įgaliojimai pratęsiami dar penkeriems metams.

Esamas reglamentavimas nesudaro galimybės daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams sužinoti apie esamo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus įgaliojimų pabaigą

ir galimybę rinktis kitą bendrojo naudojimo objektų administratorių, nes informacija niekur nėra skelbiama. Dažnai butų ir kitų patalpų savininkai net nežino kada ir koku pagrindu esamas bendrojo naudojimo objektų administratorius administruoja jų bendrą turtą.

Teisės akto pakeitimais savivaldybės vykdomoji institucija įpareigojama privalomai raštu informuoti butų ir kitų patalpų savininkus apie artėjančią esamo administratoriaus įgaliojimų pabaigą. Siūloma administratorių skirti trumpesniai laikotarpiui – trejiems metams. Kaskart likus šešiams mėnesiams iki įgaliojimų termino pabaigos, nepriklausomai nuo to ar buvo gauta butų ir kitų patalpų savininkų skundų dėl esamo administratoriaus veiklos, savivaldybės vykdomoji institucija privalės organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo, jei butų ir kitų patalpų savininkai nepasirinks kito bendrojo naudojimo objektų administravimo būdo.

Pažymėtina, kad dauguma rinkoje veikiančių juridinių asmenų, teikiančių bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, nėra perkančios organizacijos, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme, todėl jiems šio įstatymo nuostatos netaikomos. Jų veiklą reglamentuoja Vyriausybės patvirtinti Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai, kuriuose, kaip viena iš funkcijų, įtvirtinta administratoriaus pareiga organizuoti paslaugų ir darbų, susijusių su bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir remontu, pirkimus. Pastaruoju metu atsakingos institucijos gauna nemažai gyventojų skundų, kad namo bendrojo naudojimo objektų administravimą vykdančias administratorius galimai aplaidžiai vykdo pirkimo procedūras, o paslaugas ir darbus perka iš galimai su juo susijusių įmonių, neinformuoja apie perkamų darbų apimtį ir preliminarines kainas, pirkimo rezultatus (laimėtoją, kainą, planuojamą darbų laiką), neužtikrina atliktų darbų kokybės ir garantijos garantiniu laikotarpiu. Organizuodami paslaugų ir darbų pirkimus, administratoriai, pažeisdami bendrojo naudojimo objektų administravimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas, į pirkimo komisijas nekviečia namo savininkų atstovo, neorganizuoja butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų dėl tokio atstovo išrinkimo. Vyriausybės patvirtintuose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose nustatyta, kad paslaugoms, kurių pats neteikia, ar darbams, kurių nevykdo, privalo organizuoti pirkimus į pirkimo komisiją kviesdamas dalyvauti namo atstovus. Administratoriai paslaugų (pvz. statinio techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros, liftų priežiūros) sutartis sudaro visiems administruojamiems namams, neužtikrindami minėtos nuostatos įgyvendinimo. Yra pavyzdžių, kai kelios tarpusavyje susijusios įmonės paslaugas ir rangos darbus perka iš kitų per akcijas ar susitarimus susijusių ūkio subjektų. Pirkdami paslaugas iš susijusių ūkio subjektų administratoriai pažeidžia konkurencijos principus, neužtikrina konkurencingos kainos, neteikia gyventojams pirkimo ataskaitų. Atlikus darbus gyventojams išrašomos neproporcingai didelės atliktų darbų sąskaitos, kurios, sulaukus gyventojų pasipiktinimo, po to tikslinamos (mažinamos keliais tūkst. eurų suma), pasiteisinant vadybininko klaida. Pasitaiko atvejų, kai statybinių medžiagų ir atliktų darbų kainos santykis yra 17 ir daugiau kartų (pvz. statybinių medžiagų kaina 300 eurų, darbų kaina 8200 eurų, išlaidos mechanizmams 100 eurų). Be to, pirkdamas paslaugas iš susijusių ūkio subjektų, administratorius negali užtikrinti ir išreikalaus tinkamos kokybės. Organizuojant brangiai kainuojančius darbus, pvz. lifto remonto ar keitimo, neapklausiami visi rinkos dalyviai, kurių nėra daug (Lietuvoje veikia 5 ilgametę patirtį turinčios liftų įmonės). Tačiau pirkimuose dalyvauja tik susijusios įmonės.

Pažymėtina, kad klausimą dėl neskaidrios ir galimai korumpuotos administratorių veiklos taip pat kelia ir rinkoje paslaugas norintys ir galintys teikti kiti rinkos dalyviai, akcentuodami konkurencijos iškreipimą ir nesąžiningus pirkimus vykdančių administratorių veiksmus (pvz., nepateikiamos pirkimo sąlygos ir kiti su pirkimais susiję dokumentai).

Atsižvelgiant į tai ir siekiant tinkamo butų ir kitų patalpų savininkų intereso atstovavimo, siūlytina papildyti 4.84 straipsnio 8 dalį, nustatant, kad bendrojo naudojimo objektų administratorius negali pirkti paslaugų, remonto ir (ar) rangos darbų iš su juo susijusių ūkio subjektų. Susijusių ūkio subjektų sąvoka pateikta Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 14 dalyje.

Kadangi planuojami atlikti darbai susiję su butų ir kitų patalpų savininkams priklausančios dalinės nuosavybės teisės objektų priežiūra, remonto, atnaujinimu ar tvarkymu, siūlytina savininkams sudaryti galimybę priimti sprendimą, suteikiantį teisę administratoriui pirkti paslaugas ir darbus iš susijusių ūkio subjektų. Šiuo atveju administratorius apie šias aplinkybes turėtų pranešti butų ir kitų patalpų savininkams.

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

Seimo narė Ligita Girskienė

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

Šiuo metu daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. Jei butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia bendrijos ar nesudaro jungtinės veiklos sutarties, savivaldybės vykdomoji institucija organizuoja bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo procedūrą, skiria penkerių metų terminui. Pagal šiuo metu galiojantį teisinį reglamentavimą, sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo būdo pasirinkimo ar bendrojo naudojimo administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai balsų daugumą, t.y. 50+1. Priimant sprendimą privalo dalyvauti ne mažiau, kaip $\frac{1}{2}$ visų butų ir kitų patalpų savininkų. Analogiška proporcija galioja ir pakartotiniame susirinkime.

Butų ir kitų patalpų savininkų pasirinktą administratorių penkerių metų laikotarpiui skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė.

Likus šešiams mėnesiams iki administratoriaus įgaliojimų termino pabaigos, pradedama administratoriaus paskyrimo procedūra, jeigu bent $\frac{1}{5}$ daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba savivaldybės vykdomoji institucija gauna šio namo gyventojų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas šiam daugiabučiam namui pratęsiamas kitų penkerių metų laikotarpiui.

Šiuo metu juridiniai asmenys, teikiančių bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas gali pirkti paslaugas iš susijusių asmenų.

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

Teisės aktų pakeitimu siūloma nustatyti, kad sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo būdo pasirinkimo ar bendrojo naudojimo administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma, kai pirmame susirinkime dalyvauja $\frac{1}{2}$ visų butų ir kitų patalpų savininkų, o pakartotiniame – susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, bet ne mažiau, kaip $\frac{1}{4}$ visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų.

Teisės akto pakeitimais siekiama nustatyti tokį reglamentavimą, kad butų ir kitų patalpų savininkai galėtų pasinaudoti savo teise priimti sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo būdo ir bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo, taip įgyvendindami savo teisę gauti paslaugą už geriausią kainą ir tenkinti savo interesus.

Teisės akto pakeitimais savivaldybės vykdomoji institucija įpareigojama privalomai raštu informuoti butų ir kitų patalpų savininkus apie artėjančią esamo administratoriaus įgaliojimų pabaigą. Siūloma administratorių skirti trumpesniai laikotarpiui – trejiems metams. Kaskart likus šešiams mėnesiams iki įgaliojimų termino pabaigos, nepriklausomai nuo to ar buvo gauta butų ir

kitų patalpų savininkų skundų dėl esamo administratoriaus veiklos, savivaldybės vykdomoji institucija privalės organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo, jei butų ir kitų patalpų savininkai nepasirinks kito bendrojo naudojimo objektų administravimo būdo.

Siūloma, kad juridiniai asmenys, teikiančių bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, vykdydamas jam pavestas funkcijas, negali pirkti paslaugų, statybos ir kitų rangos darbų iš su juo susijusių ūkio subjektų.

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:

Priėmus įstatymus jie įtakos kriminogeninei situacijai ir neturės. Ir turės teigiamą įtaką korupcijos mažinimui, nes bus sumažinta galimybė piktnaudžiauti ir sudaryti fiktyvius sandorius tarp susijusių asmenų.

7. Kaip įstatymo įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai:

Įstatymas turės teigiamą įtaką verslo sąlygoms ir jo plėtrai. Projektas skatins konkurenciją tarp bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas teikiančių įmonių ir motyvuos jas siekti teikti kokybiškesnes paslaugas už palankiausią butų ir kitų patalpų savininkams kainą. Įvestas teisinis aiškumas turės teigiamą sąžiningai veikiančiam verslui teikiančiam paslaugas juridiniams asmenims, teikiančių bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas įtaką verslui.

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

Priėmus įstatymo projektus, kitų įstatymų keisti nereikės. Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija turės priimti šio Projekto įgyvendinamuosius teisės aktus ir pakoreguoti Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašą ir kitus teisės aktų pakeitimus susijusius su bendrojo naudojimo objektų administravimu.

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 turėtų būti keičiami poįstatyminiai teisės aktai reglamentuojantys Bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklą.

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:

„bendrojo naudojimo objektų administratorius“, „Civilinis kodeksas“, „daugiabučiai“, „susiję asmenys“

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

Nėra.

Teikia
Seimo narė

Ligita Girskienė