

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO
4.84 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-2702 IR LIETUVOS RESPUBLIKOS VIETOS SAVIVALDOS
ĮSTATYMO NR. I-533 6 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-2703
DERINIMO PAŽYMA**

Pastabos ir pasiūlymai	Argumentai, kodėl neatsižvelgta į institucijų pastabas ir pasiūlymus
Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos 2023-07-12 raštas Nr. 4-01-5889; 2023-08-29 raštas Nr. 4-01-7154	
<p>Manome, kad toks Vyriausybės nutarimo projektu teikiamas siūlymas neatlieptų praktikoje egzistuojančios problematikos, t. y. problema yra ne naujų daugiabučių namų statytojų ir jų dukterinių įmonių statuso neatskleidimas pretenduojant teikti administravimo paslaugas (nors reikalavimas nurodyti šį statusą, siekiant didesnio skaidrumo, ir galėtų būti nustatytas), o tai, kad didelė dalis pastatytų daugiabučių namų statytojų nevykdo teisės aktų nustatyto reikalavimo per 1 mėnesį nuo statinio registravimo Nekilnojamojo turto registre dienos kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas (kai namo butų ir kitų patalpų savininkai nesukuria savininkų bendrijos arba nesudaro namo savininkų jungtinės veiklos sutarties)¹. Daugiabučių namų statytojai į butų pirkimo ir pardavimo sutartis įtraukia nuostatas, kad daugiabutį administruos ne savivaldybių paskirtas administratorius, o pats statytojas (jo įsteigta administravimo paslaugas teikianti įmonė) ar jo parinktas administratorius, nors tokios galimybės teisės aktai nenumato. Pažymėtina, kad toks statytojo paskirtas daugiabutį administruojantis administratorius <i>išvengia eilę teisės aktų nustatytų reikalavimų</i>: savivaldybė tokio administratoriaus veiklos nekontroliuoja ir neprižiūri, netaikomas savivaldybės tarybos patvirtintas statinio techninės priežiūros maksimalus tarifas, netaikomi Daugiabučio namo</p>	<p>Atsižvelgta iš dalies. Siūlymas nesusijęs su Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimu.</p> <p>Atkreipiame dėmesį, kad ne tik daugiabučių namų statytojui teisės akte nustatytas reikalavimas kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo, jei per 1 mėnesį nuo statinio registravimo Nekilnojamojo turto registre dienos namo butų ir kitų patalpų savininkai nesukuria savininkų bendrijos arba nesudaro namo savininkų jungtinės veiklos sutarties, bet ir savivaldybės vykdomajai institucijai Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1–3 dalyse nustatytas įpareigojimas, kai butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, organizuoti balsavimą raštu arba sušaukti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo ir paskirti bendrojo naudojimo objektų administratorių, kai butų ir kitų patalpų savininkai jį pasirenka ir kai nepasirenka.</p>

¹ Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-12 įsakymu Nr. D1-878 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ patvirtinimo“, 107 punktas

bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų reikalavimai, administratoriui netaikomas Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatytas 5 metų veiklos terminas ir kiti reikalavimai, kurie taikytini administratoriams, paskirtiems Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka (t. y. paskirtiems savivaldybės vykdomosios institucijos), taip pat kurie nustatyti butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organams, jungtinės veiklos sutartimi įgaliojami asmenims, ir kt².

Specialiųjų tyrimų tarnybos nuomone, tokiam nekilnojamojo turto vystytojų elgesiui palankias sąlygas sudaro tai, kad:

- minėtas statybos techninis reglamentas ir kiti teisės aktai nereglementuoja, per kokį terminą statytojas, jei per 1 mėnesį nuo statinio registravimo Nekilnojamojo turto registre dienos namo butų ir kitų patalpų savininkai nesukuria savininkų bendrijos arba nesudaro namo savininkų jungtinės veiklos sutarties, turi kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas;

- statytojui teisės aktais nėra nustatytos atsakomybės už šios pareigos (kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas) nevykdymą;

- nėra nustatytos pareigos tam tikroms institucijoms kontroliuoti, ar statytojai vykdo minėto statybos techninio reglamento 107 punkto reikalavimus.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, į tai, kad teisės aktais savivaldybėms nėra nustatytos pareigos savo iniciatyva stebėti daugiabučių namų užbaigimą nei atitinkamų terminų, siekiant pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas paskirti administratorių, siūlome koreguoti Vyriausybės nutarimo projekto 1.2 papunkčio nuostatas.

Pažymėtina, kad pagal Civilinio kodekso nuostatas savivaldybė privalo pradėti šias procedūras nepriklausomai nuo to ar savivaldybės vykdomoji institucija gavo statytojo kreipimąsi skirti administratorių pagal Statybos techninio reglamento reikalavimus ar jo negavo.

Informuojame, kad praktikoje savivaldybės pradeda šias procedūras ir tuo atveju, kai gauna nors vieną naujai pastatyto namo gyventojo prašymą paskirti tokio namo administratorių.

Aplinkos ministerija, siekdama spręsti praktikoje kylančias nurodytas problemas, numato Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“ įdiegti nustatymą, kad savivaldybės administracija automatiškai gautų pranešimą praėjus 4 mėnesiams po daugiabučio namo statybos užbaigimo akto ar deklaracijos apie statybos užbaigimą įregistravimo dienos. Taip bus pašalinta rizika nesužinoti apie naują daugiabutį, o pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis nustačius, kad jame nėra įregistruota bendrija ar nėra įregistruota jungtinės veiklos sutartis, savivaldybės įgaliota institucija turės pradėti administratoriaus skyrimo procedūrą net ir tuose daugiabučiuose namuose, kuriuose statytojas (jo įsteigta administravimo paslaugas teikianti įmonė) sutartimi paskyrė savo namo administratorių.

² susidaro situacija, kad statybos darbų garantiniu laikotarpiu daugiabutį namą prižiūri tas subjektas, kuris daugiabutį pastatė arba su juo susijęs administratorius. Toks administratorius gali būti linkęs veikti statytojo interesais, yra suinteresuotas nusišalinti garantiniu laikotarpiu atsiradusius statinio trūkumus, vengti ginti butų savininkų interesus dėl šių trūkumų, traktuojant juos ne kaip statybos broką, o kaip defektus, atsiradusius dėl netinkamo statinio eksploatavimo ir pan.

Lietuvos verslo konfederacijos 2023-07-13 raštas Nr. 23-117VK	
<p>2. Įstatymo projektu siūloma apriboti ūkio subjektų galimybes vykdyti ūkinę veiklą, riboti vartotojų galimybę spręsti, iš kurio ūkio subjekto jie norės įsigyti paslaugas. LR CK 4.84 str. 4 d. pakeitimai galimai sudarytų sąlygas rinkos dalyvių sumažėjimui, todėl remiantis LR konkurencijos įstatymo 41 straipsniu 1 dalimi privalėjo būti atliktas ir poveikio konkurencijai vertinimas, kuris kartu su Įstatymo projektu bei Nutarimo projektu nebuvo atliktas.</p>	<p>Neatsižvelgta. Nutarimo projektu nenustatomas teisinis reguliavimas, todėl teisės akto projekto poveikio konkurencijai vertinimas neatliekamas.</p> <p>Taip pat Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba 2023-07-31 rašte Nr. (1.48Mr-43) 6V-1035 be kita ko, pažymėjo, kad „Su viešuoju administravimu ir ūkine veikla susijusius sprendimus priimtų skirtingi subjektai, turintys atskirus valdymo organus, ir tai padėtų apsisaugoti nuo interesų konflikto. Todėl Konkurencijos taryba nekėlė klausimo dėl konkurencijos teisės pažeidimų ir nesiūlė atlikti Nutarimo projekto poveikio konkurencijai vertinimo“.</p>
<p>5. 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. Tuo tarpu savivaldybės, kurių valdomos įmonės veikia šioje rinkoje, atlieka ir priežiūros funkcijas bendrojo naudojimo objektų administravime. Savivaldybėms siūloma suteikti plačius įgaliojimus vertinti administratorių veiklą, skirti baudas ir pagal pateiktus LR CK 4.84 str. 4 d. pakeitimus atšaukti jų įgaliojimus bei uždrausti dalyvauti atrankose, taip sukuriant interesų konflikto situaciją, kai savivaldybės gali pažeisti sąžiningos konkurencijos laisvę savo komercinių interesų labui. Pažymėtina, kad tokiu būdu yra sudaromos prielaidos savivaldybėms veikti neobjektyviai bei piktnaudžiauti suteikiamais įgaliojimais, siekiant pagerinti savo valdomų ar kontroliuojamų įmonių padėtį rinkoje. (Susijusi 6 pastaba)</p>	<p>Neatsižvelgta. Vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, administracinių nusižengimų protokolus administratoriams surašo savivaldybės administracija, o administratorius atšaukia ar skiria savivaldybės vykdomoji institucija (meras).</p>
<p>8. Sprendimus dėl pažeidimų nustatytų savivaldybės vykdomoji institucija, o tokie nustatyti pažeidimai lemtų, jog administratorius negalėtų dalyvauti atrankoje. Toks teisinis reguliavimas sukurtų neadekvačias situacijas, kai bet kokie, net iš esmės tik formalaus pobūdžio pažeidimai, nedarantys jokios įtakos administratoriaus teikiamų paslaugų kokybei bei nepažeidžiantys patalpų savininkų teisių ar teisėtų interesų,</p>	<p>Neatsižvelgta. Žr. 5 pastabos argumentus.</p> <p>Vadovaujantis Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsniu, administratoriai baudžiami už teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą</p>

<p>lemtų draudimą administratoriams dalyvauti atrankose. Taip papildomai būtų sukurtos situacijos, kai patalpų savininkai nebeturėtų galimybės pasirinkti norimo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, kuris jų nuomonę geriausiai užtikrintų jų interesus.</p>	<p>atlikimą; butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymą, kai šios lėšos laikomos ne atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje ar į apskaitą įtraukiamos pažeidžiant nustatytą tvarką, ar naudojamos ne pagal paskirtį, paslaugų ir rangos darbų pirkimų, išskyrus viešuosius pirkimus, vykdymą nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Administratorių pareigos nustatytos Civiliniame kodekse, kituose įstatymuose, teisės aktuose ir Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatai). Pažymime, kad bet koks padarytas administracinis pažeidimas daugiabučiame name netinkamai vykdant nustatytas daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigas ar jų nevykdant turi tiesioginę įtaką ir daro žalą daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams ir nėra mažareikšmis. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Nutarime aptariamų įstatymų projektų tikslas yra užtikrinti, kad teisės aktų nuostatų nesilaikantys administratoriai neteiktų paslaugų.</p>
<p>Lietuvos respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų raštas 2023-07-13 Nr. S-18; 2023-08-28 raštas Nr. S-22</p>	
<p>1.1. Pažymėtina, kad tokiems LR CK 4.84 str. 4 d. pakeitimams privalo būti atliktas poveikio konkurencijai vertinimas kaip to reikalauja Lietuvos Respublikos Konkurencijos įstatymo (toliau – Konkurencijos įstatymas) 4 1 straipsniu 1 dalis. Poveikio vertinimas užregistruotam Projektui buvo būtinas. (Susijusios pastabos 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 papunkčiuose).</p>	<p>Neatsižvelgta. Nutarimo projektu nenustatomas teisinis reguliavimas, todėl teisės akto projekto poveikio konkurencijai vertinimas neatliekamas. Taip pat Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba 2023-07-31 rašte Nr. (1.48Mr-43) 6V-1035 be kita ko, pažymėjo, kad „Su viešuoju administravimu ir ūkine veikla susijusius sprendimus priimtų skirtingi subjektai, turintys atskirus valdymo organus, ir tai padėtų apsisaugoti nuo interesų konflikto. Todėl Konkurencijos</p>

	taryba nekėlė klausimo dėl konkurencijos teisės pažeidimų ir nesiūlė atlikti Nutarimo projekto poveikio konkurencijai vertinimo“.
1.2. Projekto nuostatos nesuderinamos su Europos Sąjungos (toliau – ES) teisės garantuojamomis pagrindinėmis laisvėmis. ES teisėje Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo (toliau – SESV) 49 ir 56 str. įtvirtintų įsisteigimo ir laisvo paslaugų teikimo laisvių suvaržymai bei ribojimai yra suprantami labai plačiai, t. y., kaip apimantys net ir tokius ūkinės veiklos suvaržymus, kurie formaliai yra vienodai taikomi tiek vietiniams, tiek kitų ES valstybių-narių ūkio subjektams. Esamos Projekto nuostatos ne tik eliminuoja galimybę atitinkamas paslaugas teikti ne iš Lietuvos Respublikos teritorijos ribų, bet ir apsunkina iš kitų ES valstybių-narių į Lietuvą galinčių ateiti ūkio subjektų veiklos Lietuvoje galimybes, kadangi Projekto nuostata sukuria teisinio netikrumo dėl veiklos tęstinumo situaciją. (Analogiškos pastabos 1.24, 1.25, 1.26, 1.27 papunkčiuose).	Neatsižvelgta. Nutarimo projektu nenustatomas teisinis reguliavimas. Atkreiptinas dėmesys, kad Nutarimo projekte siūlomi Civilinio kodekso pakeitimai nereguliuoja verslo subjektų (administratorių) įsisteigimo. Pažymėtina, kad Nutarimo projekte teikiamu siūlymu, sustabdžius galimybę pretenduoti teikti administravimo paslaugas, administratorius ir toliau administruotų bendrojo naudojimo objektus tų namų, kuriuose jis buvo paskirtas, tačiau 1 metus nebūtų skiriamas administratoriumi kitų (naujų) namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi.
2.1. Pagal pateiktą Projektą yra nustatoma neproporcingai didelė sankcija administratoriams, o tai prieštarauja LR Konstitucijos nuostatomis. (Susijusios pastabos 1.9, 1.10, 1.11, 1.12 papunkčiuose).	Neatsižvelgta. Nutarimo projektu nenustatomas teisinis reguliavimas. Nutarimo projekte sankciją (atšaukti konkretaus namo administratorių, kurį skyrė savivaldybės vykdomoji institucija, netenkant teisės 1 metus pretenduoti teikti administravimo paslaugą toje savivaldybėje) administratoriui siūloma taikyti tik ypatingais atvejais, kai jo veiklą patikrinusi savivaldybės vykdomoji institucija už pažeidimus vykdant konkretaus namo bendrojo naudojimo objektų administravimą 5 kartus per 2 metus jam pritaikė administracinę atsakomybę.
1.13. Šiame kontekste atkreiptinas dėmesys ir į tai, jog sprendimus dėl pažeidimų nustatytų savivaldybės vykdomoji institucija, o tokie nustatyti pažeidimai lemtų, jog administratorius negalėtų dalyvauti atrankoje. Toks teisinis reguliavimas sukurtų neadekvačias situacijas, kai bet kokie, net iš esmės tik formalaus pobūdžio pažeidimai, nedarantys jokios įtakos administratoriaus teikiamų paslaugų kokybei bei	Neatsižvelgta. Nutarimo projektu nenustatomas teisinis reguliavimas. Siūlymas nesusijęs su Nutarimo projekte teikiamais siūlymais dėl Civilinio kodekso nuostatų. Pagal Administracinių nusižengimų kodeksą administracinių

<p>nepažeidžiantys patalpų savininkų teisių ar teisėtų interesų, lemtų draudimą administratoriams dalyvauti atrankose. (Susijusi pastaba 1.27 papunktyje).</p>	<p>nusižengimų protokolus administratoriams surašo ne savivaldybės vykdomoji institucija, bet savivaldybės administracija. Vadovaujantis šio kodekso 349 straipsniu, administratoriai baudžiami už teisės aktuose nustatytą daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą; butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymą, kai šios lėšos laikomos ne atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje ar į apskaitą įtraukiamos pažeidžiant nustatytą tvarką, ar naudojamos ne pagal paskirtį, paslaugų ir rangos darbų pirkimų, išskyrus viešuosius pirkimus, vykdymą nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Pažymime, kad bet koks padarytas administracinis pažeidimas daugiabučiame name netinkamai vykdant teisės aktuose nustatytas daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigas ar jų nevykdant turi tiesioginę įtaką ir daro žalą daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams ir nėra mažareikšmis, tačiau ne visada žala gali būti įvertinta pinigais. Taip pat atsižvelgiant į administravimo veiklos pobūdį, nebūtų įmanoma nustatyti padarytų pažeidimų mažareikšmiškumo kriterijų. Atkreipiame dėmesį, kad netinkamas administravimo pareigų vykdymas ar jų nevykdymas gali tam tikrais atvejais sukelti ir pavojų žmonių gyvybei ar sveikatai. Siekiant užkardyti pažeidimų grėsmes ar pakartotinį jų darymą ir gerinti administravimo kokybę siūlomas Nutarimo projekte išdėstytas reglamentavimas.</p>
<p>1.20. Būtina nurodyti ir tai, kad tokios numatytos sankcijos sudarytų galimybę savivaldybėms piktnaudžiauti įgaliojimais panaikinti teisę teikti bendrojo naudojimo patalpų administravimo paslaugas siekiant pašalinti (arba sumažinti) konkurenciją savivaldybės kontroliuojamų įmonių atžvilgiu. (Susijusi pastaba 1.29 papunktyje).</p>	<p>Neatsižvelgta. Atkreipiame dėmesį, kad vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, administracinių nusižengimų protokolus administratoriams surašo savivaldybės administracija, o administratorius skiria meras.</p>

<p>1.27. Įvertinus visa tai, darytina išvada, kad Projekto nuostata sukuriama laisvo paslaugų teikimo ar įsisteigimo apribojimai, nes kitos ES valstybės narės subjektams paslaugų teikimas ar įsisteigimas Lietuvos Respublikoje tampa mažiau patrauklūs žinant, kad administratorius ar pretendentas negalės dalyvauti atrankoje jeigu jo veiklą patikrinusi savivaldybės vykdomoji institucija nustatė teisės aktų pažeidimų. (Susijusios pastabos 1.24, 1.25, 1.26 papunkčiuose).</p>	<p>Neatsižvelgta. Nutarimo projektu nenustatomas teisinis reguliavimas.</p> <p>Siūlymas nesusijęs su Nutarimo projekte teikiamais siūlymais dėl Civilinio kodekso nuostatų, kurios nereguliuoja administratorių įsisteigimo. Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad jeigu administratoriaus veiklą patikrinusi savivaldybės vykdomoji institucija už pažeidimus vykdant konkretaus namo bendrojo naudojimo objektų administravimą 5 kartus per 2 metus jam pritaikys administracinę atsakomybę, administratorius bus atšauktas tame name ir negalės 1 metus dalyvauti atrankoje, tačiau toliau galės administruoti tuos namus, kuriuose buvo paskirtas.</p>
<p>1.30. Dėl išdėstytų aplinkybių, manome, kad savivaldybių, kaip viešo administravimo subjekto funkcijos, susijusios su daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole arba: (i) turėtų būti perduotos nešališkam priežiūros organui, kuris galėtų objektyviai įvertinti administratorių veiklą, arba (ii) 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.</p>	<p>Neatsižvelgta. Nutarimo projektu nenustatomas teisinis reguliavimas.</p> <p>Siūlymas nesusijęs su Nutarimo projekte teikiamais siūlymais dėl Civilinio kodekso nuostatų, kurios nereguliuoja administratorių kontrolės.</p>
<p>2. Siūlo atsižvelgti į tai, jog administracinė atsakomybė bendrojo naudojimo objekto administratoriams gali būti taikoma ir už mažareikšmius (formalius) pažeidimus, kurie nedaro jokios įtakos administratoriaus teikiamų paslaugų kokybei bei nepažeidžia patalpų savininkų teisių ar teisėtų interesų, lemtų draudimą administratoriams dalyvauti atrankose. Siūlytina apsvarstyti galimybę, jog draudimas dalyvauti atrankoje būtų taikomas tik tuo atveju, jeigu administracinė atsakomybė buvo taikoma už pažeidimus, kurie sukėlė arba galėjo sukelti žalą patalpų savininkams. Tokiu būdu būtų mažiau ribojama administratoriaus veikla ir užtikrinta, kad administratorius tinkamai vykdytų savo pareigas.</p> <p>3. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manome, jog tikslinga būtų numatyti, jog draudimas dalyvauti atrankoje nebūtų taikomas, jeigu administratoriai buvo bausti už</p>	<p>Neatsižvelgta. Vadovaujantis Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsniu, administratoriai baudžiami už teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą; būtų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymą, kai šios lėšos laikomos ne atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje ar į apskaitą įtraukiamos pažeidžiant nustatytą tvarką, ar naudojamos ne pagal paskirtį, paslaugų ir rangos darbų pirkimų, išskyrus viešuosius pirkimus, vykdymą nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Pažymime, kad bet koks padarytas administracinis</p>

<p>mažareikšmius pažeidimus arba pažeidimas nesukėlę / negalėjo sukelti žalos patalpų savininkams.</p>	<p>pažeidimas daugiabučiame name netinkamai vykdant teisės aktuose nustatytas daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigas ar jų nevykdant turi didelę tiesioginę įtaką, daro žalą daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams ir nėra mažareikšmis, tačiau ne visada žala gali būti įvertinta pinigais. Taip pat atsižvelgiant į administravimo veiklos pobūdį, nebūtų įmanoma nustatyti padarytų pažeidimų mažareikšmiškumo kriterijų. Atkreipiame dėmesį, kad netinkamas administravimo pareigų vykdymas ar jų nevykdymas gali tam tikrais atvejais sukelti ir pavojų žmonių gyvybei ar sveikatai. Siekiant užkardyti pažeidimų grėsmes ar pakartotinį jų darymą ir gerinti administravimo kokybę siūlomas Nutarimo projekte išdėstytas reglamentavimas.</p>
<p>4. Siūlytina apsvarstyti galimybę, kad draudimas administratoriams dalyvauti atrankoje būtų taikomas tuose daugiabučiuose namuose, kuriuose administratoriui ir buvo taikoma administracinė atsakomybė. Tokia priemonė būtų mažiau ribojanti poveikio priemonė administratoriams ir nesukeltų neigiamos įtakos administravimo rinkai, ypačingai mažose savivaldybėse, kuriose veikia tik keli administratoriai.</p>	<p>Neatsižvelgta. Ši siūloma priemonė nesulauktų norimo efekto, be to savivaldybės turėtų ir toliau skirti nekokybiškai paslaugas teikiančius administratorius taip padidindamos sau administracinę naštą tikrinti tuos pačius nekokybiškai, nesilaikant reikalavimų paslaugas teikiančius administratorius.</p>
<p>Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerijos raštas 2023-07-13 Nr. 3-2653</p>	
<p>1. Ministerija nepitaria Nutarimo projekto 1.1 papunktyje išdėstytam pasiūlymui nustatyti kiekybinį nustatytų pažeidimų kriterijų konkretaus namo administratoriaus atšaukimui „<...> Savivaldybės vykdomoji institucija atšaukia konkretaus namo administratorių, kurį ji skyrė butų ir kitų patalpų savininkams jo nepasirinkus, jeigu vertinant administravimo veiklą 5 kartus per 2 metus jam pritaikyta administracinė atsakomybė už pažeidimus šiame name netinkamai vykdant teisės aktuose nustatytas daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigas ar jų nevykdant.“. Atsižvelgiant vien į teisės aktų reikalavimų nesilaikymo, t. y. į pažeidimų, kiekybinį kriterijų, gali susidaryti situacija, kai už mažareikšmius pažeidimus, kurie nedaro žalos įstatymų saugomoms vertybėms, ūkio</p>	<p>Neatsižvelgta. Vadovaujantis Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsniu, administratoriai baudžiami už teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą; butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymą, kai šios lėšos laikomos ne atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje ar į apskaitą įtraukiamos pažeidžiant nustatytą tvarką, ar naudojamos ne pagal paskirtį, paslaugų ir rangos darbų pirkimų, išskyrus viešuosius pirkimus, vykdymą nesilaikant teisės aktuose nustatytų</p>

<p>subjektams būtų atimama teisė vykdyti veiklą, kas yra laikytina neproporcinga teisinio reguliavimo priemone.</p> <p>Viešojo administravimo įstatymo 37 straipsnyje numatyta, kad poveikio priemonės ūkio subjektui skiriamos, atsižvelgiant į pažeidimo pobūdį, padarytos žalos dydį, mastą ir kitas įstatymuose numatytas aplinkybes, t. y. taikant poveikio priemones turi būti laikomasi proporcingumo principo. Ministerija siūlo taikyti ne kiekybinį, bet kokybinį kriterijų, t. y. poveikio priemonę – atšaukti konkretų namo administratorių ir neleisti pretenduoti 1 metus teikti administravimo paslaugą šioje savivaldybėje, tik tais atvejais, jei padaryti pažeidimai netinkamai vykdant teisės aktuose nustatytas daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigas ar jų nevykdant – sieti su butų ir kitų patalpų savininkams padarytos žalos dydžio kriterijumi.</p>	<p>reikalavimų. Administratorių pareigos nustatytos Civiliniame kodekse, kituose įstatymuose, teisės aktuose ir Nuostatuose. Pažymime, kad bet koks padarytas administracinis pažeidimas daugiabučiame name netinkamai vykdant nustatytas daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigas ar jų nevykdant turi tiesioginę įtaką ir daro žalą daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams ir nėra mažareikšmis, tačiau ne visada žala gali būti įvertinta pinigais. Taip pat atsižvelgiant į administravimo veiklos pobūdį, nebūtų įmanoma nustatyti padarytų pažeidimų mažareikšmiškumo kriterijų. Atkreipiame dėmesį, kad netinkamas administravimo pareigų vykdymas ar jų nevykdymas gali tam tikrais atvejais sukelti ir pavojų žmonių gyvybei ar sveikatai. Siekiant užkardyti pažeidimų grėsmes ar pakartotinį jų darymą ir gerinti administravimo kokybę siūlomas Nutarimo projekte išdėstytas reglamentavimas.</p>
<p>3. Atskiros projektų nuostatos turėtų būti vertinamos ir dėl jų galimo poveikio konkurencijai, nes neproporcingo teisinio reguliavimo priemonių pagalba gali būti įteisinami piktnaudžiavimo atvejai, kada savivaldybės, tikrindamos daugiabučių namų administratorių pareigas atliekančius ūkio subjektus, už mažareikšmius pažeidimus ūkio subjektams galėtų eliminuoti juos iš rinkos, tokiu būdu galėtų prioretizuoti konkrečius šių paslaugų teikėjus ir nepagrįstai mažinti konkurenciją daugiabučių namų administratorių paslaugų teikimo rinkoje.</p>	<p>Neatsižvelgta. Nutarimo projektu nenustatomas teisinis reguliavimas, todėl teisės akto projekto poveikio konkurencijai vertinimas neatliekamas. Taip pat žr. argumentus prie 1 pastabos. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, administracinių nusižengimų protokolus administratoriams surašo savivaldybės administracija, o administratorius skiria savivaldybės meras.</p> <p>Taip pat Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba 2023-07-31 rašte Nr. (1.48Mr-43) 6V-1035 be kita ko, pažymėjo, kad „Su viešuoju administravimu ir ūkine veikla susijusius sprendimus priimtų skirtingi subjektai, turintys atskirus valdymo organus, ir tai padėtų apsisaugoti nuo interesų konflikto. Todėl Konkurencijos taryba nekėlė klausimo dėl konkurencijos teisės pažeidimų ir nesiūlė atlikti Nutarimo projekto poveikio konkurencijai</p>

	vertinimo“.
Nacionalinės pastatų administratorių asociacijos PREMA 2023-07-13 raštas	
<p>3. Siekiant numatyti savivaldybės vykdomajai institucijai atšaukti administratoriaus įgaliojimus sudaro prielaidas numatyti ir tokių administratorių paskyrimo tvarką, numatant aiškius kriterijus kuriuos turi atitikti administratorius, kad jis būtų įrašytas į pretenduojančių teikti administravimo paslaugas konkrečioje savivaldybėje, sąrašą. Visa tai geriausiai užtikrintų, jeigu administratoriai turėtų gauti licencijas, kad galėtų pradėti vykdyti veiklą ir atitinkamai tokiu atveju už padarytus pažeidimus būtų panaikinama licencija. Asociacijos teigimu, iš esmės Vyriausybė projektu tą ir siūlo įtvirtinti - numatant administratorių skyrimo ir atšaukimo tvarką, tačiau siekiant tai įteisinti būtina administratorių veiklą pradėti licencijuoti, kad būtų galima spręsti keliamas problemas dėl administratorių veiklos. (Susiję 4, 5, 6, 7, 8, 9 pastabos).</p>	<p>Neatsižvelgta. Nutarimo projektu nenustatomas teisinis reguliavimas.</p> <p>Siūlymas nesusijęs su Nutarimo projekte teikiamais siūlymais dėl Civilinio kodekso nuostatų.</p> <p>Pažymėtina, kad administratorių paskyrimo tvarka ir reikalavimai jiems, nustatyti Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos apraše (toliau – Aprašas)³. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. liepos 18 d. nutarimu Nr. 937 „Dėl Licencijavimo pagrindų aprašo ir Licencijų informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo“, nustatant bendrojo naudojimo objektų administratorių atrankos ir skyrimo tvarką buvo pasirinktas licencijų išdavimo modelis „D“.</p>
Lietuvos savivaldybių asociacijos 2023-07-28 raštas Nr. (21)-SD-561	
<p>1. Beveik visose mažosiose rajonų savivaldybėse veikia ir daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas teikia vos du arba kartais apskritai tik vienas administratorius. Todėl Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projektu (toliau - CK projektas) siūlomų pakeitimų, kuomet administratorius 3 metus negali dalyvauti atrankoje, jeigu jo veiklą patikrinusi savivaldybės vykdomoji institucija nustatė teisės aktų pažeidimų, įgyvendinimas šiose savivaldybėse praktikoje sukurtų situaciją, kai sąraše nebeliktų nė vieno administratoriaus, pretenduojančio teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, arba likti tik vienas galimai nepajėgus patenkinti susidariusio poreikio. Todėl savivaldybės vykdomoji institucija negalės tinkamai</p>	<p>Atsižvelgta iš dalies. Pagal Civilinio kodekso 4.84 str. 2 d. „Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima būtų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu būtų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, <i>sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija.</i> Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė“.</p> <p>Pažymėtina, kad šio Aprašo 23 p. nustatyta „Jeigu administratoriaus skyrimo dieną prašymo nepateikė nė vienas</p>

³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimas Nr. 567.

<p>įvykdyti savo funkcijos ir atlikti procedūros dėl administratoriaus pasirinkimo teisės aktų nustatyta tvarka.</p> <p>Atsižvelgiant į tai, siūlytume Nutarimo projektą papildyti minėtu aspektu ir pasiūlyti rengėjams CK projekto nuostatose aptarti išdėstytą galimą susiklostyti situaciją bei jos sprendimo būdus, siekiant išvengti neigiamų padarinių.</p>	<p>asmuo, pretenduojantis teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija, <i>pavesdama bendrojo naudojimo objektų administravimo funkcijas vienai iš savivaldybės valdomų ar kontroliuojamų įmonių, atitinkančiai Aprašo 5 punkte nurodytas sąlygas</i>“.</p> <p>Pagal šias nuostatas, siekdamas tinkamo daugiabučių valdymo ir priežiūros, savivaldybės privalo užtikrinti, kad kritiniu atveju visada galės administratoriumi paskirti savivaldybės įmonę.</p>
<p>2. Būtų tikslinga sukonkretinti pažeidimų pobūdį. Įtvirtinus CK projekto nuostatose dabar siūlomą formuluotę „teisės aktų pažeidimų“ gali turėti neigiamą poveikį daugiabučių namų administravimui, t. y. vertinant visus teisės aktų pažeidimus, įskaitant ir mažareikšmius, jų nekonkretizuojant, daugumoje savivaldybių gali susiklostyti situacija, kad neliks administratorių, galinčių būti paskirtais teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas. Taip pat, atkreiptinas dėmesys, kad kiekvienas administratorius administruoja skirtingą namų skaičių, todėl didesnę kiekį daugiabučių namų administruojantis administratorius turi didesnę tikimybę padaryti daugiau pažeidimų ir būti daugiau kartų nubaustas. Atsižvelgiant į tai, siūlytina pakoreguoti Nutarimo projekto 1.1 papunktį ir siūlomoje Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalies formuluotėje numatyti šiuos konkrečius pažeidimus, kuriuos padarius, administratoriai negalėtų dalyvauti atrankoje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) pažeidimus, susijusius su daugiabučiuose namuose organizuojamų darbų pirkimais; 2) pažeidimus, kai organizuojami daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbai, dėl kurių apžiūrų metu nėra nustatytų defektų ir deformacijų, dėl darbų neatlikimo negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai ir dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas Civilinio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka; 3) pažeidimus, kai nedelsiant neorganizuojami daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbai, apžiūrų metu nustatytus daugiabučio namo 	<p>Neatsižvelgta. Žr. 1 pastabos argumentus.</p> <p>Vadovaujantis Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsniu, administratoriai baudžiami už teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą; butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymą, kai šios lėšos laikomos ne atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje ar į apskaitą įtraukiamos pažeidžiant nustatytą tvarką, ar naudojamos ne pagal paskirtį, paslaugų ir rangos darbų pirkimų, išskyrus viešuosius pirkimus, vykdymą nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Administratorių pareigos nustatytos Civiliniame kodekse, kituose įstatymuose, teisės aktuose ir Nuostatuose. Pažymime, kad bet koks padarytas administracinis pažeidimas daugiabučiame name netinkamai vykdant nustatytas daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigas ar jų nevykdant turi tiesioginę įtaką ir daro žalą daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams ir nėra mažareikšmis, tačiau ne visada žala gali būti įvertinta pinigais. Taip pat atsižvelgiant į administravimo veiklos pobūdį, nebūtų įmanoma nustatyti padarytų pažeidimų mažareikšmiškumo</p>

<p>bendrojo naudojimo objektų defektus dėl kurių kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai;</p> <p>4) pažeidimus, susijusius su daugiabučių namų perdavimu kitiems valdytojams, pasibaigus administravimui.</p>	<p>kriterijų. Atkreipiame dėmesį, kad netinkamas administravimo pareigų vykdymas ar jų nevykdymas gali tam tikrais atvejais sukelti ir pavojų žmonių gyvybei ar sveikatai. Siekiant užkardyti pažeidimų grėsmes ar pakartotinį jų darymą ir gerinti administravimo kokybę siūlomas Nutarimo projekte išdėstytas reglamentavimas.</p>
---	--
