

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO
OBJEKTŲ VALDYMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ
GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ
ĮSTATYMO NR. I-798 PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS ĮSTATYMO, LIETUVOS
RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.82, 4.83, 4.85 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR
4.84 STRAIPSNIO PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS ĮSTATYMO IR LIETUVOS
RESPUBLIKOS VALSTYBĖS PARAMOS DAUGIABUČIAMS NAMAMS ATNAUJINTI
(MODERNIZUOTI) ĮSTATYMO NR. I-2455 2 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO
PROJEKTŲ

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

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, aiškindamas Konstitucijos 23 straipsnio nuostatas, ne kartą yra konstatavęs, kad nuosavybė įpareigoja. Savininkas, naudodamas savo turtą, su juo turi elgtis atsakingai ir rūpestingai. Konstitucijoje įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir subjektinių nuosavybės teisių apsauga negali būti interpretuojami kaip pagrindas savininko teises ir interesus priešpriešinti viešajam interesui ar kitų asmenų teisėms laisvėms ar teisėtiems interesams (Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d., 2002 m. kovo 14 d., 2002 m. rugsėjo 19 d. ir kt. nutarimai). Šia nuostata išreiškiama nuosavybės socialinė funkcija.

Šiuo metu daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektai yra valdomi bendrijų, bendrojo naudojimo objektų administratorių, taip pat butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai), kurie yra sudarę jungtinės veiklos sutartis dėl šių objektų valdymo. Bendrojo naudojimo objektų valdymas yra reglamentuotas Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme (toliau – Bendrijų įstatymas), Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – Civilinis kodeksas), taip pat šiuos įstatymus įgyvendinamuosiuose teisės aktuose, todėl neretai iš esmės tų pačių teisinių santykių reglamentavimas keliuose įstatymuose apsunkina jų nuostatų įgyvendinimą praktikoje.

Bendrojo naudojimo objektų valdymo teisinis reglamentavimas nėra pakankamai efektyvus, savivaldybių vykdomosios institucijos, vykdydamos valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, neturi pakankamai teisinių priemonių užtikrinti, kad valdytojai tinkamai vykdytų jiems įstatymuose ir kituose teisės aktuose pavestas funkcijas. Aplinkos ministerijos duomenimis, savivaldybių vykdomosios institucijos 2015 m. nustatė 1845 bendrijų veiklos pažeidimus ir tik 8 kartus taikė poveikio priemones, 2016 m. išaiškino 1793 pažeidimus ir pritaikė 12 poveikio priemonių, o 2017 m. iš nustatytų 1694 bendrijų veiklos pažeidimų poveikio priemonės pritaikytos tik 13. 2015 m. savivaldybių vykdomosios institucijos nustatė 1483 bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – administratorius) veiklos pažeidimus, 2016 – 1337, o 2017 – 1506. Atitinkamai 2015 m. pritaikė 22 poveikio priemones, 2016 – 16, o 2017 – 27. Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnis už teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą užtraukia įspėjimą arba baudą valdytojui nuo 100 iki 300 Eur. Akivaizdu, kad tokia padėtimi valdytojai, neretai, piktnaudžiauja ir sąmoningai nevykdo jiems pavestų funkcijų, arba jas vykdo atstovaudami ne savininkų, o savo interesus, ar su valdytojais susijusių fizinių ir juridinių asmenų interesus, savininkams priklausančias kaupiamąsias lėšas naudoja ne pagal paskirtį, neteikia informacijos apie valdytojo įvykdytus pirkimus, susijusius su bendrojo naudojimo objektais, įvykusius savininkų susirinkimus ir priimtus sprendimus, ir pan.

Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnyba, analizuodama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių atrankos vykdymą ir įgyvendinimą, administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės vykdymą (2019-07-18 raštas Nr. 4-01-6460 „Išvada dėl korupcijos rizikos analizės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių atrankos, vykdymo, skyrimo tvarkos nustatymo ir įgyvendinimo srityje bei jų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdymo srityje“), nustatė teisinio reguliavimo stoką ir korupcijos riziką, todėl teisinis reglamentavimas ir

Specialiųjų tyrimų tarnybos nustatytais aspektais turėtų būti tobulinamas.

Savininkai pasyvūs ir neretai laiku arba iš viso nepriima sprendimų dėl pastatų remonto, todėl neužtikrinama tinkama pastatų techninė priežiūra. Atsižvelgiant į tai, būtina supaprastinti savininkų sprendimų priėmimo tvarką, leisti sprendimus priimti ne tik balsuojant susirinkimuose, ar raštu, bet ir elektroninėmis ryšio priemonėmis.

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projekto (toliau – Įstatymo projektas) tikslas – viename įstatyme įtvirtinti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros, remonto, atnaujinimo ir disponavimo jais principus, būdus, kai daugiabučiame name esantys bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai priklauso daugiau negu dviem savininkams; nustatyti bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, savininkų, bendrijos narių, jungtinės veiklos sutarties partnerių teises ir pareigas, bendrojo naudojimo objektų valdymą jungtinės veiklos sutarties pagrindu, bendrojo naudojimo objektų valdymą pasirenkant administratorių, asmenų, pretenduojančių teikti konkrečios savivaldybės teritorijoje bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašo (toliau – Sąrašas) sudarymą, įrašymo ir išbraukimo iš Sąrašo tvarką, valdytojų funkcijas, pareigas ir atsakomybę.

Įstatymo projektu siekiama įtvirtinti tokį gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymą, kad savininkai įgyvendinti savo teises ir pareigas būtų skatinami tai daryti aktyviai, jiems veikiant patiems ar perduodant tvarkyti su bendrojo naudojimo objektais susijusius klausimus tiems asmenims, kurie galėtų tinkamiausiai atstovauti jų interesus. Savininkai turėtų rūpintis savo nuosavybe ir domėtis kaip tvarkomi bendrojo naudojimo objektai, savininkams turėtų būtų teikiama informacija apie bendrojo naudojimo objektuose atliekamus darbus, perkamas ir suteiktas paslaugas, turėtų būti nustatytos aiškios teisinės pasekmės, jeigu savininkai nepritaria valdytojo veiklos ataskaitoms, atliekamiems pirkimams ir pan.

Atsižvelgiant į esamą savininkų pasyvumą sprendžiant klausimus, susijusius su bendrojo naudojimo objektais, būtina keisti esantį reglamentavimą ir paskatinti savininkų dalyvavimą priimant sprendimus, nes pasyvūs, nuomonės nepareiškiantys, ar nusišalinantys nuo sprendimų priėmimo bendrosios nuosavybės objektų valdymo dalyviai, dažnu atveju, piktinasi kitų asmenų (valdytojų, bendraturčių) iniciatyvomis ir veiksmais, dėl ko, neretai, tinkamai neprižiūrimi bendrojo naudojimo objektai.

Savininkams sudaroma galimybė be atskiro kreipimosi gauti su bendrojo naudojimo objektais susijusią informaciją. Tokių būdu skatinamas bendrojo naudojimo objektų valdymo skaidrumas ir valdytojų atskaitingumas.

Atsižvelgiant į tai, parengti ir Įstatymo projektą lydintieji Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pripažinimo netekusiu galios įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.85 straipsnių pakeitimo ir 4.84 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo ir Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo Nr. I-2455 2 straipsnio pakeitimo įstatymo projektai.

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

Įstatymo projektą parengė Aplinkos ministerijos Statybos ir teritorijų planavimo politikos grupės (vadovas Dainius Čergelis, tel. Nr. 8 616 98137, el. p. dainius.cergelis@am.lt) vyresnysis patarėjas Alvydas Geigalas (tel. Nr. 8 620 98400, el. p. alvydas.geigalas@am.lt), vyresnysis patarėjas Ramūnas Šveikauskas (tel. Nr. 8 616 05452, el. p. ramunas.sveikauskas@am.lt), vyriausioji specialistė Jūratė Kaklauskienė (tel. Nr. 8 620 82238, el. p. jurate.kaklauskiene@am.lt) ir patarėjas Marius Žvinklis (tel. 8 696 85134, el. p. marius.zvinklis@am.lt).

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

Civilinis kodekso 4.82–4.85 straipsniai reglamentuoja savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teises, pareigas naudojantis bendrąja daline nuosavybe, bendrosios dalinės nuosavybės

administravimą, kai šie savininkai neįsteigę bendrijos arba nesudarę jungtinės veiklos sutarties, taip pat savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimą.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba pasirenka administratorių. Jeigu savininkai neįsteigia bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, savivaldybės vykdomoji institucija skiria administratorių.

Bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės.

Sprendimą dėl administratoriaus pasirinkimo priima savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija, tačiau tokiu atveju, kai savininkai administratoriaus nepasirenka, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarka yra nustatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Pažymėtina, kad rengti savininkų balsavimą raštu ar šaukti susirinkimą dėl administratoriaus pasirinkimo turi teisę tik savivaldybės vykdomoji institucija.

Administratorius yra skiriamas penkeriems metams. Nesant namo gyventojų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos, administratoriaus įgaliojimai pratęsimi kitų penkerių metų laikotarpiui. Įgaliojimų pratęsimo skaičius neribojamas. Visais atvejais savininkai balsu dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui.

Šiuo metu nustatyta, kad 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.

Administratorius bendrojo naudojimo objektus administruoja vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintais Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais.

Maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką nustato savivaldybės taryba.

Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami savininkų susirinkimuose balsu dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Jeigu sušaukus savininkų susirinkimą nesusirenka sprendimui priimti pakankamas savininkų skaičius, pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę, sprendimai priimami pakartotiniame susirinkime dalyvaujančių savininkų balsu dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų savininkų, išskyrus tam tikras išimtis (dėl lėšų skolinimosi, naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir kt.). Savininkai sprendimus gali priimti ir balsuodami raštu vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. D1-251 patvirtintu Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašu.

Savininkų susirinkimus šaukia bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali 1/4 savininkų, jeigu per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia prieš tai nurodyti subjektai.

Bendrijų įstatymas nustato daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoja šios bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, bendrijai priklausančių butų ir

kitų patalpų (pastatų) savininkų – bendrijos narių teises ir pareigas. Šis įstatymas taip pat nustato savininkų, kurie neišreiškė valios dėl bendrijos steigimo ir dalyvavimo šios bendrijos veikloje, teises ir pareigas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės valdymu, naudojimu ir priežiūra, ir jų įgyvendinimo tvarką.

Bendrijos steigimo tikslas – įgyvendinti savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. Bendriją gali steigti vieno ar kelių daugiabučių namų arba kitos paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų savininkai. Bendrijos steigėjai tampa įsteigtos bendrijos nariais. Be to, daugiabučio namo savininkai gali prisijungti prie jau veikiančios kito daugiabučio namo bendrijos.

Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas, o bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. Bendrijoje, kurioje yra daugiau kaip šimtas bendrijos narių – savininkų, turi būti sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo. Visuotinis bendrijos narių susirinkimas, be kita ko, tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus, įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui, taip pat kitas įmokas, susijusias su bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip.

Visuotinis susirinkimas yra teisėtas ir gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė bendrijos narių. Jeigu kvorumo nėra, laikoma, kad visuotinis susirinkimas neįvyko, ir ne anksčiau kaip po dviejų savaitių turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis susirinkimas, kuris turi teisę svarstyti ir priimti sprendimus pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę. Pakartotinis visuotinis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių. Jeigu neįvyksta ir pakartotinis susirinkimas, turi būti šaukiamas įgaliotinių (to paties pastato (ar jo dalies) bendrijos narių išrinktas asmuo, įgaliotas atstovauti jį išrinkusiems bendrijos nariams) susirinkimas. Visuotinio susirinkimo sprendimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip pusė susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių, išskyrus dėl bendrijos įstatų pakeitimo, bendrijos valdymo organo rinkimo ar atšaukimo, bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo. Pastaruoju atveju sprendimui priimti reikalingi du trečdaliai visų susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių balsų. Įgaliotinių susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja ne mažiau kaip trys penktadaliai įgaliotinių, o sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių įgaliotinių balsų dauguma, išskyrus dėl bendrijos įstatų pakeitimo, bendrijos valdymo organo rinkimo ar atšaukimo, bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo. Pastaruoju atveju sprendimui priimti reikalingi trys penktadaliai visų įgaliotinių balsų.

Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje nustatyta „Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (toliau – bendrojo naudojimo objektų valdytojas) – daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.84 straipsnį paskirtas daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius.“

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

Įstatymo projekto nuostatas siūloma taikyti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, bendrijų pirmininkams ir jų nariams, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotiems asmenims, jungtinės veiklos sutarties partneriams, administratoriams ir savivaldybių vykdomosioms institucijoms, išskyrus atvejus, kai daugiabučiame name esantys bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai priklauso dviem savininkams. Tokiu atveju bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai valdomi, jais naudojamosi ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Galima situacija, kai daugiabučiame name dalis butų ir kitos paskirties patalpų priklauso vienam asmeniui, o kita dalis – situoktiniams (bendra jungtinė nuosavybė), todėl Įstatymo projektu siūloma

nustatyti, kai butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso bendraturčiams, Įstatymo taikymo prasme laikoma, kad bendrojo naudojimo objektai proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai priklauso vienam asmeniui. Tai iš esmės reikštų, kad Įstatymo projektas aprašytu atveju nebūtų taikomas, o bendrojo naudojimo objektai būtų valdomi vadovaujantis Civilinio kodekso 4.75 straipsniu, t. y. bendraturčių sutarimu (Įstatymo projekto 1 straipsnio 4 dalis).

Įstatymo projekto 3 straipsnyje siūloma įtvirtinti bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros, remonto, atnaujinimo ir disponavimo jais principus. Nustatyti principai leis aiškiau suprasti įstatymo prasmę, pasitarnaus sprendžiant bendraturčių ir valdytojų ginčus.

Įstatymo projekte įtvirtinamos savininkų teisės ir pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Įstatymo projektu siūloma nustatyti išimtį iš bendrosios taisyklės išlaikyti bendrojo naudojimo objektus proporcingai savo turimai daliai, t. y. nustatyti, kad išlaidas, susijusias su balkonų, lodžijų ir terasų laikančiųjų konstrukcijų, jų aptvarų ir stogelių, kai į balkoną, lodžiją ar terasą galima patekti tik iš konkrečiam savininkui (-ams) priklausančio buto ar kitos patalpos, išlaikymu ir išsaugojimu apmoka tik tie savininkai, iš kurių buto ar kitos patalpos galima patekti į balkoną, lodžiją ar terasą. Kitaip tariant, visus daugiabučio namo balkonus, kurie skirti ne visiems savininkų poreikiams tenkinti (į kuriuos galima patekti tik iš konkrečiam savininkui priklausančio buto), remontuoja (išlaidas proporcingai bendrosios nuosavybės daliai apmoka) tik tie savininkai, kurie turi galimybę patekti bent į vieną tokį balkoną tiesiogiai iš savo buto ar kitos jam priklausančios patalpos. Jeigu buto ar kitos patalpos savininkas neturės galimybės iš savo buto ar kitos patalpos tiesiogiai patekti į balkoną, jis privalės apmokėti tik tas išlaidas, kurios bus susijusios su tais balkonais, į kuriuos galima patekti iš bendrų patalpų (laiptinių, koridorių ir pan.). Atitinkamai siūloma pakeisti ir Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalį nustatant, kad „Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, išskyrus įstatymo nustatytas išimtis, taip pat įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.“ Akivaizdu, kad esantis teisinis reguliavimas, kai vienas bendraturčių neturėdamas jokios realios galimybės pasinaudoti jam bendrosios nuosavybės teise priklausančiu daiktu, turi prisidėti prie to daikto išlaikymo iš esmės tokia pat dalimi, kaip ir bendraturtis, kuris tuo daiktu naudojasi (gali pasinaudoti) nuolat, neužtikrina vienodų bendraturčių teisių. Kitaip tariant, nors visi bendraturčiai teoriškai turi vienodas teises naudotis jiems nuosavybės teise priklausančiu daiktu, tačiau ją realizuoti (įgyvendinti) gali tik tie bendraturčiai, iš kurių buto galima patekti į tokį daiktą (balkoną, lodžiją ir pan.). Pritarus teikiamam pasiūlymui, bus užtikrinta savininkų teisių ir pareigų, susijusių su bendrąja nuosavybe, pusiausvyra.

Šiuo metu nustatyta, kad savininkai sprendimus priima susirinkime arba balsuodami raštu. Įstatymo projektu siūloma nustatyti, kad savininkai sprendimus visais klausimais, susijusias su bendrojo naudojimo objektais ar jų sukūrimu, priima susirinkime arba Vyriausybės nustatyta tvarka balsuodami raštu (elektroninėmis ryšio priemonėmis). Be to, negalintiems dalyvauti susirinkime savininkams siekiama sudaryti galimybę savininkų susirinkimui pareikšti savo valią visais klausimais balsuojant raštu (elektroninėmis ryšio priemonėmis), kuri bus įskaityta ir į pakartotinio susirinkimo rezultatus, jeigu toks bus šaukiamas. Toks teisinis reglamentavimas paskatins savininkus dalyvauti susirinkimuose ir aktyviai prisidėti prie bendrojo naudojimo objektų valdymo. Pažymėtina ir tai, kad Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 2 dalyje, be kita ko, siūloma nustatyti, jeigu sušaukus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą (suorganizavus balsavimą) sprendimui priimti balsų nepakako, ne vėliau kaip per 10 dienų pagal tos pačios darbotvarkės neišspręstus klausimus šaukiamas pakartotinis susirinkimas (balsavimas). Kitaip tariant, siūloma atsisakyti nuostatos „nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius“ ją pakeičiant nuostata „sprendimui priimti balsų nepakako“, kadangi nepriklausomai nuo to, dėl kokių priežasčių savininkai sprendimo (balsuodami „už“ ar „prieš“) nepriėmė, turi būti sudaryta galimybė tokį klausimą svarstyti pakartotiniame savininkų susirinkime.

Šiuo metu nustatyta, kad bendriją gali steigti vieno ar kelių daugiabučių namų savininkai arba kitos paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų savininkai. Bendrijose, vienijančiose du ir daugiau namų, yra sudėtinga priimti sprendimus (daug ir skirtingų interesų, todėl

sunku susitarti), ar kartais net neįmanoma dėl savininkų ar bendrijos narių pasyvumo (dažnu atveju nebūna kvorumo). Kitaip tariant, vieno daugiabučio namo butų savininkai nėra suinteresuoti ir motyvuoti spręsti su kitu daugiabučiu namu susijusių bendrosios nuosavybės valdymo klausimų, todėl atitinkamai kyla ir bendrijos valdomų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros problemos (nesant savininkų pritarimo, neatliekami bendrojo naudojimo objektų remonto, atnaujinimo darbai ir pan.). Bendrijose, vienijančiose daugiau nei vieną daugiabutį namą, bendrijos valdymo organai neretai savivaliauja, kadangi jį praktiškai neįmanoma atstatyti (dažnu atveju susirinkimuose nebūna kvorumo, o sprendimui priimti būtina, kad už tokį nutarimo projektą balsuotų daugiau kaip du trečdaliai susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių). Be to, bendrijos, kurios vienija daugiau nei vieną gyvenamąjį namą, pagal savo prigimtį ir veikimo apimtį neatitinka to tikslo, dėl ko turėtų būti steigiamos – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. Paprastai tik vieno daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai yra savininkai bendrojo naudojimo objektų ir tik šiems objektams valdyti turėtų būti steigiama bendrija. Situacija, kai bendrijos nariai, turintys nuosavybę viename daugiabučiame name, gali spręsti kito daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, remonto, priežiūros ir kitus klausimus, yra nenormali ir keistina. Atsižvelgiant į tai, Įstatymo projektu siūloma nustatyti, kad bendrija turėtų valdyti tik vieną daugiabutį namą. Pažymėtina, kad bendrijoms, kurios vienija daugiau negu vieną kitos paskirties pastatą, šios nuostatos siūloma netaikyti.

Įstatymo projektu siūloma atsisakyti pareigos bendrijos steigimo iniciatoriams raštu pranešti pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriui ir (ar) pastato statytojui apie numatomą bendrijos steigiamąjį susirinkimo šaukimo datą, kadangi toks reikalavimas sukelia nepagrįstą administracinę naštą steigiant bendriją. Be to, administratoriai, gavę pranešimą apie numatomą bendrijos steigimą, neretai aktyviais veiksmais siekia, kad bendrojo naudojimo objektų valdymo būdas nebūtų pakeistas (pavyzdžiui, eina pas savininkus agituoti, susirinkimuose kelia sumaištį ir pan.), tokiu būdu sukeldami nepatogumus savininkams. Pritarus teikiamam pasiūlymui, atitinkamai netenka prasmės Bendrijų įstatyme įtvirtinta pareiga bendrojo naudojimo objektų administratorius ne vėliau kaip per 15 dienų nuo pranešimo apie numatomą bendrijos steigiamąjį susirinkimą gavimo dienos pateikti bendrijos steigimo iniciatoriams bendrojo naudojimo objektų aprašą ir butų ir kitų patalpų savininkų sąrašą su jų adresais. Pažymėtina, kad paminėta nuostata iš esmės yra neveikianti, kadangi administratoriai ir šiuo metu vengia šiuos duomenis pateikti, siekdami trukdyti savininkams įsteigti bendriją.

Įstatymo projekto 22 straipsnio 4 dalyje siūloma, be kita ko, nustatyti, kad bendrijos pirmininkui negalint eiti savo pareigų ilgiau negu 6 mėnesius arba bendrijos pirmininkas nėra išrinktas ilgiau negu 6 mėnesius, laikinai einantis bendrijos pirmininko pareigas bendrijos narys inicijuoja bendrijos likvidavimą. Šios nuostatos siūlomos atsižvelgiant į Civilinio kodekso 2.70 straipsnio 1 dalies 2 punkto nuostatas, kad Juridinių asmenų registro tvarkytojas turi teisę inicijuoti juridinio asmens likvidavimą, jeigu nesuformuoti juridinio asmens valdymo organai ir dėl to jie negali priimti sprendimų ilgiau negu 6 mėnesius.

Įstatymo projektu siūloma nustatyti, kad bendrijos valdymo organas gali būti vienasmenis (bendrijos pirmininkas) arba kolegialus (valdyba). Tokiu atveju, kai bendrijos nariai nusprendžia bendriją valdyti išrenkant valdybą, už bendrojo naudojimo objektų valdymą, priežiūrą, remontą ir kt., bus atsakingi valdybos nariai.

Šiuo metu nustatyta, kad valdyba turi būti sudaroma, jeigu bendrijos nariai nusprendžia bendrijos pirmininku rinkti asmenį, neturintį buto ar kitos patalpos tame daugiabučiame name, kurio bendrojo naudojimo objektų valdymui įsteigta bendrija. Šios nuostatos siūloma atsisakyti, kadangi eiti bendrijos pirmininko pareigas ar būti bendrijos valdybos nariais savininkai neretai atsisako dėl savo užimtumo ar bendrijos pirmininkui (valdybai) priskirtų funkcijų neišmanymo. Tokiu atveju, savininkai valdyti bendro turto įsteigiant bendriją ir neturint jos valdymo organo negali, todėl yra priversti rinktis administratorių arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo. Sudarius galimybę samdyti bendrijos pirmininką, kuris gali tokias paslaugas

suteikti, būtų sudarytos palankesnės sąlygos savininkams bendrojo naudojimo objektus valdyti įsteigiant bendriją.

Įstatymo projektu taip pat siūloma aiškiai reglamentuoti bendrijos pirmininko pavadavimo klausimą, kadangi pagal šiuo metu esantį teisinį reglamentavimą, kai vienasmenis bendrijos valdymo organas – bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų, bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas gali laikinai, iki naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti vienas iš bendrijos narių. Įgyvendinant šias nuostatas pasitaiko situacijų, kai bendrijos pirmininko įgaliojimai pasibaigę, valdybos nėra arba jos įgaliojimai pasibaigę, bendrijos nariai dėl aktyvumo stokos ar nesutarimų neišrenka naujo bendrijos pirmininko, o bendrijos įstatuose nustatyta tvarka bendrijos pirmininko pareigas turinčio eiti asmens nėra (pavyzdžiui, jis miręs arba nebėra bendrijos narys). Tokiu atveju bendrija iš esmės nebevykdo savo veiklos ir turi būti likviduota, o šio, pažymėtina, privataus juridinio asmens likvidavimo organizavimas yra pavedamas savivaldybei. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūloma nustatyti, kai bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų (dėl ligos, atostogų metu ar dėl kitų objektyvių priežasčių), bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas laikinai eina vienas iš bendrijos narių. Bendrijos narys, laikinai einantis pirmininko pareigas, šaukia bendrijos narių susirinkimą (balsavimą) dėl bendrijos pirmininko pakeitimo. Įstatymo projekte nustatyta tvarka, jeigu bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų ilgiau kaip 4 mėnesius iš eilės, ir apie šias aplinkybes informuoja savivaldybės vykdomąją instituciją. Tokiu atveju, kai bendrijos pirmininkas negalės eiti savo pareigų ilgiau negu 6 mėnesius arba bendrijos pirmininkas nebus išrinktas ilgiau negu per 6 mėnesius, laikinai einantis bendrijos pirmininko pareigas bendrijos narys privalės inicijuoti bendrijos likvidavimą.

Šiuo metu nustatyta, kad iš esmės visais bendrojo naudojimo objektų klausimais sprendimus priima visuotinis bendrijos narių susirinkimas. Kadangi bendrijos narių susirinkimo sprendimai yra privalomi visiems savininkams (bendrojo naudojimo objektų bendraturčiams), šios nuostatos reiškia, kad savininkas, norėdamas aktyviai dalyvauti bendrojo naudojimo objektų valdyme (sprendimų priėmime), turi būti bendrijos narys. Kitaip tariant, jeigu savininkas nėra bendrijos narys, jis negali dalyvauti visuotiniuose bendrijos narių susirinkimuose ir spręsti klausimų, susijusių, pavyzdžiui, su įmokų, kurios bus skirtos bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitomis išlaidomis apmokėti, tarifų nustatymu, bendrojo naudojimo objektų aprašo tvirtinimu ir pan. Manytina, kad nuosavybės valdymas neturėtų būti siejamas su dalyvavimu bendrijos veikloje, todėl Įstatymo projektu siūloma nustatyti, kad bendrijos nariai sprendžia išimtinai tik su bendrijos, kaip juridinio asmens, valdymu, o savininkai – su bendrojo naudojimo objektais susijusius klausimus.

Įstatymo projekte numatoma įtvirtinti nuostatą, kad bendrija gali būti paramos gavėja. Ši nuostata leistų bendrijai vadovaujantis Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos įstatymo nuostatomis išregistruoti paramos gavėja, gauti paramą ir tokiu būdu sumažinti bendrijos administravimo išlaidas, tenkančias savininkams.

Aplinkos ministerijos žiniomis, neretai įgaliotiniai piktnaudžiauja savo teisėmis ir tinkamai neatstovauja juos išrinkusių asmenų interesų, o jų atskaitomybės tvarka nėra reglamentuota, todėl supaprastinus ir nuosekliai reglamentavus savininkų sprendimų priėmimo tvarką, informacijos savininkams teikimą, bendrijos pirmininko atskaitomybės ir jo veiklos viešinimo klausimus, įgaliotinių instituto, kuris buvo reglamentuotas Bendrijų įstatyme, siūloma atsisakyti. Pažymėtina tai, kad savininkai ir toliau turės teisę įgalioti kitą asmenį jį atstovauti. Toks įgaliojimas, kaip ir iki šiol, turės būti patvirtintas notaro.

Įstatymo projektu siūloma nustatyti, kad jungtinės veiklos sutartį gali sudaryti tik visi pastato savininkai. Teisės doktrinoje pagal teisinį tikslą jungtinės veiklos sutartis priskiriama prie bendradarbiavimo sutarčių grupės, t. y. sutarčių, kurių kvalifikuojamasis požymis yra sutarties šalių bendri tikslai. Jungtinės veiklos sutarties dalyvių tikslo bendrumas lemia jų tarpusavio teisių ir pareigų specifika: nė vienas jungtinės veiklos dalyvis negali reikalauti naudos tik sau pačiam, jungtinės veiklos partneriai dalijasi tiek gautas pajamas, tiek išlaidas ir bendrai atsako pagal iš bendros veiklos kilusias prievoles. Vadinasi, savininkai, siekdami bendrojo naudojimo objektus

valdyti bendradarbiaudami, jungtinės veiklos sutartį turėtų sudaryti visi, priešingu atveju savininkui, kuris nėra tokios sutarties šalis (partneris), tokia sutartis jokių teisių ir pareigų sukelti negali.

Siūloma nustatyti, kad pavyzdinę jungtinės veiklos sutarties formą patvirtintų Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.

Įstatymo projektu siekiama nustatyti, kad jungtinės veiklos sutartis nepasibaigtų, jeigu jungtinės veiklos sutarties partneris netenka nuosavybės teisių į butą ar kitą patalpą, buvusią dalyvavimo jungtinės veiklos sutartyje pagrindu. Tokiu atveju toks partneris praranda jungtinės veiklos sutarties partnerio statusą, o asmuo įgijęs nuosavybės teises į šį butą ar kitą patalpą, įgyja jungtinės veiklos sutarties partnerio statusą. Taip pat jungtinės veiklos sutartis bus išsaugoma ir vieną iš partnerių pripažinus neveiksniu, ribotai veiksniu, nežinia kur esančiu ar jam mirus, jį likvidavus ar reorganizavus, jeigu yra tokio partnerio teisių perėmėjas, išskyrus atvejus, kai jungtinės veiklos sutartyje nustatyta kitaip.

Atsižvelgiant į tai, kad pagal Civilinio kodekso 6.972 straipsnio 1 dalį tvarkydami bendrus reikalus kiekvienas iš partnerių turi teisę veikti visų partnerių vardu, jeigu jungtinės veiklos sutartis nenustato, kad bendrus reikalus tvarko vienas iš partnerių arba visi partneriai kartu, Įstatymo projekte numatoma, kad jungtinės veiklos sutartimi įgaliotu asmeniu galės būti renkamas (skiriamas) fizinis asmuo, turintis (kurio atstovaujamas juridinis asmuo turi) butą ar kitas patalpas tame pastate, kurio bendrojo naudojimo objektams valdyti sudaroma jungtinės veiklos sutartis.

Taip pat siūloma nustatyti jungtinės veiklos sutarties pasibaigimo atvejus, jungtinės veiklos sutarties partnerių teises ir pareigas.

Įstatymo projekto 27 straipsnyje siūloma nustatyti, kad savivaldybės vykdomoji institucija sudaro Sąrašą. Numatoma, kad tik į Sąrašą įrašyti asmenys įgytų teisę būti paskirti teikti administravimo paslaugas, todėl savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu pretendentą (administratorių) išbraukus iš Sąrašo, toks asmuo prarastų teisę teikti administravimo paslaugas. Tokiu teisiniu reglamentavimu siekiama užtikrinti, kad administratoriai laikytųsi teisės aktų nuostatų, reglamentuojančių jų veiklą. Taip pat iš esmės siūloma nekeisti šiuo metu esančio teisinio reglamentavimo, kad savininkai savo nuožiūra sprendimu pasirenka administratorių, o savininkų pasirinktą pretendentą teikti administravimo paslaugas paskiria savivaldybės vykdomoji institucija. Siūloma nustatyti pareigą savivaldybės vykdomajai institucijai patikrinti, ar nebuvo pažeista savininkų sprendimo priėmimo tvarka, siekiant užtikrinti savininkų susirinkimų priimtų sprendimų teisėtumą. Jeigu bus nustatoma, kad savininkai pažeidė sprendimų priėmimo tvarką, savivaldybės vykdomoji institucija neskirs pretendento administratoriumi.

Siūloma nustatyti, kad į Sąrašą būtų įrašomi iš esmės visi asmenys, siekiantys teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas. Toks asmuo turės pateikti savivaldybės vykdomajai institucijai laisvos formos prašymą įrašyti jį į Sąrašą, nurodyti savo kontaktinius duomenis ir savo siūlomų administravimo paslaugos kainą už vieną paslaugos teikimo mėnesį pagal daugiabučio namo bendrąjį plotą (iki 500 m², nuo 501 m² iki 1000 m², nuo 1001 m² iki 3000 m² ir nuo 3001 m²), taip pat nurodyti, kad jis atitinka administratoriams keliamus reikalavimus. Jeigu asmuo pateikdamas prašymą įrašyti jį į Sąrašą nurodys melagingus duomenis, toks asmuo bus laikomas padaręs šiurkštų jo veiklos pažeidimą ir bus išbrauktas iš Sąrašo be teisės vienus metus būti įrašytu į Sąrašą.

Kvalifikaciniai ar patirties reikalavimai administratoriams Įstatymo projekte nėra siūlomi nustatyti. Nėra objektyvių duomenų, kad papildomas kvalifikacinių reikalavimų, ar administratorių veiklos licencijavimas galėtų veiksmingai prisidėti prie administratorių veiklos gerinimo. Pastebima, jog savininkų nusiskundimų pobūdis didesne dalimi nesusijęs su administratorių pasirengimu teikti administravimo paslaugas, todėl kvalifikacinių reikalavimų nustatymas ir vertinimas, licencijų ar leidimų išdavimas, kvalifikacijos tikrinimas ir jos kėlimas pareikalautų bereikalingų papildomų administracinių ir finansinių išteklių. Siūlomu įstatymo projektu daugiau sprendimų ir administratorių veiklos kontrolės galių suteikiama savininkams, o grėsmė administratoriui būti išbrauktam iš Sąrašo už pažeidimus ir tokiu būdu netekti teisės vykdyti veiklą toje savivaldybės teritorijoje turėtų būti pakankamas pagrindas administratoriui atsakingai organizuoti savo veiklą ir teikti kokybiškas paslaugas. Be to, administratorių civilinė atsakomybė už

fiziniais ir juridiniams asmenims padarytą žalą, vykdant administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu, todėl tai laikytina pakankama priemone, apsaugančia savininkų turtinius interesus.

Šiuo metu nustatyta, kad administratoriumi 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 administratoriui netaikomas administruojant turtą, esantį gyvenamojoje vietovėje, kurioje, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, gyvena mažiau negu 100 000 gyventojų, jeigu savivaldybės taryba nenusprendžia kitaip. Atsižvelgiant į tai, kad administruoti svetimą turtą turėtų tik nepriekaištingos reputacijos asmenys, Įstatymo projektu siūloma papildyti šias nuostatas ir nustatyti, kad administratoriais taip pat negali būti ir asmenys, teisti už nusikaltimą ar baudžiamąjį nusižengimą nuosavybei, turtinėms teisėms ir turtiniams interesams, kol teistumas dėl šių nusikaltimų ar baudžiamųjų nusižengimų neišnykęs.

Įstatymo projektu siūloma įtvirtinti pretendentų (administratorių) išbraukimo iš Sąrašo atvejus ir, be kita ko, nustatyti, kad savivaldybės vykdomajai institucijai nustačius, jog administratorius savivaldybės veiklos teritorijoje per vienus metus buvo tris ir daugiau kartų nubaustas administracine tvarka už teisės aktų, reglamentuojančių jo veiklą, pažeidimus, savivaldybė privalėtų priimti sprendimą išbraukti tokį administratorių iš Sąrašo. Toks teisinis reglamentavimas siūlomas atsižvelgiant į tai, kad administratoriai neretai teikia administravimo paslaugas ne vienos savivaldybės teritorijoje. Nustačius, kad administratorius šalinamas iš visų savivaldybių Sąrašų, jeigu tris kartus pažeidė teisės aktų nuostatas bet kurios savivaldybės teritorijoje, galima situacija, kad gerai dirbanti administratoriaus komanda, pavyzdžiui, Klaipėdoje, neteks darbo už Panevėžio administratoriaus komandos padarytus pažeidimus.

Įstatymo projektu siūloma nustatyti, kad valdytojas ne vėliau kaip iki balandžio 1 d. turi parengti metinę savo veiklos ataskaitą ir pateikti ją savininkų susirinkimui tvirtinti. Jeigu ataskaitai savininkų susirinkimas nepritaro, bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutartimi įgaliojamas asmuo arba administratorius neteks įgaliojimų po 30 dienų nuo tokio savininkų susirinkimo sprendimo dienos. Tokiu teisiniu reglamentavimu siekiama skatinti valdytojus teikti kokybiškas ir savininkų lūkesčius atitinkančias paslaugas. Pažymėtina, kad bendrijos veiklos metinę ataskaitą taip pat turėtų tvirtinti savininkai, o ne bendrijos nariai, kadangi bendrija steigama visų savininkų bendrojo naudojimo objektams valdyti, prižiūrėti, remontuoti, atnaujinti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius.

Įstatymo projekte siūloma nustatyti, kad prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu savininkų vardu perka valdytojas, vadovaudamasis savininkų sprendimu patvirtintomis pirkimo sąlygomis ir kaina, išskyrus skubius ir nenumatytus atvejus, kai būtina lokalizuoti avarijas, stichinių nelaimių ir panašaus pobūdžio padarinius, siekiant išvengti didesnės žalos atsiradimo. Numatoma, kad avarijos, stichinės nelaimės ir panašaus pobūdžio padariniai turės būti valdytojo užfiksuoti juos nufotografuojant ir surašant įvykio apžiūros aktą, nurodant kilusią avariją ir detaliam aprašant sukeltus padarinius.

Įstatymo projektu, siekiant pirkimų vykdymo skaidrumo ir sudaryti sąlygas konkurencijai, numatoma, kad valdytojas prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, pirktų naudodamasis Viešosios įstaigos CPO LT administruojamomis elektroninėmis pirkimų sistemomis (jeigu valdytojas nėra perkančioji organizacija pagal Viešųjų pirkimų įstatymą), tačiau paliekant galimybę savininkams nustatyti ir kitą būdą. Kitaip tariant, jeigu savininkai nenusprendžia kitaip, valdytojas prekes, darbus ir paslaugas privalės pirkti naudodamasis paminėtomis elektroninėmis pirkimų sistemomis, išskyrus nenumatytus atvejus, kai būtina lokalizuoti avarijas, stichinių nelaimių ir panašaus pobūdžio padarinius. Be to, numatoma, kad valdytojas ne rečiau kaip kartą per ketvirtį turės parengti atliktų pirkimų ataskaitą ir pateikti ją savininkams. Jeigu savininkas (savininkai) pateiktai pirkimų ataskaitai nepritaro dėl to, kad pirkimų ataskaitoje nurodytos nupirktos prekės, darbai ar paslaugos neatitinka savininkų susirinkimo patvirtintų pirkimo sąlygų ir

(ar) kainos, arba buvo įgytos pažeidžiant šio įstatymo nuostatas, jis (jie) galės ne vėliau kaip per 10 darbo dienų raštu kreiptis į valdytoją su prašymu inicijuoti savininkų susirinkimą (balsavimą raštu) dėl pirkimo ataskaitos tvirtinimo. Valdytojas, gavęs motyvuotą prašymą inicijuoti savininkų susirinkimą (balsavimą raštu) dėl ataskaitos tvirtinimo, privalės ne vėliau kaip 10 darbo dienų inicijuoti savininkų susirinkimą (balsavimą raštu) dėl pirkimo ataskaitos tvirtinimo. Jeigu savininkų susirinkimas pirkimų ataskaitos nepatvirtins, valdytojas pirkimų ataskaitą, kartu su savininkų susirinkimo patvirtintomis pirkimų sąlygomis ir kaina, galės pateikti tvirtinti savivaldybės vykdomajai institucijai. Jeigu savininkų susirinkimas ir savivaldybės vykdomoji institucija pirkimų ataskaitos nepatvirtins, bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba administratorius privalės savo lėšomis apmokėti už nupirktas prekes, darbus ir paslaugas. Tokiu teisiniu reglamentavimu siekiama užtikrinti savininkų teisę gauti visą informaciją, susijusią su pirkimais, o valdytoją, organizuojant su bendrojo naudojimo objektais susijusius pirkimus, elgtis atsakingai ir laikytis savininkų nustatytų pirkimų sąlygų ir kainos.

Taip pat siūloma nustatyti, kad sprendimą dėl lėšų skolinimosi gali priimti tik visų savininkų dauguma, o kredito sutartį su banku ar kita finansų įstaiga savininkų vardu sudarytų ir kredito grąžinimą administruotų bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba administratorius.

Įstatymo projektu taip pat siūloma nustatyti, kad savivaldybės vykdomoji institucija organizuoja ne tik valdytojų mokymą, bet ir savininkų švietimą. Šiuo metu savininkams trūksta informacijos, koku būdu jie turi teisę pakeisti valdytoją, nevykdantį savo pareigų, kokie galimi bendrojo naudojimo objektų valdymo būdai, kokios jų teisės ir pan.

Įstatymo projekte numatoma ir administracinė atsakomybė pastato statytojui, bendrijos pirmininkui, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui ir administratoriui už pareigos perduoti namo dokumentų, savininkų kaupiamųjų lėšų ir raktų neperdavimą naujam valdytojui, kadangi neužtikrinus duomenų ir informacijos apie namo būklę, savininkų priimtus sprendimus, atliktus ar vykdomus darbus tęstinumo, naujai paskirtam valdytojui apsunkinama galimybė teikti kokybiškas ir savalaikes paslaugas.

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 Įstatymo projektą neigiamų pasekmių nenumatoma.

Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad prieš nustatant naują ar iš esmės keičiant esamą teisinį reguliavimą *gali būti* parengta numatomo teisinio reguliavimo koncepcija. Kaip jau buvo minėta, šiuo metu bendrojo naudojimo objektų valdymas yra reglamentuotas Bendrijų įstatyme, Civiliniame kodekse ir šiuos įstatymus įgyvendinamuosiuose teisės aktuose, todėl Įstatymo projektu nėra nustatomas naujas teisinis reguliavimas. Be to, Įstatymo projektu nėra iš esmės keičiama esama bendrojo naudojimo objektų valdymo koncepcija. Kitaip tariant, įstatymo projektu siekiama viename teisės akte reglamentuoti bendrosios nuosavybės valdymo principus ir būdus, spręsti praktikoje pastebėtus trūkumus bei teisinio reguliavimo spragas, kurios gali būti reglamentuotos tik įstatymu, tačiau bendrojo naudojimo objektų valdymo principai lieka tie patys: bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti ir prižiūrėti butų ir kitų patalpų savininkai, o valdytojai – tinkamai vykdyti jiems pavestas funkcijas ir atstovauti butų ir kitų patalpų savininkų teises ir teisėtus interesus. Atsižvelgiant į tai, rengti numatomo teisinio reguliavimo koncepciją netikslinga.

6. Kokią įtaką priimtas įstatymas turės kriminogeninei situacijai, korupcijai.

Įstatymo projektas neturi įtakos kriminogeninei situacijai, korupcijai.

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

Įstatymo projektas neturi reikšmingo poveikio 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.

Įstatymo projektą lydintys teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pripažinimo netekusiu galios įstatymo projektas.
2. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.85 straipsnių pakeitimo ir 4.84 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo projektas.
3. Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo Nr. I-2455 2 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas.

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.

Įstatymo projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas.

Įstatymo projektu siekiama įtvirtinti naujas sąvokas. Sąvokos ir jas įvardijantys terminai šiame teisės aktų projektų derinimo etape neįvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

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

Įstatymo projektas atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas bei Europos Sąjungos dokumentus, tačiau konkrečių nuostatų neįgyvendina.

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

Lietuvos Respublikos Seimui priėmus Įstatymo projektą, Lietuvos Respublikos Vyriausybė arba jos įgaliota institucija turės priimti šiuos įstatymą įgyvendinamuosius teisės aktus:

1. Dėl bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdinės formos patvirtinimo (Įstatymo projekto 2 straipsnio 1 dalis);
2. Dėl daugiabučio namo bendrijos steigimo išlaidų kompensavimo tvarkos patvirtinimo (Įstatymo projekto 8 straipsnio 5 dalis);
3. Dėl daugiabučio namo bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo ir bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių ir steigėjų sąrašo pavyzdinės formos patvirtinimo (Įstatymo projekto 9 straipsnio 9 dalis);
4. Dėl daugiabučio namo bendrijos įstatų pavyzdinės formos patvirtinimo (Įstatymo projekto 10 straipsnio 2 dalis);
5. Dėl bendrijos narių susirinkimo sprendimų ir balsavimo raštu (elektroninėmis ryšio priemonėmis) priėmimo tvarkos patvirtinimo (Įstatymo projekto 14 straipsnio 3 dalis);
6. Dėl jungtinės veiklos sutarties pavyzdinės formos patvirtinimo (Įstatymo projekto 24 straipsnio 7 dalis);
7. Dėl asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, arba savivaldybės valdomos ar kontroliuojamos įmonės skyrimo daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriumi tvarkos patvirtinimo (Įstatymo projekto 26 straipsnio 6 dalis, 29 straipsnio 4 dalis);
8. Dėl prašymo-deklaracijos įrašyti asmenį į asmenų, pretenduojančių teikti konkrečios savivaldybės teritorijoje bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą formos patvirtinimo (Įstatymo projekto 28 straipsnio 2 dalis);
9. Dėl duomenų apie daugiabučio namo techninę priežiūrą kaupimo, saugojimo ir skelbimo tvarkos patvirtinimo (Įstatymo projekto 30 straipsnio 5 dalis);

10. Dėl valdytojo metinės veiklos ataskaitos formos patvirtinimo (Įstatymo projekto 31 straipsnio 2 dalis);

11. Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimo Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ pripažinimo netekusiu galios.

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).

Įgyvendinant Įstatymo projektą reikės papildomų valstybės biudžeto lėšų bendrijų steigimo išlaidoms kompensuoti. Papildomų savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų biudžeto lėšų neprireiks. Nenumatoma, kad Įstatymo projektas leistų sutaupyti valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšas.

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

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija Įstatymo projekto rengimo metu organizavo pasitarimus ir konsultavosi su socialiniais partneriais, savivaldybių vykdomųjų institucijų atstovais. Gautos pastabos ir pasiūlymai buvo įvertinti.

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

Reikšminiai žodžiai, kurių reikia Įstatymo projektui įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis: bendrojo naudojimo objektų administravimas; bendrojo naudojimo objektų valdytojas; daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija; bendrijos pirmininkas; jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo; bendrojo naudojimo objektų administratorius.

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

VĮ Registrų centras 2019-09-10 duomenimis Lietuvoje yra: įsteigtos 2828 daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijos, administruojančios daugiabučius gyvenamuosius namus; įsteigtos 265 bendrijos administruojančios daugiau nei vieną daugiabutį gyvenamąjį namą; įsteigtos 62 kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos, veikiančios pagal Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą; 6630 daugiabučių gyvenamųjų namų, kuriems nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas, sudarius jungtinės veiklos sutartį; 15400 daugiabučių gyvenamųjų namų, kuriems nustatytas turto administravimas.
