

# LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

## NUTARIMAS

### DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.84 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-228(2)

Nr.  
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2021 m. birželio 23 d. sprendimo Nr. SV-S-135 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 1.1 papunktį, Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutaria:

Pritarti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIVP-228(2) (toliau – Įstatymo projektas) iniciatorių tikslams supaprastinti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus parinkimo ir paskyrimo tvarką, užtikrinti tinkamą butų ir kitų patalpų savininkų interesų atstovavimą bendrojo naudojimo objektų administratoriui perkant paslaugas, darbus ir prekes iš su juo susijusių ūkio subjektų, tačiau pasiūlyti Lietuvos Respublikos Seimui Įstatymo projektą tikslinti atsižvelgiant į šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Atsisakyti Įstatymo projekto 1 straipsnio 1 dalies, kurioje siūloma keisti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalį, nes siūlomos teisinio reguliavimo priemonės perteklinės.

Butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai) bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimą reguliuojančios nuostatos įtvirtintos Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje, kuriame nurodyti subjektai, turintys teisę organizuoti savininkų sprendimo priėmimą susirinkime arba jiems balsuojant raštu, sprendimo priėmimo organizavimo tvarka ir terminai, savininkų kvorumo ir balsų, reikalingų sprendimui priimti, sąlygos ir reikalavimai, įtvirtintas pakartotinio susirinkimo institutas ir sprendimų priėmimo tvarka, kai sušaukus susirinkimą priimti sprendimą savininkų balsų nepakanka; reglamentuota, kada sprendimai priimami tik savininkų balsų dauguma, sprendimų skelbimo, įgyvendinimo ir apskundimo tvarka. Šio straipsnio nuostatos taikytinos ir kai savininkai priima sprendimą pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnį dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus (toliau – administratorius) pasirinkimo, o savivaldybės vykdomoji institucija, vadovaudamasi Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 3 dalimi, rengia savininkų balsavimą raštu ar šaukia susirinkimą dėl administratoriaus pasirinkimo.

2. Tikslinti Įstatymo projekto 1 straipsnio 2 dalį, kurioje siūloma keisti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalį nustatant trumpesnę administratoriaus skyrimo terminą, imperatyviai reglamentuoti privalomą administratoriaus pasirinkimo procedūrą, likus šešiams mėnesiams iki administratoriaus skyrimo termino pabaigos, atsisakant šiuo metu savininkams suteiktos galimybės teikti pageidavimą svarstyti administratoriaus pasirinkimo klausimą iš naujo, reglamentuoti savininkų informavimą apie administratoriaus skyrimo termino pabaigą ir atsisakyti savininkams suteiktos galimybės priimti sprendimą pakeisti administratorių nesuėjus jo skyrimo terminui.

Vadovaujantis galiojančiu teisiniu reguliavimu, administratorius skiriamas penkerių metų laikotarpiui. Toks reguliavimas įtvirtintas 2013 metais, atsisakius iki tol galiojusių nuostatų, kad administratorių neribotam laikui skiria savivaldybė. Nustatant administratoriaus skyrimo terminą, vertinta administracinė našta savininkams, kurie periodiškai turi rinktis į susirinkimą priimti sprendimus dėl administratoriaus pasirinkimo, savivaldybėms, kurioms suteikta pareiga organizuoti tokių sprendimų priėmimą, atsižvelgta į administravimo paslaugas teikiančių ūkio subjektų ir joms atstovaujančių organizacijų pastabas dėl neapibrėžtų ūkinės veiklos perspektyvų, ribotų ūkinės veiklos planavimo galimybių. Vadovaujantis šiomis nuostatomis, administratorių skyrimo procedūra daugiabučiuose namuose galėjo būti pritaikyta du kartus, tačiau nei iš savininkų, nei iš

savivaldybių, nei iš administratorių negauta nusiskundimų dėl administratoriaus skyrimui nustatyto termino ar pasiūlymų šį terminą keisti. Todėl penkerių metų terminas yra optimalus, pagrįstas ir visiems priimtinas; Įstatymo projekte siūlomi pakeitimai padidintų minėtame procese dalyvaujančių subjektų administracinę naštą. Be to, visais atvejais savininkai gali priimti sprendimą pakeisti administratorių ir nesuėjęs jo paskyrimo terminui. Todėl atsisakytina siūlymo trumpinti nustatytą penkerių metų administratoriaus paskyrimo terminą.

Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalyje įtvirtintos administratoriaus veiklos jo administruojamame daugiabučiame name tęstinumo nuostatos, pagal kurias administratoriaus skyrimo klausimas iš naujo svarstomas, jeigu bent 1/5 namo savininkų raštu pareiškia tokį pageidavimą arba savivaldybės vykdomoji institucija gauna šio namo savininkų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, administratoriaus paskyrimas šiam daugiabučiam namui pratęsiamas kitų penkerių metų laikotarpiui. Šios nuostatos, priešingai, nei teigiama Įstatymo projekto aiškinamajame rašte, sudaro sąlygas savininkams spręsti administratoriaus veiklos termino jų name pratęsimo klausimą arba teikti pageidavimą savivaldybės vykdomajai institucijai svarstyti administratoriaus pasirinkimo klausimą iš naujo, jeigu administratorius veikia netinkamai. Šios nuostatos įpareigoja savivaldybę kontroliuoti administratoriaus veiklą ir inicijuoti jo paskyrimo klausimą iš naujo, jeigu ji gavo pagrįstų šio namo gyventojų nusiskundimų. Siūlymas atsisakyti galiojančių administratoriaus veiklos pratęsimo nuostatų ir nuostatų, suteikiančių teisę savininkams priimti sprendimus dėl administratoriaus pakeitimo nesuėjęs penkerių metų terminui, neatitiktų savininkų interesų, mažintų jų aktyvumą, didintų visų administratoriaus skyrimo procese dalyvaujančių asmenų naštą, todėl siūlytina atsisakyti minėtų pakeitimų.

Atsisakytina Įstatymo projekto nuostatų, kuriomis panaikinama savininkų teisė visais atvejais priimti sprendimus dėl administratoriaus pakeitimo ir nesuėjęs penkerių metų jo skyrimo terminui. Tokia Įstatymo projekto nuostata apribotų savininkų teisę priimant sprendimus dėl administratoriaus pakeitimo, kai jis veikia netinkamai, galimai pažeistų konstitucinį nuosavybės neliečiamumo principą.

Siekiant pagerinti galimybę savininkams pasinaudoti teise priimti sprendimus dėl administratoriaus pakeitimo, siūlytina nustatyti vienodus savininkų kvorumo ir balsų, reikalingų sprendimui priimti reikalavimus, kaip ir jiems pasirenkant administratorių. Pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 2 dalies nuostatas savininkams pakartotiniame susirinkime priimant sprendimą, administratoriui pasirinkti pakanka ¼ savininkų balsų, tačiau, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalimi, administratorius pakeičiamas *tik* savininkų balsų dauguma ir tai apsunkina savininkų galimybę keisti netinkamai veikiantį administratorių.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytina Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalį išdėstyti taip:

„4. Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešioms mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 dalyje nurodyta procedūra, jei 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 yra gavusi šio namo butų ir kitų patalpų savininkų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas šiam daugiabučiam namui pratęsiamas dar penkerių metų laikotarpiui. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjęs penkerių metų terminui.“

3. Tikslintina Įstatymo projekto 1 straipsnio 3 dalis, kurioje siūloma keisti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalį nustatant draudimą administratoriui pirkti paslaugas ir darbus iš ūkio subjektų, kurie yra administratoriaus ūkio subjektų grupėje, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymas. Įstatymo projekte nurodyta administratoriaus ūkio subjektų grupės samprata neatitinka Konkurencijos įstatyme įtvirtintos susijusių ūkio subjektų grupės sąvokos.

Siūlytina suderinti ūkio subjektų grupės sampratą vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 18 dalimi.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytina Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalį išdėstyti taip:

„8. Bendrojo naudojimo objektų administratorius administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus. Vykdamas administravimo funkcijas, administratoriui draudžiama pirkti prekes, paslaugas ir darbus iš ūkio subjektų, kurie su administratoriumi sudaro susijusių ūkio subjektų grupę pagal Konkurencijos įstatymą. Draudimas netaikomas, kai tokiam pirkimui pritaria butų ir kitų patalpų savininkai, priimdami sprendimą šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.“

Siekiant Civilinio kodekso nuostatų nuoseklumo, tikslinant Įstatymo projekto 1 straipsnio 3 dalyje vartojamą formuluotę „yra Administratoriaus ūkio subjektų grupėje kaip tai apibrėžia Konkurencijos įstatymas“, siūlytina tikslinti ir Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalies nuostatoje vartojamą formuluotę „asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai susiję su išvardytais asmenimis pagal Konkurencijos įstatymą“.

4. Siūlytina papildyti Įstatymo projektą nuostatomis, kad prekių, paslaugų ir darbų pirkimo procedūros, kurias administratorius, pradėjo vykdyti iki šio įstatymo įsigaliojimo, baigiamos vykdyti pagal teisinį reguliavimą, galiojusį iki šio įstatymo įsigaliojimo.

Ministras Pirmininkas

Aplinkos ministras