

# LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

## NUTARIMAS

### **DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO NR. XI-1967 4, 5, 6, 8, 11, 14, 27 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-286**

Nr.  
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2021 m. birželio 16 d. sprendimo Nr. SV-S-132 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 2 punktą, Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutaria:

Iš esmės pritarti Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų savininkų bendrijų įstatymo Nr. XI-1967 4, 5, 6, 8, 11, 14, 27 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIVP-286 (toliau – Įstatymo projektas) iniciatorių tikslui supaprastinti bendrijų steigimo tvarką, tačiau pasiūlyti Lietuvos Respublikos Seimui Įstatymo projektą tikslinti atsižvelgus į šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Atsisakyti Įstatymo projekto 1 straipsnio 1 dalies, kurioje siūloma keisti Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Įstatymas) 4 straipsnio 4 dalį. Įstatymo projekto tikslas – skatinti bendrijų steigimą, sudaryti savininkams palankesnes galimybes priimti sprendimus, todėl siūlymas sumažinti skaičių asmenų, turinčių teisę inicijuoti bendrijos steigimą, iniciatyvos teisę paliekant tik butų ir kitų patalpų savininkams (toliau – savininkai), jų grupei ir pastato statytojui ar jo įgaliotam atstovui, nepagrįstai sumažintų galimybę inicijuoti bendrijos steigimą. Pažymėtina, kad visada sprendimą įsteigti bendriją priima savininkai.

2. Atsisakyti Įstatymo projekto 1 straipsnio 2 dalies, kurioje siūloma keisti Įstatymo 4 straipsnio 5 dalį, kadangi siūlomos nuostatos iki bendrijos steigiamojo susirinkimo iš anksto pareikšti valią dėl pritarimo steigti bendriją jau įtvirtintos šiame straipsnyje. Nuostata „pareikšti valią“ apimtų ir atvejį, kai savininkai nedalyvautų bendrijos steigiamajame susirinkime. Kadangi Įstatyme numatyta, kad savininkams galima valią pareikšti raštu, tai suponuoja galimybę valią dėl pritarimo steigti bendriją pareiškusiam savininkui susirinkime nedalyvauti, tačiau jo balsas turėtų būti įskaitomas į balsavimo rezultatus. Pasiūlymas nustatyti, kad savininkai, iš anksto raštu pareiškę valią bendrijos steigiamojo susirinkimo klausimais, būtų laikomi dalyvaujančiais susirinkime, nurodytas Įstatymo projekto 3 straipsnio 2 dalyje, kurioje siūloma keisti Įstatymo 6 straipsnio, reglamentuojančio bendrijos steigiamąjį susirinkimą, nuostatas.

3. Tikslinti Įstatymo projekto 1 straipsnio 3 dalis, kurioje siūloma keisti Įstatymo 4 straipsnio 7 dalį. Nustačius, kad daugiabučiame name įsteigus bendriją, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo netenka įgaliojimų, neaiškus jungtinės veiklos sutarties galiojimas. Todėl siūlytina nustatyti, kad įsteigus bendriją jungtinės veiklos sutartis pasibaigia. Atitinkamai siūlytina pakeisti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.978 straipsnį, nustatant, kad jungtinės veiklos sutartis baigiasi ir kitais įstatymų numatytais atvejais. Be to, netikslingas siūlymas nustatyti pastato statytojo įgaliojimų pabaigą, nes bendrąją dalinę nuosavybę valdo savininkai (pastato bendraturčiai) arba jų teisėti atstovai. Apibendrinus tai, siūlytina Įstatymo 4 straipsnio 7 dalį išdėstyti taip:

„7. Nuo bendrijos įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos baigiasi jungtinės veiklos sutartis, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus įgaliojimai. Bendrojo naudojimo objektų

administratorius, pagal jungtinės veiklos sutartį įgaliotas asmuo ar pastato statytojas privalo per 30 dienų nuo bendrijos įregistravimo perduoti įsteigta bendrijai nepanaudotas butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų kaupiamąsias lėšas, skirtas pastatui (pastatams) atnaujinti ir kitoms bendrosioms reikmėms, taip pat turimus pastato (pastatų) statybos ir techninės inventORIZACIJOS dokumentus.“

4. Tikslintina Įstatymo projekto 1 straipsnio 4 dalis, kurioje siūloma keisti Įstatymo 4 straipsnio 8 dalį. Pagal Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalies nuostatas butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. Šio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. Šio kodekso 4.85 straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad savininkų sprendimai galioja visiems savininkams, taip pat tiems, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ir kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo. Įstatymas reguliuoja ne tik daugiabučių gyvenamųjų namų, bet ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų steigimą, todėl kitos paskirties pastatų savininkai, atsižvelgdami į Įstatymo 1 dalyje nustatytą Įstatymo paskirtį, vadovaudamiesi Įstatymo nuostatomis bendriją steigia taip pat įgyvendindami šių pastatų visų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę. Įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrijos steigimo tikslas – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. Pagal Įstatymo 21 straipsnio 2 dalį butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu, yra lygios neatsižvelgiant, ar savininkai yra bendrijos nariai. Atsižvelgus į tai, siūlytina Įstatymo 4 straipsnio 8 dalį išdėstyti taip:

„8. Juridinių asmenų registre įregistruotos bendrijos steigimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.“

Atsižvelgus į minėtus argumentus, taip pat siūlytina patikslinti Įstatymo 2 straipsnio 7 dalį ir ją išdėstyti taip:

„7. Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija (toliau – bendrija) – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius.“ Sąvoka derintina su Valstybine lietuvių kalbos komisija. Atitinkamai siūlytina patikslinti ir Įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 7 punktą.

5. Tikslintina Įstatymo projekto 2 straipsnio 1 dalis, kurioje siūloma keisti Įstatymo 5 straipsnio 2 dalį. Atsižvelgus į siūlomų nuostatų redakcinius netikslumus, siūlytina Įstatymo 5 straipsnio 2 dalį išdėstyti taip:

„2. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai sprendimą prisijungti prie veikiančios bendrijos priima butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkime. Sprendimas prisijungti prie veikiančios bendrijos yra teisėtas, jeigu daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) neįsteigta bendrija, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkime dalyvavo daugiau kaip pusė šio namo butų ir kitų patalpų savininkų ir už sprendimą prisijungti prie veikiančios bendrijos balsavo daugiau kaip pusė susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų. Jei sušaukus susirinkimą, jis neįvyksta, nes nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų skaičius, pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaičių, sprendimai priimami susirinkime dalyvavusiųjų balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų.“

6. Tikslintina Įstatymo projekto 2 straipsnio 2 dalis, kurioje siūloma papildyti Įstatymo 5 straipsnį 6 dalimi. Siūlytina nurodyti penkių darbo dienų terminą, per kurį savininkai apie jį priimtą

sprendimą prisijungti prie veikiančios bendrijos raštu informuoja šioje Įstatymo 5 straipsnio 6 dalyje išvardintus subjektus.

7. Tikslintina Įstatymo projekto 3 straipsnio 1 dalis, kurioje siūloma keisti Įstatymo 6 straipsnio 2 dalį. Siekiant suderinti kvorumo ir balsų skaičiaus reikalavimus savininkams priimant sprendimą dėl prisijungimo prie veikiančios bendrijos ir šiuos reikalavimus savininkams steigiant bendriją, siūlytina Įstatymo 6 straipsnio 2 dalį išdėstyti taip:

„2. Bendrijos steigiamasis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų. Jeigu sušaukus susirinkimą, jis neįvyksta, nes nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų skaičius, pakartotinis susirinkimas šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaičių ir yra teisėtas, kai jame dalyvauja ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų.“

8. Tikslintina Įstatymo projekto 3 straipsnio 4 dalis, kurioje siūloma keisti Įstatymo 6 straipsnio 3 dalies numeraciją į 4. Atsisakytina siūlymo nustatyti, kad buto, patalpos ar pastato bendraturčiai raštu įformintų susitarimą dėl atstovavimo steigiamajame susirinkime, nes tai nepagrįstai sukurtų papildomą našą bendraturčiams, didintų susirinkimo organizatorių administracinę naštą vertinant šį susitarimą. Todėl siūlytina Įstatymo 6 straipsnio 4 dalį išdėstyti taip:

„4. Bendrijos steigiamojo susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų dauguma. Pakartotinio susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančiųjų balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų. Balsuojant bendrijos steigiamajame susirinkime, kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas turi po vieną balsą. Buto ar kitų patalpų (pastato) bendraturčiams atstovauja vienas asmuo ir jis turi vieną balsą.“

9. Atsisakytina Įstatymo projekto 3 straipsnio 5 dalies, kurioje siūloma keisti Įstatymo 6 straipsnio 8 dalį. Siūlymo nustatyti savininkams – bendrijos steigėjams teisę steigiamajame bendrijos susirinkime tvirtinti bendrijos įmokų ir mokesčių įkainius, priimti sprendimus dėl sutarčių su paslaugų tiekėjais sudarymo nuostatos neatitinka bendrijos steigiamojo susirinkimo tikslo – priimti sprendimą dėl juridinio asmens įsteigimo, ir tik įregistravus šį juridinį asmenį, jo organai pagal kompetenciją turėtų įgyvendinti teisės aktais jiems suteiktus įgaliojimus.

10. Atsisakytina Įstatymo projekto 7 straipsnio, kuriame siūloma keisti Įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 4 punktą, nes siūlymas iš esmės kartoja šiame punkte jau įtvirtintas nuostatas dėl galimybės savininkui iš anksto pritarti bendrijos steigimui ir suprantama, kad savo valią savininkas patvirtina pasirašydamas.

11. Tikslintina Įstatymo projekto 9 straipsnio 2 dalis, kurioje siūloma papildyti Įstatymo 14 straipsnį 11 dalimi. Pagal Įstatymo 9 straipsnio 2 ir 3 dalyse nustatytą teisinį reguliavimą bendrijos valdyba gali būti nesudaroma. Įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 2 punkte nustatyta, kad bendrijos narių visuotinis susirinkimas renka ir atšaukia bendrijos pirmininką. Įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 6 punkte įtvirtintos nuostatos, kuriomis vadovaudamasis visuotinis susirinkimas įgalioja vieną iš bendrijos narių bendrijos vardu pasirašyti darbo sutartį su bendrijos pirmininku. Atitinkamos nuostatos įtvirtintos ir Įstatymo 14 straipsnio 2 ir 3 dalyse. Atsižvelgus į tai, siūlytina nustatyti, kad ketinantis atsistatydinti bendrijos pirmininkas apie atsistatydinimą turėtų pranešti visuotiniam susirinkimui (įgaliotiniui susirinkimui) arba bendrijos valdybai, jei ji sudaryta.

Tikslintinas Įstatymo projekto aiškinamajame rašte nepagrįsto siūlymo pranešti apie atsistatydinimą ne vėliau kaip prieš 30 dienų raštu terminas, derinant jį su Lietuvos Respublikos darbo kodekso nuostatomis.

Darbo kodekso 55 straipsnio 1 dalyje nenumatyta galimybė kitokius įspėjimo dėl darbo sutarties nutraukimo terminus nustatyti kituose įstatymuose. Pagal šio kodekso 3 straipsnio 2 dalį, esant kodekso ir kitų įstatymų prieštaravimų, taikomos šio kodekso normos, išskyrus atvejus, kai šis kodeksas pirmenybę suteikia kitų įstatymų normoms. Pagal Darbo kodekso 55 straipsnio 1 dalies nuostatas neterminuota darbo sutartis ir terminuota darbo sutartis be svarbių priežasčių gali būti nutraukta darbuotojo rašytiniu pareiškimu, apie tai įspėjus darbdavį ne vėliau kaip prieš dvidešimt

kalendorinių dienų. Šio kodekso 56 straipsnyje nustatyta, kad darbo sutartis gali būti nutraukta dėl svarbių, šiame straipsnyje nurodytų priežasčių, darbuotojo rašytiniu pareiškimu, apie tai įspėjus darbdavį ne vėliau kaip prieš penkias darbo dienas.

12. Atsisakytina Įstatymo projekto 10 straipsnio, kuriame siūloma Įstatymo 27 straipsnį papildyti 2 dalimi, nes siūlomos nuostatos įtvirtintos Įstatymo 12 straipsnyje, reglamentuojančiame visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo šaukimo ir organizavimo tvarką ir sprendimų dėl bendrų interesų tenkinimo arba dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų priėmimą.

Ministras Pirmininkas

Aplinkos ministras