

LIETUVOS RESPUBLIKOS
CIVILINIO KODEKSO 4.82, 4.83, 4.85 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR 4.84
STRAIPSNIO PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS
ĮSTATYMAS

2020 m. d. Nr.
Vilnius

1 straipsnis. 4.82 straipsnio pakeitimas

1. Pakeisti 4.82 straipsnio 3 dalį ir ją išdėstyti taip:

„3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, **išskyrus įstatyme nustatytas išimtis, taip pat įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.**“

2. Pakeisti 4.82 straipsnio 4 dalį ir ją išdėstyti taip:

„4. Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal ~~privalomuosius~~ statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Į šias lėšas negali būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiro buto ir kitų patalpų savininko prievolės. Perleidus butą ar kitas patalpas naujam savininkui, su kaupiamosiomis lėšomis susijusios teisės ir prievolės atitenka naujam savininkui. Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. Ginčus dėl kaupiamųjų lėšų sprendžia teismas.“

2 straipsnis. 4.83 straipsnio pakeitimas

1. Pakeisti 4.83 straipsnio 3 dalį ir ją išdėstyti taip:

„3. 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 **įstatyme nustatyta tvarka** 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. ~~Pavyzdinę jungtinės veiklos sutarties formą tvirtina Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. 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, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės.~~“

2. Pakeisti 4.83 straipsnio 4 dalį ir ją išdėstyti taip:

„4. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su ~~įstatymų ir kitų teisės aktų~~ **įstatymuose ir kituose teisės aktuose** nustatytais ~~privalomaisiais~~ statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso ~~4.84 ir 4.85 straipsniuose~~ **straipsnyje** nustatyta tvarka.“

3 straipsnis. 4.84 straipsnio pripažinimas netekusiu galios

Pripažinti netekusiu galios 4.84 straipsnį.

4.84 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, kai šie savininkai neįsteigę bendrijos arba nesudarę jungtinės veiklos sutarties

1. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

~~2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė.~~

~~3. Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.~~

~~4. Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešioms mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 dalyje numatyta procedūra, jeigu bent 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. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui.~~

~~5. Bendrojo naudojimo objektų administratorius turtą administruoja šio kodekso 4.240 straipsnio pagrindu. Bendrojo naudojimo objektų administratoriai Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka ir apimtimi skelbia informaciją apie savo veiklą.~~

~~6. Bendrojo naudojimo objektų administratorių civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą, vykdant administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu.~~

~~7. Bendrojo naudojimo objektų administratoriais negali būti šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekėjai, asmenys, teikiantys atliekų vežimo paslaugas, liftų nuolatinės priežiūros paslaugas (išskyrus namus, kuriuose nėra liftų), jeigu jie dirba tos pačios savivaldybės teritorijoje, taip pat kiti asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai susiję su išvardytais asmenimis pagal Konkurencijos įstatymą. Šis draudimas bendrojo naudojimo objektų administratoriui netaikomas administruojant turtą, esantį gyvenamojoje vietovėje, kurioje, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, gyvena mažiau negu 100 000 gyventojų, jeigu savivaldybės taryba nenusprendžia kitaip.~~

~~8. Bendrojo naudojimo objektų administratorius administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus.~~

~~9. Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką nustato savivaldybės taryba. Administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.~~

~~10. Administravimas pasibaigia šio kodekso 4.250 straipsnyje nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį.~~

~~11. Administratoriaus veiklai mutatis mutandis taikomos šios knygos XIV skyriaus normos.~~

~~12. Šio straipsnio 5 ir 6 dalių normos mutatis mutandis taikomos ir bendrojo naudojimo objektų administratoriams, veikiantiems pagal su daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyviais sudarytas sutartis dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo.~~

4 straipsnis. 4.85 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 4.85 straipsnį ir jį išdėstyti taip:

„4.85 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas

1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami **butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime arba balsuojant raštu (elektroninėmis ryšio priemonėmis)**

Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.

2. Jeigu ~~šiuo straipsnyje nustatyta tvarka~~ sušaukus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą **(suorganizavus balsavimą)** ~~nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius, pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią~~ **sprendimui priimti balsų nepakako, ne vėliau kaip per 10 dienų pagal tos pačios darbotvarkės neišspręstus klausimus šaukiamas pakartotinis susirinkimas (balsavimas). Pakartotiniame susirinkime (balsavime) sprendimus priima dalyvaujančių susirinkime (balsavime) butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma,** išskyrus sprendimus dėl lėšų skolinimosi, dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų bei kitus įstatymuose nustatytus sprendimus, kuriems priimti reikalinga **visų butų ir kitų patalpų** savininkų balsų dauguma.

3. Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos, jungtinės veiklos sutarties dalyvių arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu **(elektroninėmis ryšio priemonėmis)** priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams. Šių dalies butų ir kitų patalpų savininkų ~~susirinkimas~~ **sprendimai priimami** šaukiamas vadovaujantis šio straipsnio 4 ir 5 dalyse nurodyta tvarka.

4. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime **arba balsuojant raštu (elektroninėmis ryšio priemonėmis)**, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą **(balsavimą raštu)** ir jo darbotvarkę.

5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia **(balsavimus organizuoja)** gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba ~~savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalausti ne mažiau kaip 1/4~~ **1/10** butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.

6. Butų ir kitų patalpų savininkų (ar jų dalies) sprendimai skelbiami Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka ir galioja visiems (ar tos dalies) butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat tiems savininkams, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ir kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo. Sprendimai negali apriboti butų ir kitų patalpų savininkų bei trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, išskyrus šio kodekso ir kitų įstatymų nustatytus atvejus.

7. ~~Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. Savininkai iki numatyto susirinkimo dienos turi teisę raštu pareikšti savininkų susirinkimui savo valią balsuodami už arba prieš dėl kiekvieno darbotvarkėje numatyto klausimo. Šie balsai įskaitomi į susirinkimo (taip pat ir pakartotinio susirinkimo) balsavimo rezultatus ir apie tai paskelbiama susirinkimo metu.~~

8. ~~Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų~~

~~sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.~~

~~9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“~~

5 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas

Šis įstatymas įsigalioja 2020 m. lapkričio 1 d.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

RESPUBLIKOS PREZIDENTAS