



LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS TARYBA

Biudžetinė įstaiga, Jogailos g. 14, LT-01116 Vilnius, tel. (8 5) 262 7797, faks. (8 5) 212 6492, el. p. taryba@kt.gov.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188668192

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai
info@am.lt

2020-06- Nr. (2.30-35) 6V-
Į 2020-05-14 Nr. (14)-D8(E)-2554

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 DERINIMO

(1) Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba išnagrinėjo Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos pateiktus derinti Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektą (toliau – Įstatymo projektas), Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pripažinimo netekusiu galios įstatymo projektą, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.85 straipsnių pakeitimo ir 4.84 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo projektą ir Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo Nr. I-2455 2 straipsnio pakeitimo įstatymo projektą.

(2) Įstatymo projekto 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.

(3) Konkurencijos taryba pakartotinai įvertinusi Įstatymo projektą, toliau šioje išvadoje pagal kompetenciją pateikia savo nuomonę dėl norimo įtvirtinti teisinio reguliavimo.

1. Dėl galimo interesų konflikto poveikio konkurencijai

(4) Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnis, įtvirtinantis pagrindinius ūkinės veiklos ir konkurencijos laisvės apsaugos principus, numato, kad: „Lietuvos ūkis grindžiamas privačios nuosavybės teise, asmens ūkinės veiklos laisve ir iniciatyva. <...> Valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei. Įstatymas <...> saugo sąžiningos konkurencijos laisvę. <...>“.

(5) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, aiškindamas Konstitucijos 46 straipsnį savo praktikoje yra pažymėjęs, kad: „*sąžiningos konkurencijos apsauga yra pagrindinis būdas užtikrinti asmens ir visuomenės interesų darną reguliuojant ūkinę veiklą, sukurti ūkio, kaip sistemos, savireguliaciją, skatinančią optimaliai paskirstyti ekonominius išteklius, veiksmingai juos panaudoti, didinti ekonominę augimą ir kelti vartotojų gerovę*“¹.

(6) Pažymėtina, kad jeigu viešojo administravimo subjekto valdoma ar kontroliuojama įmonė dalyvauja ūkinėje veikloje, o viešojo administravimo subjektas įgyvendina viešąjį administravimą su jo įmone konkuruojančių ar galinčių konkuruoti ūkio subjektų atžvilgiu, taip sudarydamas viešojo administravimo valdomo subjekto ūkinės ir viešojo administravimo subjekto vykdomos administravimo veiklos interesų konflikto situaciją, nors nėra išimtinių aplinkybių, laikoma, kad viešojo administravimo subjektas gali pažeisti pareigą užtikrinti sąžiningos konkurencijos laisvę.

(7) Konkurencijos tarybos nuomone, aukščiau aptarta situacija gali susidaryti, kai savivaldybės, viena vertus, atlieka priežiūros funkcijas bendrojo naudojimo objektų administravimo srityje, o kita vertus, į Sąrašus įtraukiamos ir bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas gali teikti ir savivaldybės valdomos ar kontroliuojamos įmonės. Tai paaiškina toliau išdėstytos aplinkybės.

(8) Įstatymo projekto 27 straipsnyje nurodyta, kas gali būti bendrojo naudojimo objektų administratoriumi, o 28 straipsnyje numatyta, kad savivaldybės vykdomoji institucija sudaro Sąrašą asmenų, kurie gali teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas.

(9) Aiškinamajame rašte nurodoma, jog numatoma, kad tik į Sąrašą įrašyti asmenys įgytą 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 siūloma nustatyti, kad į Sąrašą būtų įrašomi iš esmės visi asmenys, siekiantys teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas.

(10) Kaip matyti, bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas gali teikti tiek privatūs ūkio subjektai, tiek savivaldybės valdomos ar kontroliuojamos įmonės. Taigi, šie ūkio subjektai konkuruoja tarpusavyje teikdami analogiškas paslaugas.

(11) Tuo tarpu savivaldybės, kurių valdomos įmonės veikia šioje rinkoje, atlieka priežiūros funkcijas bendrojo naudojimo objektų administravimo priežiūros srityje.

(12) Įstatymo projekto 35 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės, o 3 dalyje, kad savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo kontroliuoja, kaip daugiabučių namų valdytojai atlieka jiems priskirtas funkcijas ir, vadovaudamiesi Administracinių nusižengimų kodeksu, turi teisę surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui, kai tokios bylos priskirtinos teismui.

(13) Įstatymo projekto 28 straipsnio 9 dalyje numatyta, kad Savivaldybės vykdomoji institucija priima sprendimą išbraukti administratorių arba pretendentą iš sąrašo nustačiusi, jog

¹ Konstitucinio Teismo 2009 m. balandžio 29 d. nutarimas Nr. 23/05-18/07.

egzistuoja viena iš 5 aplinkybių². Įstatymo projekto 28 straipsnio 13 straipsnyje nurodoma, kad iš sąrašo išbraukto administratorius arba pretendento negalima įrašyti į sąrašą vienus metus, išskyrus atvejus, kai administratorius arba pretendentas iš sąrašo išbrauktas jo prašymu.

(14) Įstatymo projekto 33 straipsnio 7 dalyje numatyta, kad Savivaldybės vykdomoji institucija tvirtina pirkimų ataskaitas.

(15) Taigi, kaip matyti iš norimo įtvirtinti teisinio reguliavimo, savivaldybių diskrecija priimti sprendimus, susijusius su daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole yra ganėtinai plati. Suteikianti teisę savivaldybėms tiek išbraukti iš sąrašo padariusius pažeidimus administratorius, tiek skirti jiems administracines nuobaudas.

(16) Manytina, kad Įstatymo projektu savivaldybėms suteikiant viešo administravimo įgalinimus atlikti daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, o savivaldybių valdomoms ar kontroliuojamoms įmonėms būti įtrauktoms į Sąrašus ir teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, yra sudaromos prielaidos savivaldybėms veikti neobjektyviai bei piktnaudžiauti suteiktomis teisėmis tam, jog pagerintų savo valdomų ar kontroliuojamų įmonių padėtį rinkoje.

(17) Įstatymo projektu niekaip nėra užtikrinama, kad vienodi objektyvumo kriterijai prižiūrint administratorių veiklą būtų taikomi tiek savivaldybių įmonėms, tiek ir privatiems ūkio subjektams. Todėl savivaldybės gali sukurti savo įmonėms palankesnes sąlygas veikti rinkoje lyginant kitų rinkos dalyvių atžvilgiu. Pavyzdžiui, neišbraukti savo įmonės iš sąrašo už padarytus pažeidimus, kad ši toliau galėtų vykdyti veiklą ir gauti pajamas.

(18) Dėl aukščiau išdėstytų aplinkybių, Konkurencijos tarybos nuomone, savivaldybių, kaip viešo administravimo subjekto funkcijos, susijusios su daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole arba turėtų būti perduotos nešališkam priežiūros organui, kuris galėtų objektyviai įvertinti administratorių veiklą, arba savivaldybių valdomos ar kontroliuojamos įmonės neturėtų būti įtraukiamos į sąrašus ir konkuruoti su kitais rinkoje veikiančiais ūkio subjektais. Tokiu atveju, savivaldybės įmonės šias paslaugas galėtų teikti tik išimtiniais atvejais, kai niekas rinkoje negalėtų ir nenorėtų teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų.

2. Dėl susijusių asmenų

(19) Konkurencijos taryba atkreipia dėmesį, kad savivaldybių valdomos ar kontroliuojamos įmonės, kurios įtraukiamos į sąrašus bei teikia bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, gali atitikti Įstatymo projekto 28 straipsnio 8 dalies 1 punkte nurodytus susijusių asmenų požymius.

(20) Įstatymo projekto 28 straipsnio 8 dalies 1 punkte numatyta, 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, kiti asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai susiję su išvardytais asmenimis pagal Konkurencijos įstatymą. Šis draudimas administratoriui netaikomas administruojant turtą gyvenamojoje vietovėje, kurioje, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, gyvena mažiau kaip 100 000 gyventojų, jeigu savivaldybės taryba nenusprendžia kitaip.

(21) Taigi, jeigu savivaldybės įmonė teiktų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas ir galimai būtų susijusi su aukščiau nurodytais ūkio subjektais, toks paslaugų teikimas būtų nesuderinamas su Įstatymo projekto 28 straipsnio 8 dalies 1 punktu.

² 1) administratorius arba pretendentas neatitinka šio straipsnio 8 dalies reikalavimų; 2) administratorius arba pretendentas juridinis asmuo bankrutuoja ar yra likviduojamas. Laikoma, kad administratorius arba pretendentas bankrutuoja ar yra likviduojamas nuo tokio statuso įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos; 3) administratorius arba pretendentas yra teistas už nusikaltimą ar baudžiamąjį nusižengimą nuosavybei, turtinėms teisėms ir turtiniams interesams, kol teistumas neišnykęs; 4) administratorius savivaldybės institucijos veiklos teritorijoje per vienus metus tris ar daugiau kartų nubaustas administracine tvarka už teisės aktų, reglamentuojančių jo veiklą, pažeidimą; 5) administratorius arba pretendentas savivaldybės institucijos veiklos teritorijoje šurkščiai pažeidė šio įstatymo nuostatas.

(22) Be to, atkreiptinas dėmesys, kad Įstatymo projekto 28 straipsnio 8 dalies 1 punktas yra analogiškas civilinio kodekso 4.84 straipsnio (2012 m. gegužės 10 d. redakcija) 7 daliai. Dėl šios nuostatos atitikties Konstitucijai yra pasisakęs Konstitucinis Teismas³.

(23) Konstitucinis Teismas pažymėjo, kad savivaldybės taryba gali nuspręsti CK 4.84 straipsnio (2012 m. gegužės 10 d. redakcija) 7 dalyje nustatytus apribojimus taikyti ir gyvenamosiose vietovėse, kuriose gyvena mažiau negu 100 tūkst. gyventojų. Konstitucinis Teismas akcentavo, kad savivaldybė, įvertinusi padėtį daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo srityje ir nustačiusi, kad joje, be CK 4.84 straipsnio (2012 m. gegužės 10 d. redakcija) 7 dalyje nustatytus reikalavimus atitinkančių subjektų, yra kitų subjektų, galinčių konkurencingomis kainomis teikti tinkamos kokybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, turėtų nuspręsti toje savivaldybėje taikyti CK 4.84 straipsnio (2012 m. gegužės 10 d. redakcija) 7 dalyje nustatytus apribojimus⁴.

(24) Šis Konstitucinio Teismo išaiškinimas numato ribotą galimybę ūkio subjektams, įskaitant savivaldybių valdomas ar kontroliuojamas įmones, teikti savivaldybės teritorijoje bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, jeigu šie subjektai atitinka susijusių asmenų požymius. Pirmiausia, savivaldybės turėtų įvertinti, ar yra kitų ūkio subjektų norinčių bei galinčių teikti atitinkamas paslaugas ir jeigu jų nėra, tik tuomet būtų pateisinamas Įstatymo projekto 28 straipsnio 8 dalies 1 punkto taikymas.

(25) Taigi dėl aukščiau nurodytų priežasčių, ir aplinkybės, jog savivaldybių kontroliuojamos ir valdomos įmonės taip pat gali atitikti Įstatymo projekto 28 straipsnio 8 dalies 1 punkto požymius, savivaldybių įmonių dalyvavimas šioje rinkoje negali būti besąlygiškas. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta bei siekiant užtikrinti sąžiningos konkurencijos principą, siūlome aiškiai numatyti, jog ši nuostata yra taikoma ir savivaldybių valdomoms ar kontroliuojamoms įmonėms. Taip pat ši nuostata taikoma tik tais atvejais, kai rinkoje nėra kitų ūkio subjektų norinčių ir galinčių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas.

3. *Dėl vykdomų pirkimų*

(26) Įstatymo projekto 33 straipsnio 2 ir 3 dalyse valdytojams numatyti skirtingi pirkimų būdai įsigyti prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu. Vieniems valdytojams nurodoma naudotis viešosios įstaigos CPO LT administruojamomis elektroninėmis pirkimų sistemomis, arba, gavus savininkų leidimą, kitu būdu, tuo tarpu kitiems valdytojams – vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymu.

(27) Pavyzdžiui, valdytojams, kurie nėra perkančiosios organizacijos ir kuriems yra nustatyta privaloma sąlyga naudotis CPO LT sistema, nėra numatoma jokių išimčių tokiems pirkimams, kurie atitiktų mažos vertės pirkimų apibrėžimą pagal Viešųjų pirkimų įstatymą. Taigi valdytojas, kuris privalo pirkti per CPO LT turės gerokai mažiau lankstumo nei tas valdytojas, kuris vykdytų viešuosius pirkimus pagal Viešųjų pirkimų įstatymo nuostatas. Pavyzdžiui, valdytojas, kuris yra perkančioji organizacija, galės prekes įsigyti neskelbiamų apklausų būdu, jeigu šių paslaugų įsigijimo vertė bus mažesnė nei 10 000 Eur, kai tuo tarpu valdytojas, kuris nėra perkančioji organizacija, privalės vykdyti pirkimus per CPO LT net jei įsigyjama mažos vertės prekių.

(28) Konkurencijos tarybos nuomone, nėra aišku, kodėl valdytojams yra taikomi skirtingi pirkimų būdai.

(29) Siekiant išvengti galimo skirtingų ūkinės veiklos valdytojams sąlygų sudarymo, turėtų būti numatytas visiems valdytojams vienodas pirkimų būdas, arba turėtų būti sudaromos galimybės valdytojams pasirinkti tokį pirkimo būdą, kuris jiems atrodo priimtinausias ir ekonomiškiausias.

4. *Dėl projekto poveikio konkurencijai vertinimo*

³ Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas Nr. KT25-N12/2016.

⁴ Ten pat, IV konstatuojamosios dalies 27.3 punktas.

(30) Projekto rengėjams primename, kad, vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 4¹ straipsniu, kai teisės akto projektu nustatomas, keičiamas ar panaikinamas reguliavimas, kuris, be kita ko, galėtų turėti poveikį konkurencijai esant šiame straipsnyje nurodytoms sąlygoms, privaloma atlikti numatomo teisinio reguliavimo poveikio konkurencijai vertinimą, kurį rekomenduojame atlikti taikant Konkurencijos tarybos parengtas „Sprendimų poveikio konkurencijai vertinimo gaires“ (toliau – Gairės)⁵. Jeigu Projekto rengėjai turi konkrečių klausimų, susijusių su Gairių taikymu, maloniai prašome kreiptis į mūsų instituciją.

(31) Remiantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išaiškinimu, neatliktas privalomas poveikio vertinimas gali būti pagrindas pripažinti teisės aktą neteisėtai priimtu⁶.

(32) Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, Konkurencijos taryba siūlo dar kartą apsvarstyti siūlomus pakeitimus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų administravimu ir atlikti Įstatymo projekto poveikio konkurencijai vertinimą.

(33) Jei Jums kiltų su šiuo raštu susijusių klausimų, prašome kreiptis į mūsų instituciją.

Tarybos narė

Medeina Augustinavičienė

⁵ Prieiga per internetą: <http://www.kt.gov.lt/uploads/documents/files/news_2012-06-11_gaires.pdf>.

⁶ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. balandžio 25 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eI-4-602/2019. Prieiga per internetą: <https://www.lvat.lt/data/public/uploads/2019/04/2019-04-25nuasmenintassprendimasbylojeei-4-602-2019.docx>.

Dainora Anulytė-Baušienė, tel. (8 5) 262 6658, el. p. dainora.anulyte-bausiene@kt.gov.lt