

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.85 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-325

Nr.

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2021 m. gegužės 19 d. sprendimo Nr. SV-S-104 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 3 punktą, Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutaria:

Iš esmės pritarti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-325 (toliau – Įstatymo projektas), tačiau pasiūlyti Lietuvos Respublikos Seimui jį tobulinti atsižvelgiant į šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Įstatymo projektu neproporcingai padidinamas skaičius subjektų, turinčių teisę organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimą šaukiant susirinkimą ar organizuojant balsavimą raštu, suteikiama kompetencija skirtingų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso dalyviams (pavyzdžiui, projektuotojų, statybos rangovų ir subrangovų, statybos techninių priežiūrėtojų, finansuotojų) ir priskiriamos jiems nebūdingos funkcijos. Manytina, kad Įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas netikslingas ir nepagrįstas, kadangi daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo organizavimas priskirtinas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu paskirto daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto administratoriaus (toliau – projekto administratorius) kompetencijai.

Daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) reglamentuoja Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (toliau – Įstatymas), kurio 2 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta projekto administratoriaus sąvoka ir jo vaidmuo įgyvendinant butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintą daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planą. Vadovaujantis įstatymo 5 straipsnio 2 dalimi, projekto administratorius, vadovaudamasis butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintu investicijų planu, organizuoja daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimą atlikdamas Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nurodytas statytojo (užsakovo) pareigas, prie kurių priskirtinas ir butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimo organizavimas. Projekto administratorius, veikdamas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų vardu, taip pat vykdo projektavimo, statybos techninės priežiūros paslaugų ir statybos rangos darbų pirkimus, sudaro paslaugų ir (ar) darbų sutartis, kontroliuoja jų vykdymą, organizuoja projekto finansavimą, sudaro kredito sutartis, kreipiasi į valstybės institucijas ar įstaigas dėl statybą leidžiančio dokumento, statybos užbaigimo akto išdavimo, valstybės paramos suteikimo, informuoja butų ir kitų patalpų savininkus apie projekto įgyvendinimą, vykdo kitas teisės aktuose ir sutartyse numatytas funkcijas, už kurių vykdymą projekto administratorius gauna atlygį vadovaujantis Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725 „Dėl Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų

įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirtu kaupiamąjo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“, nuostatomis. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad tik projekto administratoriai, skirtingai nei kiti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso dalyviai, kurie teikia konkrečias paslaugas ar vykdo darbus, galėtų organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus dėl minėtų projektų įgyvendinimo. Be to, iš Įstatymo projekto neaišku, kodėl Įstatymo projekte nurodyti subjektai turėtų šaukti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą.

Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu statytojo (užsakovo) ir kitos su projekto įgyvendinimu susijusios pareigos gali būti pavedamos asmeniui, teikiančiam projekto įgyvendinimo administravimo paslaugas, arba savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriui, tačiau šiuo atveju turi būti sudaroma pavedimo sutartis, kurios pavyzdinę formą tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija. Šią pavedimo sutartį, vadovaudamasis įstatymu sudaro ir jos vykdymą kontroliuoja daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas, kaip jis suprantamas pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 8 dalį. Pagal minėtą sutartį veikiantis projekto administratorius pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalies nuostatas neturi galimybės organizuoti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo savarankiškai ir dažnu atveju priklauso nuo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiksmų ar neveikimo. Tai ilgina daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytina Įstatymo projektu keičiamo Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalį išdėstyti taip:

„5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija, arba daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo tikslais – daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto administratorius. Šaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.“

2. Atsižvelgiant į tai, kad Įstatymo projektui įgyvendinti reikės parengti ir priimti įgyvendinamuosius teisės aktus, siūlytina Įstatymo projekto įsigaliojimo terminą nustatyti 2022 m. sausio 1 d.

Ministras Pirmininkas

Aplinkos ministras