



# LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

## NUTARIMAS

### **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**

2023 m.

d. Nr.

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2023 m. birželio 12 d. sprendimo Nr. SV-S-989 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 1.4 ir 1.5 papunkčius, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Iš dalies pritarti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2702 (toliau – CK pakeitimo projektas) ir pasiūlyti Lietuvos Respublikos Seimui jį tobulinti atsižvelgiant į šias pastabas ir pasiūlymus:

1.1. CK pakeitimo projekte siūloma keisti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalį ir taikyti bendrojo naudojimo objektų administratoriui (toliau – administratorius) poveikio priemonę – neleisti jam 3 metus dalyvauti atrankoje, jeigu jo veiklą patikrinusi savivaldybės vykdomoji institucija nustatė teisės aktų pažeidimų.

Pagal galiojančio Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalį savivaldybė vykdo administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę, Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) 349 straipsnyje nustatyta administratoriams administracinė atsakomybė, kai netinkamai vykdomos teisės aktuose nustatytos daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigos ar jos nevykdomos. Pagal 49 savivaldybių pateiktus duomenis, 2020–2022 metais nuobaudos taikant ANK 349 straipsnį skirtos 136 kartus, daugiausia – didžiųjų miestų savivaldybėse (kuriose yra daugiausia administratorių administruojamų daugiabučių namų): Vilniuje – 67 nuobaudos, Kaune – 47 nuobaudos, Klaipėdoje – 17 nuobaudų, mažesnėse 5 savivaldybėse taikyta po vieną nuobaudą. Nors administratoriams taikomos ANK 349 straipsnyje nustatytos poveikio priemonės, kai kurie jų nusižengimus daro pakartotinai, pavyzdžiui, 2021 metais 2 administratoriams taikyta po 7 nuobaudas, 2022 metais 1 administratoriui – 11 nuobaudų. CK pakeitimo projekte teikiamas pasiūlymas už bet kokią vieną pažeidimą administratoriui neleisti 3 metus dalyvauti atrankoje būtų neproporcingas ir nepagrįstas, todėl manome, kad papildomos poveikio priemonės turėtų būti nustatomos atsižvelgiant į sisteminių, o ne į pavienių padarytų administracinių nusižengimų skaičių.

Įvertinus tai, kad administratorių konkretaus namo bendrojo naudojimo objektams administruoti pasirenka (jei pasirenka) butų ir kitų patalpų savininkai, o skiria – jų pasirinktą arba jei jie nepasirinko – savivaldybės vykdomoji institucija, administratorius turėtų būti atšaukiamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu (jei sprendimas priimamas) ir tik iš

konkreto namo, o ne iš visų (daugumos) namų, kuriuos jis administruoja. Taip nebūtų pažeidžiamos kitų namų butų ir kitų patalpų savininkų teisės pasirinkti norimą administratorių.

CK pakeitimo projekto aiškinamajame rašte (toliau – aiškinamasis raštas) nepateikta argumentų, kodėl papildoma poveikio priemonė – laikinai stabdyti galimybę pretenduoti teikti administravimo paslaugas – turėtų būti taikoma 3 metus. Siekiant išvengti nepagrįsto, neproporcingo poveikio rinkos dalyviams ir neigiamos įtakos administravimo paslaugų pasiūlai (2023 metais 49 savivaldybėse administravimo paslaugas teikia 171 administratorius, 19 savivaldybių administravimo paslaugą teikia tik po vieną administratorių), kraštutinę poveikio priemonę – neleisti administratoriui pretenduoti teikti administravimo paslaugą visoje savivaldybėje – siūlytina taikyti, kai administratorius buvo atšauktas antrą kartą per vienus metus. Pažymėtina, kad, sustabdžius galimybę pretenduoti teikti administravimo paslaugas, administratorius toliau administruotų bendrojo naudojimo objektus namų, kuriuose jis paskirtas ir neatšauktas, tačiau vienus metus nebūtų skiriamas naujų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi.

Atsižvelgus į tai, kas išdėstyta, ir įvertinus savivaldybių pateiktus duomenis, siūlytina Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalį išdėstyti taip:

„2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. 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. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimui priimti nesusirenka pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius, administratorių atšaukia savivaldybės vykdomoji institucija. Antrą kartą per vienus metus toje pačioje savivaldybėje atšauktas administratorius netenka teisės vienus metus nuo atšaukimo dienos pretenduoti teikti administravimo paslaugą šioje savivaldybėje. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos, skyrimo ir atšaukimo tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.“

1.2. CK pakeitimo projekte siūloma keisti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalį, nustatant, kad administratoriais negali būti nekilnojamojo turto vystytojai ir jų dukterinės įmonės.

Pagal galiojančio Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1 dalį, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

Galiojančio Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė.

Pagal galiojančio Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 3 dalį butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

Taigi, teisės aktuose nustatyta, kas priima sprendimą dėl administratoriaus pasirinkimo, kas, kokiais atvejais ir kaip jį skiria.

Pažymėtina, kad aiškinamajame rašte nenurodyta, kokią problemą norima spręsti draudžiant nekilnojamojo turto vystytojams ir jų dukterinėms įmonėms būti administratoriais, kuo toks siūlymas grindžiamas. Manytina, kad šiuo siūlymu galėtų būti siekiama spręsti praktikoje pasitaikančią problemą, kai savivaldybė laiku nesužino, kad namo statyba užbaigta, ir nepradeda Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1–3 dalyse nustatytos administratoriaus paskyrimo procedūros. Šią problemą greitai ir be papildomų sąnaudų galima išspręsti per Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinę sistemą „Infostatyba“ automatinio būdu siunčiant elektroninius pranešimus savivaldybėms apie įregistruotą daugiabučio namo statybos užbaigimo aktą ar deklaraciją, bet ne ribojant naujos statybos butų ir kitų patalpų savininkų teisę pasirinkti administratorių ir nekilnojamojo turto vystytojų ir jų dukterinių įmonių teisę dalyvauti rinkoje. Planuojama, kad šis funkcionalumas bus įdiegtas 2024 metų 1 ketvirtį.

2. Nepritarti Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 6 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2703, nes aiškinamajame rašte nurodytas Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkto pakeitimo tikslas – sukurti standartų sistemą, kuri užtikrintų administratorių veiklos kokybę, ir uždavinys – suteikti galimybę savivaldybių institucijoms nustatyti administratoriaus veiklos kokybės kriterijus įgyvendinami vadovaujantis galiojančiu teisiniu reguliavimu.

Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsnių nuostatos, reglamentuojančios 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. Šiai pareigai įgyvendinti pagal Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalies nuostatas savininkai steigia savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka administratorių. Nesvarbu, kokį valdymo būdą pasirenka savininkai, visiems valdytojams tenka atsakomybė užtikrinti bendrojo naudojimo objektų priežiūrą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatyme, kituose specialiuosiuose įstatymuose ir jų įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatytus vieningus statinių priežiūros ir naudojimo reikalavimus.

Manytina, kad aiškinamajame rašte nepagrįstai teigiama, kad joks teisės aktas nenustato išsamios administratorių veiklos kontrolės tvarkos, nes savivaldybės įpareigtos kontroliuoti, kaip valdytojai vykdo minėtas pareigas, galiojančio Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės. Galiojančio Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte įteisinta savivaldybės savarankiškoji funkcija – vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų 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 įgalios institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles, kurios patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių patvirtinimo“.

ANK 349 straipsnis nustato valdytojų atsakomybę už teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą.

Lietuvos Respublikos 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 teisę ir galimybę tinkamai organizuoti visų daugiabučių namų valdytojų, ne tik administratorių, švietimą, mokymą valdytojams aktualiais teisinio reguliavimo ir jo taikymo, taip pat pasikartojančių administracinių pažeidimų klausimais, kad būtų užtikrinta jų prevencija.

Ministrė Pirmininkė

Ingrida Šimonytė

Aplinkos ministras

Simonas Gentvilas