

ĮSTATYMO PROJEKTAS Nr.: TAP-24-1305(5) – TAP-24-1307(5); TAP-24-1317(5) TAIS-24-5397(9); 24-5389(9); 24-5390(9); 24-13149(8)		DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO NR. I-798 PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO, LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 IR 4.85 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS VIETOS SAVIVALDOS ĮSTATYMO NR. I-533 6 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO		
		Rengėjas	Svarstyta	Siūloma
Įtraukta į artimiausią Seimo sesiją	Pasirenkama ☒ Taip ☐ Ne	Aplinkos ministerija	Pasirenkama ☐ TAP ☐ LRV pasitarimas ☐ LRV posėdis ☐ Nesvarstyta 2026-10-13	Pasirenkama ☐ Svarstyti TAP ☐ Svarstyti LRV pasitarime ☒ Svarstyti LRV posėdyje ☐ Grąžinti tobulinti
Igyvendina Vyriausybės programą	Pasirenkama ☒ Taip ☐ Ne			

SPRENDŽIAMA PROBLEMA

siekama sukurti teisinį pagrindą, leidžiantį bet kokio nekilnojamojo turto savininkams steigti bendriją savo bendrojo naudojimo objektams valdyti, naudoti ir prižiūrėti.

Šiuo metu galiojantis reglamentavimas suteikia galimybę steigti bendrijas tik *daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos (asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastatų*, kurie bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso trims ir daugiau butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat *vienbučių ir dviejų butų gyvenamųjų namų*, susietų bendro naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais) savininkams.

Tačiau pagal galiojančias nuostatas bendrijų negali steigti, pavyzdžiui, gamybinės ar komercinės paskirties pastatų patalpų savininkai bei nenumatyta galimybė žemės sklypų savininkams kartu su pastatų savininkais steigti bendrijas.

PROBLEMOS SPRENDIMO PRIEMONĖS

Siūloma:

- išdėstyti Įstatymą nauja redakcija pakeičiant jo pavadinimą į „Lietuvos Respublikos butų, kitų patalpų ir kito nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymas“;
- patikslinti reguliavimo sritį nurodant, kad butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoti šios bendrijos steigimo pagrindus, steigimą, registravimą, valdyseną, turtą ir lėšas, reorganizavimą ir likvidavimą;
- nustatyti, kad bendrija steigiamą ir gali valdyti bendrojo naudojimo objektus, kurie bendrojo naudojimo paskirtimi susiję (juos sukūrus bus susiję) su 3 (trimis) ar daugiau butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kitu nekilnojamuoju turtu;
- nustatyti, kad ir kito nekilnojamojo turto savininkai galėtų susitarti ne bendru sutarimu, o kitaip (daugumos balsais) dėl bendrosios dalinės nuosavybės, kuri yra atskirų nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektai, valdymo, naudojimo ir priežiūros;
- patikslinti ir palengvinti bendrijos narių ir savininkų susirinkimų šaukimo ir sprendimų priėmimo tvarką, suteikiant galimybę naudoti šiuolaikines elektronines priemones;
- apibrėžti, kas laikoma bendrojo naudojimo objektų valdymu, technine ir naudojimo priežiūra, bei atskirti, kokius sprendimus priima visi savininkai, bendrijos nariai, pirmininkas ir valdyba;
- sukurti teisinį pagrindą savininkams perduoti valdyti veikiančiai bendrijai savo bendrojo naudojimo objektus ir galimybę atšaukti savo bendrojo naudojimo objektų valdymą per veikiančią bendriją;
- nustatyti prievolę bendrojo naudojimo objektų valdytojams pagal Vyriausybės įgalios institucijos parengtą pavyzdinę formą sudaryti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašą.

PAPILDOMŲ LĖŠŲ POREIKIS ☒ Taip ☐ Ne

Pagal VĮ Registrų centro atliktus skaičiavimus, siekiant atlikti Nekilnojamojo turto registro ir Juridinių asmenų registro informacinėse sistemose registravimo paslaugos pagal numatytus pakeitimus reikės 51 000 Eur biudžeto lėšų.

Naujos teisinės formos įregistravimo bei įstatų pakeitimo elektroniniu būdu JAREP, kuriam ruošiamasi pasiūlius parengti pavyzdinius bendrijos įstatus, funkcionalumams sukurti valstybės įmonei Registrų centrui reikės apie 40 000 Eur

biudžeto lėšų. Kitoms Projektų nuostatomis įgyvendinti papildomų valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų nereikėtų.

ADMINISTRACINĖ NAŠTA (PRISITAIKymo IŠLAIDOS) ☒ Taip ☐ Ne	GYVENTOJAMS	☐ Taip ☐ Ne
	ŪKIO SUBJEKTAMS	☒ Taip ☐ Ne
	VALSTYBĖS IR SAVIVALDYBIŲ INSTITUCIJOMS IR ĮSTAIGOMS	☐ Taip ☐ Ne

Projektais galimų sukelti ūkio subjektų prisitaikymo prie reguliavimo išlaidų pokytis – apie -77 790,00 Eur (administracinė našta sumažėtų).

SUINTERESUOTŲ ASMENŲ ĮTRAUKIMAS IR PROJEKTO DERINIMAS

☐ TM ☐ FM ☐ AM ☐ EIM ☐ EM ☐ KAM ☐ KM ☐ SADM ☐ SAM ☐ SM ☐ ŠMSM ☐ URM ☐ VRM ☐ ŽŪM
☐ LSA ☐ Verslo asociacijos ☐ Profesinės asociacijos ☐ Nevyriausybinių organizacijų ☐ Kita

Projektai viešosioms konsultacijoms paskelbti interneto svetainėje epilietis.lrv.lt 2025-11-03, kur pastabas ir pasiūlymus iki 2025-11-17 galėjo teikti visi suinteresuoti asmenys.

Projektai teikti derinti pirmą kartą 2024-04-02 ir antrą kartą 2024-08-14. Aplinkos ministerija 2024-09-25 organizavo pasitarimą su pateikusiomis pastabas suinteresuotomis institucijomis ir asmenimis. Aplinkos ministerija 2025 m. balandžio–liepos mėnesiais organizavo 4 papildomus pasitarimus su bendrijas vienijančių organizacijų atstovais ir kitais bendrijų veikloje dalyvaujančiais asmenimis, gavo pastabų ir teikė paaiškinimus. Atsižvelgus į pastabas, Projektų paketo apimtis sumažinta, siekiant problemas spręsti veiksmingiau, pagal atskiras sritis, palikti tik 3 įstatymų pakeitimų Projektai.

Patikslinti Projektai teikti derinti trečią kartą 2025-10-31. Buvo gauta keli šimtai valstybės institucijų, asociacijų ir kitų organizacijų, taip pat fizinių asmenų pastabų. Aplinkos ministerija 2026 m. sausio–vasario mėnesiais organizavo pasitarimus su pastabas pateikusiaisiais asmenimis. Į didžiąją dalį pastabų buvo atsižvelgta, kai kurios pastabos suderintos darbo tvarka.

2026-08-03 Projektai buvo pateikti pakartotinai derinti su suinteresuotomis ministerijomis. Dauguma pastabų suderintos darbo tvarka.

Projektai patikslinti pagal Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pateiktas pastabas ir suderinti darbo tvarka. Į Valstybės įmonės Registrų centro rašte pateiktą pastabą atsižvelgta. Lietuvos verslo konfederacijos pateikti pasiūlymai aptarti 2026-10-12 susitikime, kuriame nutarta keliamais klausimais diskusijas pratęsti ir ieškoti tinkamiausių sprendimų būdų ateityje.

PASIŪLYMAI IR KITI SVARBŪS ASPEKTAI

Siūlome Projektus svarstyti Vyriausybės posėdžio B dalyje.

PAŽYMĄ PARENGĖ	Ieva Bardauskienė
	Ekonomikos politikos grupė, patarėja