

VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTAS Nr.: TAP-25-998(2) TAIS – 25-10992(3)		DĖL VYRIAUSYBĖS 2001 M. GEGUŽĖS 23 D. NUTARIMO NR. 603 „DĖL DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO NUOSTATŲ PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO		
		Rengėjas	Svarstyta	Siūloma
Įstatymo įgyvendinamasis teisės aktas	Pasirenkama <input checked="" type="checkbox"/> Taip <input type="checkbox"/> Ne Priėmimo Terminas Norėdami įvesti datą, spustelėkite arba bakstelėkite čia.	Aplinkos ministerija	Pasirenkama <input checked="" type="checkbox"/> TAP <input type="checkbox"/> LRV pasitarimas <input type="checkbox"/> LRV posėdis <input type="checkbox"/> Nesvarstyta 2025-08-26	Pasirenkama <input type="checkbox"/> Svarstyti TAP <input checked="" type="checkbox"/> Svarstyti LRV posėdyje <input type="checkbox"/> Svarstyti LRV pasitarime <input type="checkbox"/> Gražinti tobulinti
Įgyvendina Vyriausybės programą	Pasirenkama <input checked="" type="checkbox"/> Taip <input type="checkbox"/> Ne			

SPRENDŽIAMA PROBLEMA

Nutarimo projekto tikslas – Nutarimo projektu siekiama patikslinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus (toliau – Administravimo nuostatus), suderinant juos su Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo nuostatomis.

PROBLEMOS SPRENDIMO PRIEMONĖS

Nutarimo projektu siūloma:

Dėl ilgalaikio lėšų kaupimo plano (Administravimo nuostatų 4.4 tikslinimas)

- Plane turi būti aiškiai nurodyta: priemonių sąrašas, orientacinė kaina, lėšų kaupimo pradžia, trukmė ir pabaiga.
- Patalpų savininkams su planu turi būti pateikiama tvirtinti ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo dalis pagal ilgalaikį planą.

Dėl Metinio plano (Administravimo nuostatų 14.2.4 atsisakymas):

- Nustatyti, kad atsižvelgiant į namo techninės būklės kitimą, metinis planas gali greitai prarasti aktualumą.
- Siūloma atsisakyti reikalavimo administratoriui rengti metinį planą.
- Administratorius privalo užtikrinti privalomųjų reikalavimų laikymąsi iš karto, nelaukdamas savininkų sprendimų.

Dėl Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo:

- Jei patalpų savininkai nepatvirtina metinio plano, priemonės vis tiek turi būti įgyvendinamos.
- Administratorius be savininkų sutikimo gali įgyvendinti tik tokias privalomas priemones, kurioms pakanka kaupiamųjų lėšų ilgalaikiame plane nenumatytais privalomoms priemonėms finansuoti.

Dėl Kitų savininkų poreikių (Administravimo nuostatų 4.5.1 ir 4.9 tikslinimas)

- Savininkai turi galimybę patys nuspręsti dėl papildomų priemonių, nesusijusių su privalomaisiais reikalavimais, bet svarbių jų gyvenimo kokybei ar bendram namo naudojimui.

Dėl Pastatų duomenų banko informacinės sistemos (galiojusių nuo 2025-11-01)

- Administratoriui nustatoma prievolė teikti duomenis į Pastatų duomenų banką (Administravimo nuostatų papildymas 7.101 papunkčiu).
- Teikiami duomenys: pastatų naudojimas, techninė priežiūra, bendrojo naudojimo objektai, jų valdymas ir priežiūra.
- Tikslai: optimizuoti priežiūrą, centralizuotai kaupti informaciją apie pastatų būklę, sudaryti sąlygas institucijoms priimti pagrįstus sprendimus, sumažinti administracinę naštą.
- Įpareigojimas taikomas visiems bendrojo naudojimo objektų valdytojams: bendrijoms, administratoriams, jungtinės veiklos sutarties įgaliojtiems asmenims.

Dėl elektros energijos apskaitos (Administravimo nuostatų 8.5 tikslinimas)

- Administratorius privalo kas mėnesį apskaičiuoti bendrosioms reikmėms sunaudotą elektros energiją pagal prietaisų rodmenis ir sutartis.
 - Skaičiavimas turi apimti ir persiuntimo kainos dedamąsias bei viešuosius interesus atitinkančias paslaugas.
- Dėl kaupiamosios įmokos (Administravimo nuostatų 8.8 tikslinimas)
- Mėnesinė kaupiamoji įmoka turi būti aiškiai padalyta į dvi dalis: ilgalaikiam planui ir nenumatytoms privalomoms priemonėms.
 - Administratorius privalo apskaičiuoti ir pateikti šias dalis atskirai.
- Dėl lėšų perskirstymo** (Administravimo nuostatų 11 papildymas)
- Jei trūksta lėšų ilgalaikiam plane numatytoms privalomoms priemonėms, jų trūkumas gali būti padengiamas iš nenumatytoms privalomoms priemonėms skirtų lėšų, tik jei patalpų savininkai tam pritaria Civilinio kodekso 4.85 str. nustatyta tvarka.
- Dėl apmokėjimo tvarkos už darbus** (Administravimo nuostatų 12–13 tikslinimas)
- Už ilgalaikiam plane nenumatytų priemonių darbus apmokama tik iš sukauptų lėšų nenumatytoms privalomoms priemonėms.
 - Jei tokių lėšų nėra – darbai nevykdomi, ir savininkai neprivalo mokėti iš savo lėšų.
 - Išimtis: savininkai privalo darbus apmokėti be atskiro sprendimo tik tada, kai būtina nedelsiant šalinti gedimus, defektus ar avarijas (CK 4.84 str. 8 d.).

ĮGYVENDINIMO MECHANIZMAS

Priėmus Nutarimo projektą:

- Priėmus projektą, administratoriams nereikės rengti metinio plano, o elektros energiją bendrosioms namo reikmėms administratorius galės pirkti ne tik iš tiekėjų, bet ir iš gamintojų ir visais Elektros energetikos įstatyme numatytais būdais pagal atstovaujant savininkams sudarytas sutartis.
- Priėmus Projektą patalpų savininkams kaupiamųjų lėšų mokėjimai bus pateikiami aiškiau, nurodant kaupimo pagal ilgalaikį planą mokėjimą ir kaupimo ilgalaikiam plane nenumatytoms privalomoms priemonėms finansuoti mokėjimą.
- Patalpų savininkai sukauptomis lėšomis galės naudotis veiksmingiau ir patys spręsti dėl pagal ilgalaikį planą sukauptų lėšų trūkumo, ar kaupti lėšas pagal ilgalaikį planą ilgiau, ar trūkstamas lėšas kompensuoti ilgalaikiam plane nenumatytoms privalomoms priemonėms finansuoti sukauptomis lėšomis. Kai patalpų savininkai galės patys spręsti dėl pagal ilgalaikį planą sukauptų lėšų kompensavimo, administratoriai turės atsakingiau planuoti ir ilgalaikį planą rengti tokį, kad pasibaigus plano terminui būtų sukaupta pakankamai lėšų jam įgyvendinti.

SUINTERESUOTŲ ASMENŲ ĮTRAUKIMAS

Nutarimo projektas buvo derintas su visomis suinteresuotomis institucijomis.

Į Teisingumo ministerijos, Energetikos ministerijos pateiktas pastabas atsižvelgta.

Su Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Lietuvos respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmais, Vilniaus miesto savivaldybe ir Molėtų rajono savivaldybe pastabos suderintos darbo tvarka. Taip pat, su Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Teisingumo ministerija, Energetikos ministerija, Lietuvos savivaldybių asociacija, Vilniaus miesto savivaldybe, Kauno miesto savivaldybe, Molėtų rajono savivaldybe, Lietuvos respublikiniais būsto valdymo ir priežiūros rūmais, pastabų pateikusiais fiziniais asmenimis 2025-07-24 organizuotas pasitarimas pastaboms aptarti. Pažymėtina, kad su pasitarimo dalyviais susitarta vertinti tik su Nutarimo projekto tikslu ir apimtimi susijusias pastabas ir pasiūlymus. Argumentai, kodėl į Lietuvos savivaldybių asociacijos, Kauno miesto savivaldybės, fizinių asmenų pastabas neatsižvelgta arba atsižvelgta iš dalies, pateikti derinimo pažymoje (pridedama).

TEISĖS AKTO PROJEKTO DERINIMAS

Projektas pataisytas pagal Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabas.

KITI SVARBŪS ASPEKTAI

Siūlytina Nutarimo projektą svarstyti Vyriausybės posėdžio A dalyje.

PAŽYMĄ PARENGĖ

Ekonomikos politikos grupė, patarėja