

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 n u t a r i a :

Iš esmės pritarti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIVP-325 (toliau – Įstatymo projektas) teisinio reguliavimo tikslui, tačiau siūlytina tobulinti Įstatymo projektą atsižvelgiant į šias pastabas:

1. Įstatymo projektu neproporcingai išplečiamas asmenų, turinčių teisę organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimą šaukiant susirinkimą ar organizuojant balsavimą raštu, ratas, praplečiama skirtingų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso dalyvių (pavyzdžiui, projektuotojų, statybos rangovų ir subrangovų, statybos techninių prižiūrėtojų, finansuotojų ir kt.) kompetencija ir priskiriamos jiems nebūdingos funkcijos.

Daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) reglamentuoja Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (toliau – įstatymas), kurio 2 straipsnio 3 dalyje apibrėžta daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo administratoriaus (toliau – projekto administratorius) 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, teikia informaciją butų ir kitų patalpų savininkams apie projekto įgyvendinimą, vykdo kitas teisės aktuose bei 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 skirto kaupiamojo 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) projektų įgyvendinimo dalyviai, kurie teikia konkrečias paslaugas ar vykdo darbus, galėtų organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, susijusius su minėtų projektų įgyvendinimu.

Kadangi butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimo organizavimas yra priskirtinas projekto administratoriaus kompetencijai, Įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas, kuriuo susirinkimo organizavimo teisės būtų suteikiamos statybos proceso dalyviams, finansuotojams ar kitiems subjektams, dalyvaujantiems atnaujinimo (modernizavimo) procese, netikslingas ir nepagrįstas. Be to, nėra aišku, kokių tikslų Įstatymo projekte nurodyti subjektai turėtų sušaukti 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. Pažymėtina, kad pagal šią pavedimo sutartį, kurią remiantis įstatymu sudaro ir jos vykdymą kontroliuoja daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas, kaip jis suprantamas pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 8 dalį, veikiantis projekto administratorius dėl Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalyje nustatytų ribojimų neturi galimybės organizuoti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo savarankiškai ir dažnu atveju yra priklausomas nuo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiksmų ar neveikimo. Tai ilgina daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo terminus. Šie Civilinio kodekso ribojimai taip pat nesudaro sąlygų savivaldybėms savarankiškai inicijuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso, palaipsniui pereinant prie didesnės apimties kvartalinės renovacijos projektų įgyvendinimo, paskiriant už tokių projektų įgyvendinimą atsakingus asmenis, pavyzdžiui, savivaldybės programos įgyvendinimo administratorių.

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. Taip pat sušaukti 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 projekto įgyvendinamiesiems teisės aktams parengti ir priimti būtina numatyti pakankamai laiko, siūlytina Įstatymo projekto 2 straipsnio 1 dalį išdėstyti taip:

„1. Šis įstatymas įsigalioja 2022 m. sausio 1 d.“

Ministras Pirmininkas

Aplinkos ministras