

2023-09-18 Nr. NV-2298

| VYRIAUSYBĖS IŠVADA<br>Nr.: TAP-23-1064(3)<br>TAIS-23-10694(4) | DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „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“ PROJEKTO |  |  |
|---|---|--|--|
|   | Rengėjas  | Svarstyta  | Siūloma  |
| Pateikimo Seimui terminas<br>2023-07-25                       | Aplinkos ministerija  | Pasirenkama<br><input checked="" type="checkbox"/> TAP<br><input type="checkbox"/> LRV pasitarimas<br><input type="checkbox"/> LRV posėdis<br><input type="checkbox"/> Nesvarstyta<br>2023-09-04 | Pasirenkama<br><input checked="" type="checkbox"/> Svarstyti TAP<br><input type="checkbox"/> Svarstyti LRV pasitarime<br><input type="checkbox"/> Svarstyti LRV posėdyje<br><input type="checkbox"/> <b>Grąžinti tobulinti</b> |

### SPRENDŽIAMA PROBLEMA

Seimo narės I. Kačinskaitės-Urbonienės inicijuotomis Civilinio kodekso ir Vietos savivaldos įstatymo pataisomis siūloma nustatyti, kad, analogiškai viešųjų pirkimų sistemoje veikiantiems nepatikimų tiekėjų sąrašams, savo įsipareigojimų nevykdantiems ar kitaip teisės aktus pažeidžiantiems bendrojo naudojimo objektų administratoriai (toliau – administratoriai) būtų taikoma sankcija – 3 metams atimta galimybė dalyvauti administratorių atrankose, sukurti standartų sistemą, kuri užtikrintų administratorių veiklos kokybę bei suteikti galimybę savivaldybių institucijoms nustatyti administratoriams veiklos kokybės kriterijus.

Anot pataisų iniciatorių, bus sudarytos prielaidos kokybiškesniam bendrojo naudojimo objektų administravimui ir bus pagerinta būstų administravimo kokybė.

### PROBLEMOS SPRENDIMO PRIEMONĖS

Vyriausybės pozicija iš dalies pritarti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2702 ir pasiūlyti Seimui tobulinti pagal pastabas ir pasiūlymus:

- Siūloma, kad jei vertinant administratoriaus administravimo veiklą konkrečiame name 3 kartus per metus jam buvo taikyta administracinė atsakomybė, savivaldybės vykdomoji institucija organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl paskirto konkretaus namo administratoriaus atšaukimo priėmimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka;
- kraštutinę poveikio priemonę – neleisti administratoriui pretenduoti teikti administravimo paslaugą visoje savivaldybėje – siūloma taikyti, kai administratorius buvo atšauktas antrą kartą per vienus metus;
- aiškinamajame rašte nenurodyta, kokią problemą norima spręsti siūlymu drausti nekilnojamojo turto vystytojams ir jų dukterinėms įmonėms būti administratoriais. Manytina, kad šiuo siūlymu galėtų būti siekiama spręsti praktikoje pasitaikančią problemą, kai savivaldybė laiku nepradeda naujos statybos daugiabučio gyvenamojo namo administratoriaus paskyrimo procedūros, nes laiku nesužino, kad namo statyba užbaigta. Šią problemą siūloma išspręsti per informacinę sistemą „Infostatyba“ automatinio būdu siunčiant elektroninius pranešimus savivaldybėms apie įregistruotą daugiabučio namo statybos užbaigimo aktą ar deklaraciją. Planuojama, kad šis funkcionalumas bus įdiegtas 2024 metų 1 ketvirtį.

Vyriausybės pozicija nepritarti Vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 6 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2703:

- Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsnių nuostatos, reglamentuoja butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę, jos įgyvendinimą, įpareigoja savininkus valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrosios dalinės nuosavybės teise jiems priklausančius namo bendrojo naudojimo objektus;
- Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte įteisinta savivaldybės savarankiškoji funkcija – vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles;
- Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnis nustato valdytojų atsakomybę už teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą;
- Viešojo administravimo įstatymo IV skyriuje, be kita ko, įtvirtinti bendrieji ūkio subjektų veiklos priežiūros

principai, šią priežiūrą vykdančių viešojo administravimo subjektų kompetencija, ūkio subjektų švietimo, konsultavimo, kontrolės vykdymo, jos ataskaitos viešinimo reikalavimai;

- Minėtų teisės aktų visuma įtvirtina savivaldybių galimybę tinkamai organizuoti visų daugiabučių namų valdytojų, ne tik administratorių, švietimą, mokymą valdytojams aktualiais teisinio reguliavimo ir jo taikymo klausimais, ypatingą dėmesį skirti pasikartojančių administracinių pažeidimų klausimams.

#### SUINTERESUOTŲ ASMENŲ ĮTRAUKIMAS

Nutarimo projektas derintas su Teisingumo ministerija, Vidaus reikalų ministerija, Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Specialiųjų tyrimų tarnyba, Vyriausybės atstovų įstaiga, Valstybine vartotojų teisių apsaugos tarnyba, Lietuvos savivaldybių asociacija, Lietuvos respublikiniais būsto valdymo ir priežiūros rūmais, asociacija Lietuvos butų ūkiu, Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociacija, Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija, Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba.

Nutarimo projektą be pastabų suderino Konkurencijos taryba ir Vidaus reikalų ministerija.

Specialiųjų tyrimų tarnybos, Ekonomikos ir inovacijų ministerijos, Verslo konfederacijos, Lietuvos respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų, Nacionalinės pastatų priežiūros asociacijos PREMA ir Lietuvos savivaldybių asociacijos pastabos, į kurias neatsižvelgta, įvertintos derinimo pažymoje.

Nutarimo projektas patikslintas pagal Vyriausybės kanceliarijos teisės grupės pateiktas pastabas ir pakartotinai darbo tvarka derintas su suinteresuotomis institucijomis ir partneriais. Pastabos, į kurias neatsižvelgta, įvertintos derinimo pažymoje.

Nutarimo projektas suderintas su Teisingumo ministerija.

#### TEISĖS AKTO PROJEKTO DERINIMAS

Nutarimo projektas svarstytas 2023-09-04 tarpinstituciniame pasitarime ir patikslintas pagal Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės antrinėje išvadoje pateiktas pastabas, darbo tvarka suderintas su Vyriausybės kanceliarijos teisės grupe, Teisingumo ministerija, Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Lietuvos savivaldybių asociacija.

#### KITI SVARBŪS ASPEKTAI

Siūlome Projektą svarstyti Tarpinstituciniame pasitarime.

#### PAŽYMĄ PARENGĖ

Ieva Bardauskienė

Ekonomikos politikos grupė, patarėja