

**LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS
PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO NR. I-798 PAKEITIMO
ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 IR
4.85 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS VIETOS
SAVIVALDOS ĮSTATYMO NR. I-533 6 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO
PROJEKTŲ
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. Įstatymų keitimo projektų rengimą paskatinusios priežastys, parengtų projektų tikslai ir uždaviniai

1.1. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pakeitimo įstatymo projekto (toliau – Projektas Nr. 1) tikslai:

1.1.1. Išplėsti galimybes įvairaus nekilnojamojo turto savininkams valdyti, naudoti ir prižiūrėti savo bendrojo naudojimo objektus steigiant bendriją;

1.1.2. Aiškiau reglamentuoti bendrijų veiklą, pašalinti pastebėtus reglamentavimo trūkumus ir nustatyti bendrojo naudojimo objektų valdymą kuo paprastesnį, o jo reglamentavimą – kuo lankstesnį.

1.1.3. Pritaikyti bendrijų steigimo, valdysenos ir veiklos reglamentavimą pažangioms informacinėms technologijoms naudoti.

1.2. Projekto Nr. 1 uždaviniai:

1.2.1. Bendrijų steigimą, registravimą, valdyseną, turtą ir lėšas, reorganizavimą ir likvidavimą reglamentuojančias nuostatas patikslinti taip, kad jomis galėtų lygiai naudotis ne tik daugiabučių namų butų ir kitų patalpų ir kitos paskirties pastatų (asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastatų, vienbučių ir dviejų butų gyvenamųjų pastatų, susietų bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais) savininkai, kaip nustatyta šiuo metu galiojančiame teisiniame reguliavime, bet ir visi kiti nekilnojamojo turto savininkai (pavyzdžiui, komercinės, gamybinės paskirties patalpų negyvenamuosiuose pastatuose savininkai), taip pat skirtingų nekilnojamojo turto objektų (pavyzdžiui, pastatuose esančių butų ir kitų patalpų, ir vienbučių ar dvibučių pastatų arba vienbučių ar dvibučių pastatų ir žemės sklypų) savininkai drauge;

1.2.2. Nustatyti, kad ne bendru sutarimu (Civilinio kodekso 4.75 straipsnyje nustatyta tvarka), o tokia pačia tvarka kaip ir daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkai (Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka) bendrosios dalinės nuosavybės teisę, valdant savo bendrojo naudojimo objektus, galėtų įgyvendinti ir kituose pastatuose esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkai;

1.2.3. Patikslinti bendrijos valdymo organus, jų sudėtį, kompetenciją;

1.2.4. Atsisakyti bendrijos narių įgaliotinio (įgaliotinių) ir jų susirinkimų;

1.2.5. Patikslinti ir palengvinti bendrijos narių ir savininkų susirinkimų šaukimo ir sprendimų priėmimo tvarką;

1.2.6. Sukurti teisinį pagrindą sutartimi perduoti valdyti, naudoti ir prižiūrėti veikiančiai bendrijai savo bendrojo naudojimo objektus ir galimybę atšaukti savo bendrojo naudojimo objektų valdymą per veikiančią bendriją;

1.2.7. Sukurti teisinį pagrindą bendrijos nariams patiems spręsti dėl kai kurių mokesčių mokėjimo tvarkos;

1.2.8. Patikslinti Įstatyme nustatytas bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo nuostatas, atsižvelgus į praktikoje kylančius klausimus jas taikant;

1.2.9. Patikslinti bendrijos narių sprendimų priėmimo tvarką, suteikiant galimybę naudoti šiuolaikines elektronines priemones;

1.2.10. Nustatyti daugiabučių pastatų bendrijų pirmininkams pareigą teikti duomenis į Pastatų duomenų banką.

1.2.11. Patikslinti kai kurias kitas Įstatymo nuostatas, atsižvelgus į praktikoje kylančius

neaiškumus taikant Įstatymo nuostatas;

1.3. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto (toliau – Projektas Nr. 2) tikslai:

1.3.1. Sukurti teisinį pagrindą, vadovaujantis demokratiniu sprendimų priėmimo daugumos balsais principu (ne bendru sutarimu), nekilnojamojo turto savininkams (bendraturčiams) priimti sprendimus dėl jų bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros steigiant ir įsteigus bendriją;

1.3.2. Patikslinti butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės teise reglamentuojančias teisės normas taip, kad būtų aiškesnis jų taikymas, atsižvelgiant į praktikoje kylančius neaiškumus ir į Lietuvos teismų formuojamą praktiką;

1.3.3. Nustatyti paprastesnę ir lankstesnę butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo tvarką;

1.3.4. Pritaikyti butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo reglamentavimą pažangių informacinių technologijų naudojimui;

1.3.5. Sukurti pastatų atnaujinimą (modernizavimą) skatinantį reglamentavimą,

1.4. Projekto Nr. 2 uždaviniai:

1.4.1. Nustatyti, kad nekilnojamojo turto savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausantys bendrojo naudojimo objektai gali būti valdomi, naudojami, prižiūrimi vadovaujantis ne CK 4.75 straipsnio 1 ir 2 dalies nuostatomis, bet kitų bendrojo naudojimo objektų valdymą ir (ar) naudojimą reglamentuojančių įstatymų (pavyzdžiui, Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo, Sodininkų bendrijų įstatymo, CK 4.82–4.85 straipsnių) nuostatomis;

1.4.2. CK 4.82–4.85 straipsnių nuostatas patikslinti taip, kad jos būtų taikomos ne tik daugiabučių pastatų, bet ir kitų pastatų butų ir (ar) kitų patalpų savininkams, išskyrus tas nuostatas, kurios būtų taikomos tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkams;

1.4.3. Nustatyti prievolę bendrojo naudojimo objektų valdytojams pagal Vyriausybės įgalios institucijos parengtą pavyzdinę formą sudaryti bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus).

1.4.4. Patikslinti detalizuojant praktikoje neaiškumų keliančią nuostatą apie privalomuosius reikalavimus, be kita ko, išplečiant kaupiamųjų lėšų naudojimo paskirtį, siejant ją su pastato atnaujinimu (modernizavimu);

1.4.5. Nustatyti, kaip, kokioje sąskaitoje, turi būti laikomos kaupiamosios butų ir kitų patalpų savininkų lėšos;

1.4.6. Nustatyti prievolę registruoti juridinį faktą apie butų ir (ar) kitų patalpų savininkų pasirinktą bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą;

1.4.7. Nustatyti prievolę butų ir (ar) kitų patalpų savininkams užtikrinti prieigą ir leisti įgaliotiems asmenims ne tik remontuoti, bet ir patikrinti bendrojo naudojimo objektus;

1.4.8. Nustatyti, kokių tikslų ir kokius asmens duomenis viešai galima skelbti apie asmenis, pretenduojančius teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas;

1.4.9. Atsisakyti perteklinės, be kita ko, praktikoje keliančios daug neaiškumų, nuostatos apie tai, kad CK 4.84 straipsnio 5 ir 6 dalių normos *metatès mutandis* taikomos ir bendrojo naudojimo objektų administratoriams, veikiantiems pagal sutartis, sudarytas su daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų įsteigta bendrija arba su butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyviais (jų įgaliotuoju asmeniu), dėl jų bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros;

1.4.10. Sudaryti galimybę butų ir (ar) kitų patalpų savininkams raštu iš anksto pareikšti savo valią šaukiamo butų ir (ar) kitų patalpų susirinkimo darbotvarkės klausimais;

1.4.11. Sukurti teisinį pagrindą butų ir (ar) kitų patalpų savininkams dalyvauti susirinkime nuotoliu;

1.4.12. Aiškiau apibrėžti, kada daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą gali sušaukti savivaldybės administracija, išplėsti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo šaukimo iniciatyvos (reikalavimo) teisę, atskirai nustatant, kad gali inicijuoti susirinkimą pastato atnaujinimo (modernizavimo) klausimais.

1.4.13. Suvienodinti susijusiose nuostatose taikomus minimalius sprendimui pritariančių balsų

dydžius, kai sprendimai laikomi priimtais mažesniu nei 50 proc. butų ir (ar) kitų patalpų savininkų balsų skaičiumi (šiuo metu vienoje normose 1/4, kitose – 1/5);

1.4.14. Suvienodinti terminus ir atlikti kai kuriuos redakcinio pobūdžio pakeitimus.

1.5. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 6 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (toliau – Projektas Nr. 3) tikslai:

1.5.1. Patikslinti 6 straipsnio nuostatos formuluotes, suderinant jas su Projekto Nr. 1 nuostatomis;

1.5.2. Patikslinti daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros tvarką reglamentuojančias nuostatas.

1.6. Projekto Nr. 3 uždaviniai:

1.6.1. Suderinti Vietos savivaldos įstatymo nuostatas su Projekto Nr. 1 ir Projekto Nr. 3 nuostatomis;

1.6.2. Patikslinti, kad Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio nuostatos susijusios tik su daugiabučių pastatų bendrojo naudojimo objektų valdymu;

1.6.3. Patikslinti nuostatą apie priežiūrą, atsižvelgus į tai, kad kontrolė yra priežiūros dalis ir kad priežiūra atliekama pagal savivaldybės patvirtintas taisykles, parengtas vadovaujantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatomis.

1.7. Įstatymų keitimo projektus parengti paskatinusios priežastys.

1.7.1. Įstatymų keitimo projektų rengimą paskatino praktinis poreikis.

Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų įstatymo (toliau – Įstatymas) nuostatos yra riboto taikymo – suteikia teisinį pagrindą steigti bendrijas tik daugiabučių pastatų ir kitos paskirties (asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) pastatų, kurie bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso trims ir daugiau butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat vienbučių ir dviejų butų gyvenamųjų pastatų, susietų bendro naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais) savininkams, tačiau pagal galiojančias nuostatas bendrijų negali steigti, pavyzdžiui, negyvenamųjų pastatų gamybinės ar komercinės paskirties patalpų savininkai. Šie pastatai nepatenka į Įstatymo teisės normoje apibrėžtą *kitos paskirties pastato* sąvoką ir nepatenka į Įstatymo reguliavimo sritį, nes jie Įstatyme nėra *expressis verbis* nurodyti (nėra konkrečiai įvardyti). Įstatymas taip pat nenumato galimybės žemės sklypų savininkams kartu su pastatų savininkais (pavyzdžiui, kai bendriją steigia vienbučių ar dvibučių pastatų savininkai, turintys bendrojo naudojimo objektų su žemės sklypu, kuriuose pastatai dar nepastatyti, savininkais) steigti bendrijas, be to, nėra atsižvelgta į kai kurias specifines bendrojo naudojimo objektų valdymo sąlygas, pavyzdžiui, į tai, kad vienbučių ar dvibučių pastatų savininkų bendrojo naudojimo objektai nėra bendrame pastate, kad bendrojo naudojimo objektai gali būti ne tik bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomi daiktai, bet ir kitų turtinių teisių pagrindu (nuoma, bendrijos įsigytas turtas ir pan.) ar kitais teisėtais pagrindais naudojami daiktai.

Poreikis bendrijas steigti bet kurio nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektams valdyti, naudoti ir prižiūrėti didėja, tai pastebi klausimų nuolat sulaukiantys Aplinkos ministerijos tarnautojai, advokatai ir notariai. Šį poreikį skatina gerėjantis Lietuvos žmonių pragyvenimo lygis ir individualių namų kvartalų vystymas. Oficialios statistikos portalų duomenimis, Lietuvoje kasmet pastatoma per 10 tūkstančių vieno ir dviejų būstų pastatų, kurių savininkai, o taip pat ir tų žemės sklypų, kuriuose pastatai dar nepastatyti, savininkai, naudojami, siekia sukurti arba perimti bendro naudojimo inžinerinius tinklus ir kitus bendrojo naudojimo objektus, kuriuos jie nori lengvai, skaidriai ir aiškiai bendrai valdyti, naudoti ir prižiūrėti. Individualių namų kvartaluose pastatai gali būti statomi ne vienu metu, todėl praktikoje kyla klausimų, kaip įtraukti į bendrojo naudojimo objektų valdymą, naudojimą ir priežiūrą steigiant bendriją ne tik pastatus jau pasistačiusius, bet ir jų dar nepasistačiusius, o tik žemės sklypus turinčius savininkus, kai jų sklypai yra susiję bendrojo naudojimo paskirtimi su bendrojo naudojimo objektais.

Privatizavus buvusį valstybinį turtą daug fizinių ir juridinių asmenų mūsų šalyje įsigijo įvairių patalpų negyvenamuosiuose senos statybos pastatuose, juose esančius bendrojo naudojimo objektus

taip pat reikia bendrai valdyti, užtikrinant pastatų esmines savybes per visą jų gyvavimo laikotarpį, o kai bendru sutarimu sprendimų priimti neįmanoma, savininkai siekia steigti bendriją, bet to padaryti pagal galiojantį teisinį reguliavimą negali, pastatai lieka neprižiūrimi ir kelia grėsmę žmonių ir aplinkos saugumui.

Bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą – bendriją nekilnojamojo turto savininkai renkasi arba norėtų rinktis dažniausiai tais atvejais, kai savininkų yra daug ir jiems sunku arba net neįmanoma priimti sprendimų dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros bendru sutarimu, vadovaujantis CK 4.75 straipsniu. Pažymėtina, kad galiojančios nuostatos (CK 4.82–4.85 straipsniai) tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkams sukuria teisinį pagrindą ne bendru sutarimu, o daugumos sprendimu patvirtinti jungtinės veiklos sutartį, todėl bendrojo naudojimo objektų valdymas, naudojimas ir priežiūra steigiant bendriją kito nekilnojamojo turto savininkams ypač aktualus. Be kita ko, bendrojo naudojimo objektų valdymo būdas – bendrija nekilnojamojo turto savininkams patrauklus ir tuo, kad bendrija – juridinis asmuo, galintis įdarbinti asmenis, sudaryti sutartis su kitais asmenimis, kad bendrijos veiklos pagrindiniai principai teisės aktuose gana išsamiai reglamentuoti ir susiformavusi praktika juos taikant, kad tai skaidrus savarankiškas bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros būdas. Didėjantis poreikis steigti bendrijas rodo augantį nekilnojamojo turto savininkų sąmoningumą ir atsakomybę, kurią valstybė turėtų palaikyti ir skatinti. Tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra užtikrina žmonių ir aplinkos saugumą, kuris yra viešasis interesas.

Lietuvoje šiuo metu yra per 40 000 daugiabučių pastatų, negyvenamosios paskirties pastatų, kuriuose 3 ar daugiau patalpų, – 10 055, iš jų senesni nei 10 metų – 9727. Juridinių asmenų registre įregistruota per 6 000 bendrijų, iš jų daugiabučių pastatų bendrijų – apie 5 000. Vadinas, bendriją kaip valdymo būdą renkasi apie 13 proc. daugiabučių pastatų savininkų. Tikėtina, kad pagerinus bendrijų steigimo ir valdymo reglamentavimą, būtų įsteigta apie 1000 naujų bendrijų. Kuo daugiau savininkų atsakingai prižiūrėtų savo bendrojo naudojimo objektus, tuo labiau būtų užtikrintas žmonių ir jų turto ir aplinkos saugumas. Vis labiau renkantis bendrojo naudojimo valdymo būdą – bendriją, daugėtų ir finansinės apskaitos, valdant bendrojo naudojimo objektus, skaidrumo.

Patikslinus praktikoje neaiškumų keliančias nuostatas ginčų tikimybė ir administracinė našta bendrijoms ir valstybės institucijoms mažėtų, didėtų pagarba ir pasitikėjimas teisine sistema. Pažymėtina, kad taikant galiojantį bendrijų teisinį reglamentavimą praktikoje neaiškumų kyla daug: daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijose keliama bendrojo naudojimo objektų valdymo perėmimo iš buvusio valdytojo, bendrijos narių įgaliojinių tinkamo atstovavimo, bendrojo naudojimo objektų atskyrimo ir daug kitų.

Vis plačiau naudojant pažangias technologijas, teisės normos neturėtų būti trikdžiu šias technologijas (pavyzdžiui, bendravimo nuotoliu) taikyti ir bendrijų veikloje, todėl siūloma atsižvelgti ir į šį praktinį poreikį, nustatant galimybę dalyvauti susirinkimuose nuotoliu.

Skaitmeninė transformacija įgauna vis didesnę pagreitį, informacinių technologijų priemonėmis tvarkoma vis daugiau ir statybos sektoriaus veiklos duomenų. Siekiant sudaryti galimybę kuo labiau remtis duomenimis priimant sprendimus ir optimizuoti pastatų techninės priežiūros procesus, duomenys apie pastatus, jų naudojimą, techninę priežiūrą ir naudojimo priežiūrą, pastatų bendrojo naudojimo objektus, šių objektų valdymą ir valdymo priežiūrą teikiami į Pastatų duomenų banko informacinę sistemą. Įstatyme, be kitų bendrijos pirmininko pareigų, turi būti nustatytos ir pareigos, susijusios su Pastatų duomenų banku.

1.7.2. Įstatymų keitimo projektus parengti paskatino ir įžvalgos gilinantis į bendrojo naudojimo objektų valdymą reguliuojančius teisės aktus, atsižvelgiant į jų taikymą praktikoje.

Bendrosios nuosavybės teisės samprata pateikta CK 4.72 straipsnio 1 dalyje: „Bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausančią nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti“. Bendraturčiu gali būti kiekvienas asmuo, galintis būti nuosavybės teisiniu santykių subjektu (CK 4.72 straipsnio 2 dalis), o bendrosios nuosavybės teisės objektu – kiekvienas daiktas ar kitas turtas, jeigu įstatymai nenustato ko kita (CK 4.74 straipsnis). Kai nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys bendrosios nuosavybės teisėje, bendrosios nuosavybės teisė yra dalinė (CK 4.73 straipsnio 1 dalis). CK 4.73 straipsnio 2 dalyje taip pat įtvirtinta

prezumpcija, kad bendrosios nuosavybės teisė laikoma daline, jeigu įstatymai nenustato ko kita.

Teismų praktikoje nurodoma, kad *bendrosios dalinės nuosavybės teisės atveju egzistuoja du nuosavybės teisės objektai: dalis bendrosios nuosavybės teisėje*, kuri yra individualus konkretaus bendraturčio nuosavybės teisės objektas, ir daiktas (turtas), kuris yra visų *bendraturčių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas*. Ši bendrosios dalinės nuosavybės teisės specifika lemia disponavimo bendrąja daline nuosavybės teise ypatumus, nes kiekvieno bendraturčio nuosavybės dalis yra nemateriali (*dalys teisėje*), o daiktas (turtas), esantis visų bendraturčių nuosavybė, gali būti valdomas ir naudojamas tik jų bendru sutarimu (CK 4.75 straipsnis). Taigi esant bendrosios dalinės nuosavybės teisei į vieną objektą yra nukreiptos ne vieno, bet dviejų ar daugiau savininkų subjektyvių teisių. *Santykiuose su trečiaisiais asmenimis bendraturčiai veikia kaip vienas savininkas*. Bendraturčių tarpusavio santykiuose bendraturčių teisės ir pareigos yra konkrečiai apibrėžtos įstatymo ar (ir) bendraturčių susitarimo, todėl turi prievolinių teisinių santykių požymių. Dėl to šių santykių tarp bendraturčių įgyvendinimui taikytinos ne tik daiktinės teisės, bet ir prievolių teisės normos ir principai (šalių valios autonomijos, sutarčių laisvės ir privalomumo, bendradarbiavimo ir kiti). Teismams, nagrinėjantiems šios kategorijos bylas, kyla būtinybė spręsti skirtingų savininkų tarpusavio interesų suderinimo problemą.

Kasacinis teismas, aiškindamas CK 4.82 straipsnio 7 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, yra pažymėjęs, kad daugiabučių gyvenamųjų namų konstrukciniai ypatumai lemia tai, kad juose, be butų ar kitos paskirties patalpų (prekybos, administracinių ir kt.), kaip pagrindinių daiktų, kurie yra asmeninės nuosavybės teisės objektai, yra ir kitų objektų: bendro naudojimo patalpų (pavyzdžiui, laiptinėse, palėpėje esančios patalpos), taip pat įvairių namo konstrukcinių elementų (pavyzdžiui, namo sienos, perdangos), mechaninės (liftai), elektros (pavyzdžiui, elektros kabeliai), sanitarinės–techninės (pavyzdžiui, nuotekų vamzdžiai) įrangos ir kt., kurie funkcinę paskirtimi susiję ne su vienu, bet su keliais ar net visais tokiaame name esančiais butais ar kitos paskirties patalpomis. Dėl to šie objektai pagal nustatytą teisinį reguliavimą butų ir kitų patalpų savininkams priklauso bendrosios nuosavybės teise. *Kadangi nurodytų objektų įvairovė (rūšys), jų dydžiai (apimtys) tiesiogiai priklauso nuo name esančių butų ir kitos paskirties patalpų ne tik skaičiaus, bet ir dydžio, todėl butų ir kitų patalpų savininkams šie objektai priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, o buto ar kitų patalpų savininkui bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausanči dalis lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų (buto savininkui – buto patalpų, o kitų patalpų savininkui – tų kitų patalpų) naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui*.

Kasacinio teismo praktikoje pažymima, jog išlaidos bendram daiktui išlaikyti ir išsaugoti kaip teisinė kategorija yra suprantamos *kaip išleidžiamos lėšos, kurių paskirtis yra išsaugoti turtą nuo žuvimo ar jo vertės pablogėjimo*. Jas apibūdina būtinumo ir protingumo kriterijai. *Išlaidos daiktui gali būti pripažįstamos būtinomis, jei jos reikalingos turtui išsaugoti nuo žuvimo, jo naudingoms ir vertingoms savybėms palaikyti, neleisti turtui labai pablogėti*. Tai daikto išlaikymo išlaidos, kuriomis išlaikoma esama turto vertė, bet daiktas negerinamas ir jo vertė nedidinama. Tokių išlaidų *antrasis kriterijus yra protingumas*. Pagal jį įvertinama, kokio dydžio išlaidos, atsižvelgiant į konkretaus turto ypatybes ar savybes, yra reikalingos jam tinkamai išsaugoti ir išlaikyti. CK įtvirtina ne tik pareigą rūpintis daikto išlaikymu, bet ir šios pareigos nesilaikymo teisinius padarinius. CK 4.76 str. nustatyta, kad jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą. Šiuos nuostolius sudaro ne tik kitų bendraturčių padidėjusios išlaidos daikto išlaikymui dėl to, kad vienas iš bendraturčių neprisideda prie jo išlaikymo, bet ir kiti nuostoliai atsiradę dėl šios pareigos nevykdymo, pavyzdžiui, pablogėjusios bendro daikto kokybės atkūrimo išlaidos, dėl nepakankamos daikto priežiūros kitiems asmenims padaryti nuostoliai ir pan.

Butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe nustatytos CK 4.82 ir 4.83 straipsniuose. Be kita ko, nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti, *proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti*, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas; jie taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių

naudojimo ir priežiūros reikalavimus.

Pažymėtina, kad bendrojo naudojimo objektai gali būti ne tik pastate, bet ir žemės sklype, o su bendrojo naudojimo objektais bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais teisiniais pagrindais jie gali būti susiję ne tik su butais ar kitomis patalpomis pastate, bet ir su vienbučiais, dvibučiais pastatais ar su žemės sklypais, kuriuose pastatai dar nepastatytas, ir teisinio reguliavimo aiškumo šiais klausimais trūksta.

CK 4.85 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami šių savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Tai reiškia, kad *įstatymais gali būti nustatyti atvejai, kai sprendimus priima kitoks savininkų skaičius*, pavyzdžiui, tik tų savininkų, kurie yra susivieniję į bendriją. Tokioje situacijoje klausimai dėl sprendimo priėmimo gali būti reglamentuoti įstatymo, esant CK suteiktai pirmenybei kito įstatymo normoms (CK 1.3 straipsnio 2 dalis), todėl klausimai sprendžiami pirmiausia taikant specialaus įstatymo nuostatas. Vienas iš tokių yra Įstatymas. Jis, be kita ko, reglamentuoja tam tikrus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo klausimus.

Kasacinis teismas yra išaiškinęs, jog ir CK, ir Įstatymas yra privatinis santykius reguliuojantys teisės aktai, kurie nurodytose teisės normose dispozityviai reglamentuoja savininkų valios, priimant sprendimus, išreiškimo būdą. Vienu atveju savininkai tiesiogiai išreiškia savo valią susirinkime, kitu atveju – susivieniję į bendriją narių susirinkime, t. y. veikdami teisiškai organizuotame darinyje pagal jo nustatytas taisykles. CK ir Įstatymo nuostatos, būdamos privatinės ir dispozityvios, *nevaržo savininkų bendrijos narių teisės susitarti ir įgyvendinti valios išreiškimo savininkų kompetencijai priskirtais klausimais kitais būdais, nei nustatyta įstatyme, jeigu tik šie būdai nepažeidžia įstatymo imperatyvų*. Vadovaujantis CK 4.85 straipsnio 6 dalimi, butų ir kitų patalpų savininkų (ar jų dalies) sprendimai galioja visiems (ar tos dalies) butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat tiems savininkams, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ir kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo. Paminėtina ir tai, kad sprendimai negali apriboti butų ir kitų patalpų savininkų bei trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, išskyrus CK ir kitų įstatymų nustatytus atvejus (CK 4.85 straipsnio 6 dalis). Bendrosios taisyklės, kad bendrosios nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamosi ir disponuojama bendraturčių sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis), *išimtis nustatyta daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, nes tokiais atvejais paprastai būna daug bendraturčių, o tai apsunkina bendro sutarimo pasiekimą; dėl kitų teisių (valdymo, naudojimo) įgyvendinimo sprendimai gali būti priimami ir nepasiekus bendro bendraturčių sutarimo, esant balsų daugumai; toks sprendimų priėmimo būdas grindžiamas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principais, preziumuojant, kad daugumos valia reiškia normaliai atidžią, protingą ir tikrąją reikalų padėtį žinančių savininkų interesą*.

Pažymėtina, kad ne tik daugiabučių pastatų, bet ir kitos paskirties pastatų butų ir (ar) kitų patalpų savininkai susiduria su tokiomis pačiomis situacijomis, nes ir negyvenamosios paskirties pastatuose butų ir (ar) kitų patalpų savininkų gali būti daug. Todėl siūloma CK 4.82–4.85 straipsnių nuostatas patikslinti taip, kad jos būtų taikomos ir gyvenamuosiuose, ir negyvenamuosiuose pastatuose esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkams, išskyrus nuostatas, kurios taikomos išimtinai tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkams, taikant Konstitucinio Teismo 2001 m. vasario 22 d. nutarimo nuostatą, kad daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas. Atsižvelgus į tai, kad bendraturčių santykius, kai jie valdo savo bendrojo naudojimo objektus steigdami bendriją, reglamentuoja atskiras įstatymas, siūloma šiais atvejais netaikyti CK 4.75 straipsnyje nustatytos sprendimų priėmimo bendru sutarimu taisyklės, o pateikti nuorodą į specialius įstatymus.

1.7.3. Pažymėtina, kad įgyvendinus išsikeltus tikslus ir uždavinius bendriją steigti ir toliau nebūtų privaloma, tačiau bendriją galėtų steigti tokį sprendimą priėmę bet kokio nekilnojamojo turto savininkai, turintys kartu su kitais nekilnojamojo turto savininkais bendrojo naudojimo objektų.

2. Įstatymų projektų iniciatoriai (institucija, asmenys ar piliečių įgalioti atstovai) ir rengėjai

Įstatymų keitimo projektų iniciatorė – Aplinkos ministerija. Įstatymų keitimo projektus parengė Aplinkos ministerijos Būsto prieinamumo politikos grupės (vadovė Laura Lukoševičienė, tel. +370 695 48717, el. p. laura.lukoseviciene@am.lt) vyresnioji patarėja Gintarė Janiškienė tel. +370 695 58698, el. p. gintare.janiskiene@am.lt, patarėja Vaiva Urbutienė, tel. +370 695 31922, el. p. vaiva.rumbutiene@am.lt.

3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami įstatymų keitimo projektuose aptarti teisiniai santykiai

3.1. Šiuo metu Įstatyme:

Įstatymas numato, kad bendriją gali steigti tik daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų (asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastato, kuris bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso trims ir daugiau butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat vienučių ir dviejų butų namo, susieto bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais) savininkai. Įstatymo pavadinimas nurodo, kad pirmiausia dėmesys jame skiriamas daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijoms, o visos Įstatymo nuostatos formuluojamos taikant jas daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijoms, paliekant daug neaiškumų kitos paskirties pastatų savininkams, steigiantiems ar įsteigusiems bendrijas.

Įstatymo 2 straipsnyje apibrėžtos sąvokos „bendrojo naudojimo objektų aprašas“, „butas“, „daugiabutis namas“, „kitos patalpos“, „daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija“ ir kitos, tačiau žiūrint į bendrojo naudojimo objektų valdymą plačiau (bendrojo naudojimo objektų turi ne tik daugiabučiame pastate esančių butų ir kitų patalpų savininkai), trūksta apibrėžties, kas yra bendrojo naudojimo objektai, kokia sąsaja juo sieja su nekilnojamuoju turtu, trūksta ne tik daugiabučio pastato butams ir (ar) kitoms patalpoms, bet ir kitam nekilnojamajam turtui taikytinų sąvokų, tokių kaip „bendrojo naudojimo objekto privalomasis atnaujinimas“, „bendrojo naudojimo objekto neprivalomasis atnaujinimas“ ir kitų, kai kurios sąvokos tikslintinos derinant jas su kituose teisės aktuose naudojamomis sąvokomis, kai kurių sąvokų apibrėžtys tikslintinos.

Įstatymo 3 straipsnio 8 dalyje nustatyta, kad bendrijos buveinė turi būti įkurta bendrijos valdomame pastate. Praktikoje būna, kad neatsiranda butų ir kitų patalpų savininkų, kurie norėtų ir sutiktų, kad jo buto ar kitos patalpose adresu būtų registruota bendrija, be to, pasitaiko, kad bendrija (pavyzdžiui, vienučių ir dvibučių pastatų savininkų bendrija) valdo tik tokius bendrojo naudojimo objektus, kurie nėra pastate, būna, kad šių pastatų savininkai, taip pat ir bendrijos pirmininkas, nuolat gyvena kitame mieste. Turint omenyje, kad buveinės adresas dažniausiai naudojamos dokumentams įteikti, svarbu, kad jis sutaptų su bendrijos pirmininkui nuolat prieinamu adresu.

Įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bendriją steigia vieno ar kelių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų arba kitos paskirties pastatų savininkai. Ši nuostata riboja kai kurio kito nekilnojamojo turto, pavyzdžiui, bendrabučio tipo pastate, kuris neįregistruotas kaip daugiabutis, esančių butų ir kitų patalpų, savininkų teisę steigti bendriją.

Įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad bendrijos steigimo iniciatyvos teisę turi kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas ar jų grupė, pastato statytojas ar jo įgaliotas atstovas, pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto CK nustatyta tvarka, atstovas ar savivaldybės vykdomosios institucijos įgaliotas asmuo. Šios nuostatos nustato tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų teisę steigti bendriją, ribodamos kitokio nekilnojamojo turto savininkų teisę steigti bendriją. Be kita ko, nei savivaldybės administracija, nei daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administratorius praktikoje bendrijų nestigia, šios teisės priskyrimas jiems nebūdingas ir nepagrįstas, tai nekilnojamojo turto savininkų, turinčių bendrojo naudojimo objektų, reikalas.

Įstatymo 4 straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai, inicijuodami bendrijos steigimą, prieš 30 dienų turi pranešti jų pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriui ir (ar) statytojui apie numatomą bendrijos steigiamojo susirinkimo datą. Ši nuostata sukuria sąlygas interesų konfliktui – sužinojęs apie tai, kad paslaugų gavėjas siekia savarankiško bendrojo naudojimo objektų valdymo, bendrojo naudojimo objektų administratorius kartais imasi iniciatyvos trukdyti bendrijos steigimui. Pažymėtina, kad bendrijos steigiamajame susirinkime savininkai gali nepriimti sprendimo įsteigti bendriją, todėl siūloma, kad bendrojo naudojimo objektų

valdytojas turėtų būti informuotas tik po to, kai sprendimas įsteigti bendriją priimamas. Klausimų kelia ir tai, kodėl apie numatomą bendrijos steigimą reikia informuoti tik bendrojo naudojimo objektų administratorių ir (ar) statytoją, nenumatant informuoti dar vieno galimo bendrojo naudojimo objektų valdytojo – jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens.

Įstatymo 5 straipsnis reglamentuoja prisijungimą prie veikiančios bendrijos, kas faktiškai yra ne asmenų prisijungimas prie juridinio asmens – bendrijos, o sprendimas savo bendrojo naudojimo objektus perduoti valdyti, naudoti ir prižiūrėti veikiančiai bendrijai. Atkreiptinas dėmesys, kad nėra reglamentuota priešinga galimybė – kaip atšaukti savo bendrojo naudojimo objektų valdymą per veikiančią bendriją. Pažymėtina, kad bendrijos reorganizavimas – tai visai kita procedūra, kai reorganizuojamas juridinis asmuo – bendrija – į kelias bendrijas.

Įstatymo 6 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad bendrijos steigiamojo susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų dauguma, kad pakartotinio steigiamojo susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų ir kita. Nėra nurodyta, kada vėliausiai turi įvykti pakartotinis bendrijos steigiamasis susirinkimas, neatsižvelgta į tai, kad bendriją gali steigti savininkai, kurie valdo ne tuos pačius, bet skirtingus bendrojo naudojimo objektus, nenustatyta, kaip steigti bendriją tais atvejais, kai, pavyzdžiui, vieno iš dviejų daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkai dalyvauja bendrijos steigiamajame susirinkime, o kito – nedalyvauja, kaip steigti bendriją, kai, pavyzdžiui, daugiabučio pastato visų butų ir kitų patalpų savininkai – tai vienas ir tas pats asmuo (pavyzdžiui, statytojas, kuris dar tik pardavinėja butus, bet nori įsteigti bendriją kaip privalumą būsimiems butų savininkams).

Įstatymo 6 straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad bendrijos steigiamasis susirinkimas yra protokoluojamas, kad prie bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo pridedamas šio susirinkimo dalyvių sąrašas su jų parašais. Siekiant mažinti administracinę naštą siūloma nustatyti, kad savo sprendimą dėl bendrijos steigimo savininkai pažymėtų dalyvių sąrašė, o ne atskirame dokumente.

Įstatymo 7 straipsnio 1 dalis reglamentuoja, kas turi būti nurodyta bendrijos įstatuose. Nuostata, kad įstatuose turi būti nurodytos „esminės bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto charakteristikos – pastato (pastatų) pavadinimas (pavadinimai), adresas (adresai), nurodytas (nurodyti) Lietuvos Respublikos adresų registre, pastato unikalūs numeris (pastatų unikalūs numeriai), nurodytas (nurodyti) Nekilnojamojo turto registre“ suformuluota daugiabučiams pastatams taikyti, neatsižvelgiant į tai, kad Įstatymas taikomas ir kitos paskirties pastatams, taip pat vienbučių ir dvibučių pastatų bendrijoms, todėl siūloma šią nuostatą formuluoti labiau apibendrintai, be kita ko, atsižvelgiant ir į tai, kad bendrija gali valdyti bendrojo naudojimo objektus, esančius ne tik pastate, bet ir žemės sklype. Siūloma kaip perteklinio atsisakyti reikalavimo įstatuose privalomai rašyti Įstatymo nuostatomis reglamentuotas bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo sąlygas ir tvarką, atsisakyti įstatuose įrašyti įmokų naujiems bendrojo naudojimo objektams sukurti mokėjimo terminus ir tvarką, nes šie sprendimai protokoluojami, jie gali būti vėliau keičiami, tokiu būdu šiuos reikalavimus supaprastinti taip, kad juos, be kita ko, būtų galima kuo labiau pritaikyti bendrijos įstatų rengimui ir registravimui elektroninėmis priemonėmis.

Įstatymo 9 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas, kad bendrijos įstatuose gali būti numatytas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas, turintis bendrijos įstatuose nustatytą visuotinio susirinkimo teisių dalį. Pažymėtina, kad bendrijos įgaliotinių veikla nuolat kritikuojama, praktikoje bendrijos narių įgaliotiniai dažniausiai atstovauja ne dalies bendrijos narių, bet savo asmeninę poziciją, o kiti savininkai jaučiasi netekę balsavimo teisės. Pažymėtina, kad poreikis rinkti bendrijos narių įgaliotinius nykstamai mažėja, sudarant vis lankstesnes galimybes bendrijos nariams patiems, o ne per įgaliotinius priimti sprendimus: visi bendrijos narių sprendimai gali būti priimami ne tik susirinkime, bet ir balsuojant raštu, paskelbus pranešimą apie šaukiamą bendrijos narių visuotinį susirinkimą bendrijos nariai gali iš anksto raštu pareikšti savo nuomonę, gali perduoti savo balsavimo teisę kitam asmeniui paprastos rašytinės formos balsavimo perleidimo sutartimi ar notarine tvarka patvirtintu įgaliojimu, be kita ko, siūloma leisti bendrijos nariams dalyvauti susirinkime nuotoliu, visų bendrijų narių pakartotiniame susirinkime netaikyti kvorumo reikalavimo (jeigu bendrijos narių susirinkimas savo bendrijos

įstatuose nenustato kitaip), kaip jau yra nustatyta garažų savininkų bendrijoms. Atsižvelgiant į tai, kas pirmiau išdėstyta, siūloma atsisakyti nuostatų apie bendrijos narių įgaliotinius.

Įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. Kyla prieštaravimų, kai bendrijos pirmininku išrenkamas asmuo, neturintis bendrosios dalinės nuosavybės teisių į bendrijos valdomus bendrojo naudojimo objektus, nes pagal Įstatymo vieną nuostatą asmuo (bendrijos pirmininkas) gali nebūti savininku, pagal kitą tas pats asmuo (valdybos narys) privalo būti savininkas. Kyla klausimų ir dėl to, ar atsistatydinęs bendrijos pirmininkas lieka valdybos nariu. Siūloma patikslinti nuostatas.

Įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad bendrijoje, kurioje yra daugiau kaip šimtas bendrijos narių – butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, turi būti sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo. Bendrijos narių skaičius gali keistis dažnai, o kai tie pokyčiai lemia 100 narių skaičių, gali tekti keisti bendrijos įstatus (dalį dėl ginčų nagrinėjimo), tai papildoma administracinė ir finansinė našta. Be to, praktikoje ginčų nagrinėjimas bendrijose beveik nevykdomas dėl to, kad savininkai neturi kompetencijos ir (ar) nenori dalyvauti ginčuose su kaimynais, rinkoje tokių paslaugų nėra arba jų teikiama labai mažai, daugiau iniciatyvos šioje srityje galėtų rodyti bendrijų asociacijos. Atsižvelgus į tai, kas paminėta, siūloma leisti bendrijos narių susirinkimui spręsti, ar reikalingas ginčų nagrinėjimas bendrijoje.

Įstatymo 10 straipsnis reglamentuoja bendrijos narių visuotinio susirinkimo kompetenciją, pagal kurią, be kita ko, bendrijos narių visuotinis susirinkimas tvirtina revizijos komisijos arba revizoriaus darbo tvarkos aprašą ir ginčų nagrinėjimo komisijos ar ginčus nagrinėjančio asmens darbo tvarkos aprašą. Atsižvelgiant į tai, kad revizijos komisija (revizorius) veikia pagal Įstatyme nustatytą kompetenciją ir atsako už bendrijos ūkinės-finansinės veiklos tikrinimą, vertėtų atsisakyti papildomos administracinės naštos – tvirtinti jos (jo) darbo tvarkos aprašą. Kadangi ginčų nagrinėjimo tvarka turi būti nustatyta bendrijos įstatuose, papildomai tvirtinti darbo tvarkos aprašą irgi neturėtų būti privaloma.

Įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 8 punkte nustatyta, kad visuotinis susirinkimas tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką, o 9 punkte – kad tvirtina metinę bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą. Kai kurios šio punkto nuostatos atkartoja pajamų ir išlaidų sąmatos turinį, taip pat pažymėtina, kad naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimas susijęs su nuosavybės teise, todėl priskirtinas ne bendrijos narių, bet savininkų kompetencijai. Šias nuostatas siūloma tikslinti, detalizuoti.

Įstatymo 11 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrijos narių visuotinius susirinkimus šaukia bendrijos pirmininkas arba bendrijos valdyba bendrijos įstatuose nustatyta tvarka ir kad bendrijos narių visuotinis susirinkimas turi būti sušauktas ir tais atvejais, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – daugiau kaip penktadalis bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių bent viename pastate, jeigu visuotinis susirinkimas šaukiamas pasibaigus valdymo organų kadencijai). Pažymėtina, kad savininkai į bendriją stoja laisva valia ir gali būti, kad viename pastate bendrijos narių gali būti vos keli, o kitame jų daug, todėl kriterijus „daugiau kaip penktadalis bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių bent viename pastate“ neaiškus, nepagrįstas (bendrija viena, bendrijos narių sąrašas vienas) ir keliantis praktinių klausimų. Daug svarbiau suteikti iniciatyvos teisę sušaukti bendrijos narių susirinkimą ir savininkams, tai sprendimų problemą tais atvejais, kai bendrijos valdymo organai pasyvūs, neišrinkti, negali eiti pareigų ir panašiais atvejais.

Įstatymo 12 straipsnis reglamentuoja visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo šaukimo ir organizavimo tvarką, sprendimų dėl bendrų interesų tenkinimo arba dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų priėmimą. Įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad sprendimai dėl daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrų interesų tenkinimo (karšto vandens

tiekėjo, šilumos paskirstymo metodo, pastato (pastatų) šildymo būdo, atsiskaitymo tvarkos pasirinkimo, tiekimo vartojimo ribos nustatymo, patalpų (pastatų) savininkų sutarčių su paslaugų teikėjais sudarymo ar nutraukimo ir pan.), taip pat dėl priemonių, nesusijusių su pastato (pastatų) naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, dėl pastato (pastatų) atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo ar skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų priimami visų to daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, savininkų balsų dauguma, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų. Šią nuostatą siūloma tikslinti, kad būtų aiškesnė, be kita ko, apibrėžiant, kurioms bendrijoms (ar tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų) jos taikomos ir kaip sprendimus priima bendrijas įsteigę kito nekilnojamojo turto savininkai.

Įstatymo 13 straipsnis reglamentuoja bendrijos narių įgaliotinių teisinį statusą, įgaliotinių rinkimo, jų susirinkimų šaukimo ir organizavimo tvarką. Dažnai skundžiamasi, kad bendrijos narių įgaliotiniai neatstovauja tinkamai bendrijos narių, kad piktnaudžiaujam bendrijos įgaliotinių teisėmis, todėl būtų tikslinga jų atsisakyti ir sprendimus palikti priimti tik bendrijos nariams. Pažymėtina, kad bendrijos nariams save atstovauti nėra sunku, turint omenyje, kad jie gali iš anksto raštu pateikti savo sprendimus paskelbto susirinkimo darbotvarkės klausimais, gali perleisti savo balso teisę kitam asmeniui paprastos rašytinės formos balsavimo teisės perleidimo sutartimi, įgaliojimu, be kita ko, visus sprendimus bendrijos nariai gali priimti balsuodami raštu, projekte siūlomas ir dalyvavimas susirinkime nuotoliu. Šiuo atveju labai svarbus bendrijos pirmininko vaidmuo išaiškinant bendrijos nariams jų visas galimybes dalyvauti priimant sprendimus.

Įstatymo 14 straipsnio nuostatos nurodo bendrijos pirmininko atsakomybę, bet nenustatyta, kad bendrijos pirmininkas atsako už skolų bendrijai išieškojimo organizavimą, trūksta aiškumo, kaip bendrijos pirmininkui atsistatydinti, kaip išregistruoti bendrijos pirmininką, kai naujas bendrijos pirmininkas neišrenkamas, trūksta nuostatų apie bendrijos pirmininko teisėtą tikslą gauti kai kuriuos registrų duomenis. Siūloma tikslinti šias nuostatas.

Įstatymo 14 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus, o jeigu bendrijos narių susirinkimas nusprendžia bendrijos pirmininku rinkti asmenį, kuris neturi buto ar kitų patalpų tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti įsteigta bendrija, bendrijoje sudaromas kolegialus valdymo organas – valdyba. Valdyba renkama visada, jeigu tai nustatyta bendrijos įstatuose, nėra taip, kad valdyba renkama tik atsižvelgiant į tai, koks asmuo tapo bendrijos pirmininku. Siūloma išplėsti ir patikslinti šias nuostatas. Bendrijų poreikiai būna skirtingi, todėl siūloma suteikti daugiau laisvės joms pačioms spręsti, ar sudaryti valdybą, ir nustatyti reikalavimus bendrijos pirmininkui ir valdybos nariams.

Įstatymo 14 straipsnio 9 dalyje numatytas bendrijos likvidavimas pagal CK 2.70 straipsnį, tačiau Įstatymas detaliau nereglamentuoja bendrijos likvidavimo, todėl praktikoje kyla daug klausimų, kaip turėtų būti likviduojama bendrija. Siūloma išplėsti ir patikslinti šias nuostatas.

Įstatymo 14 straipsnio 11 dalyje nustatyta, kad bendrijos pirmininkas gali atsistatydinti iš pareigų, tačiau atsistatydinimo procedūra praktikoje vis dar kelia daug neaiškumų, pavyzdžiui, susijusių su apie savo atsistatydinimą pareiškusio bendrijos pirmininko duomenų išbraukimu iš Juridinių asmenų registro, siūloma tikslinti.

Įstatymo 15 straipsnio 1 dalis reglamentuoja valdybos sudarymą. Jame nustatyta, kad bendrijos valdybą sudaro bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdybos nariai, kad bendrijos pirmininkas yra bendrijos valdybos pirmininkas, kad bendrijos valdybos narių skaičius nustatomas bendrijos įstatuose ir negali būti mažesnis kaip trys nariai. Toks reglamentavimas nepakankamai aiškus, kyla klausimų, ar bendrijos pirmininkas yra valdybos narys ir ar jis įskaičiuojamas į valdybos narių skaičių, kaip bendrijos pirmininkas gali būti ir valdybos nariu, kai jis neturi nuosavybės teisės į bendrijos valdomus, naudojamus ir prižiūrimus bendrojo naudojimo objektus. Neaišku, ar atsistatydinus asmeniui iš bendrijos pirmininko pareigų tas asmuo lieka bendrijos valdybos pirmininku. Aktualu reglamentuoti aiškiau.

Įstatymo 15 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bendrijos valdybos narių gali būti renkamas tik fizinis asmuo, turintis butą ar kitas patalpas tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo

naudojimo objektams valdyti yra įsteigta bendrija, ir atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Nuostatos eliminuoja galimybę daugiabučio pastato buto ar kitos patalpos savininkui juridiniam asmeniui (savininkas yra ne fizinis, bet juridinis asmuo), valdančiam butą ar kitą patalpą pastate, tapusiam bendrijos nariu, dalyvauti bendrijos valdyme, siūloma tikslinti.

Įstatymo 15 straipsnio 4 dalyje reglamentuojama bendrijos valdybos nario atsistatydinimo procedūra, kuri praktikoje vis dar kelia daug neaiškumų, pavyzdžiui, susijusių su apie savo atsistatydinimą pareiškusio bendrijos valdybos nario duomenų išbraukimu iš Juridinių asmenų registro, siūloma tikslinti.

Įstatymo 16 straipsnis nustato bendrijos valdybos kompetenciją ir atsakomybę, šio straipsnio 5 dalyje nustatyta, kada bendrijos valdybos posėdis yra teisėtas ir valdyba gali priimti sprendimus, kai valdybos posėdyje dalyvauja daugiau kaip du trečdaliai bendrijos valdybos narių. Šis reglamentavimas trukdo valdybai priimti sprendimus (ypač, kai bendrijos valdybos narių yra mažai, pavyzdžiui, trys, tuomet daugiau nei 2/3 visada yra 3), todėl siūloma nuostatą tikslinti. Trūksta nuostatų apie valdybos narių teisėtą tikslą gauti kai kuriuos registrų duomenis.

Įstatymo 17 straipsnis nustato bendrijos buhalterinę apskaitą ir finansinę atskaitomybę. Nenustatyta finansinės apskaitos tvarkytojo parengto metinių finansinių atskaitų rinkinio pateikimo tvarka, taip pat siūloma neregamentuoti finansinių metų (kiekviena bendrija gali nusistatyti savo).

Įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės. Išplėtus galimybę steigti bendrijas, savivaldybių vykdomos kontrolės ribos neturėtų plėstis, jos turėtų ir toliau kontroliuoti tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų funkcijų vykdymą. Savivaldybės neturi pajėgumų visų bendrojo naudojimo objektų valdytojų priežiūrą, be to, bendrija – tai savarankiškas bendrojo naudojimo objektų valdymas, naudojimas ir priežiūra, o daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkams savivaldybės istoriškai padeda, turint omenyje, kad daugiabučiuose pastatuose nuolat gyvena daug žmonių ir tai yra viešasis interesas. Siūloma patikslinti formuluotes derinant jas su kitomis teisės nuostatomis.

Įstatymo 22 straipsnis reglamentuoja tik narystės bendrijoje pabaigą, bet neregamentuoja narystės plačiau, pavyzdžiui, nenustato, kaip nekilnojamojo turto bendraturčiai priima sprendimą dėl to, kuris iš jų taps bendrijos nariu, siūloma nuostatas išplėsti.

Įstatymo 25 straipsnis nustato, kas sudaro bendrijos lėšas. Nepagrįstai į bendrijos lėšas įtrauktos tikslinės butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų įmokos, skirtas bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros išlaidoms apmokėti, nes šiomis lėšomis mokama techninę priežiūrą vykdančioms asmenims tokia pačia tvarka kaip ir už kitas paslaugas, kurias savo lėšomis apmoka savininkai (bendrija tik surenka lėšas kaip atstovas, kaip tarpininkas).

Įstatymo 26 straipsnis reglamentuoja bendrijos reorganizavimą. Šiame straipsnyje nustatyta, kad bendrija reorganizuojama pagal CK nustatytas juridinių asmenų reorganizavimo sąlygas. Taikant šį straipsnį praktikoje kyla daug neaiškumų, todėl siūloma jį detalizuoti ir patikslinti.

3.2. Šiuo metu CK:

CK 4.75 straipsnis nustato bendraturčių bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimą bendru sutarimu visais atvejais, neatsižvelgiant į specifines aplinkybes, kai nekilnojamojo turto bendraturčiai ne savo nekilnojamąjį turtą (pavyzdžiui, butą ar vienbutį gyvenamąjį pastatą) bendrai valdo, bet *kartu su kitų nekilnojamojo turto objektų savininkais* bendrosios dalinės nuosavybės teise valdo jų *bendrojo naudojimo objektus*. Galiojančios CK 4.82–4.85 straipsnių nuostatos atskirai reglamentuoja daugiabučio pastato būtų ir kitų patalpų savininkų teises ir pareigas valdant, naudojant ir prižiūrint bendrosios dalinės nuosavybės teise jiems priklausančius bendrojo naudojimo objektus, tai specialus reguliavimas, nenumatytas CK 4.75 straipsnio nuostatose. Pažymėtina, kad ne tik daugiabučiuose pastatuose yra butų ir patalpų, kurios nėra butai, įregistruotų kaip atskiri nekilnojamojo turto kadastro objektai. Tokių butų ir kitų patalpų, esančių kituose gyvenamuosiuose pastatuose, pavyzdžiui, bendrabučiuose, ar negyvenamuosiuose pastatuose, savininkams taip pat aktualus bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros suregulavimas. Atkreiptinas dėmesys, kad ir vieno atskiro nekilnojamojo turto objekto bendraturčių gali būti labai daug, todėl

jiems bendru sutarimu sprendimus priimti būna labai sunku ar net neįmanoma. Pavyzdžiui, kai atskiru nekilnojamojo turto kadastro objektu įregistruotos garažų patalpos pastate, bendraturčiams reikia nuspręsti, kuris iš jų atstovaus, balsuos dėl bendrijos steigimo ir taps bendrijos nariu, o tų bendraturčių – kelios dešimtys, jiems bendru sutarimu (pagal CK 4.75 straipsnio nuostatas) priimti sprendimą neįmanoma, todėl dažniausiai tokio nekilnojamojo turto bendraturčiams, steigiant ir įsteigus bendriją, niekas neatstovauja ir lieka neįgyvendinta jų teisė dalyvauti priimant sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros.

CK 4.82 straipsnio 1 dalyje išvardyti daiktai, kurie priklauso butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Kai kurios šių daiktų formuluotės nesuderintos su Lietuvos Respublikos statybų įstatymo formuluotėmis, siūloma patikslinti.

CK 4.82 straipsnio 1 dalyje nėra nustatytos prievolės parengti butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų aprašą, taip pat nėra nustatytos prievolės Vyriausybės įgaliotai institucijai parengti bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdinę formą, siūloma sukurti tam teisinį pagrindą.

CK 4.82 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Pažymėtina, kad privalomųjų reikalavimų sąvoka praktikoje ypač dažnai kelia klausimų, todėl šią nuostatą reikėtų patikslinti.

CK 4.83 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) turi teisę imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų buto ir kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas. Siūloma patikslinti formuluotę detaliau apibrėžiant, kam daromą žalą, kokią (dėl ko) kylančią grėsmę teisės norma nustato.

CK 4.82 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kaip butų ir kitų patalpų savininkai privalo apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti. Siūloma šį teisinį reglamentavimą išplėsti detaliau reglamentuojant, kam tenka atsakomybė apmokėti naudojimosi bendrojo naudojimo objektais išlaidas ir kam tenka prievolė apmokėti bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas, kai tie bendrojo naudojimo objektai užtikrina ir (ar) pagerina ne visų butų ir (ar) kitų patalpų, o tik dalies jų naudojimą pagal paskirtį ir kitais atvejais. Teismų formuojama praktika sudaryti atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašus mažai taikoma, nes nėra aiškaus reglamentavimo.

CK 4.83 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) turi teisę reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų), kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus. Teisėtais buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) interesais laikoma gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymas, tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas, gyvenamojo namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimas, lėšų kaupimas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti. Siūloma patikslinti apibrėžiant, kokią būtent vidaus tvarką reglamentuoja teisės norma.

CK 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta pareiga butų ir kitų patalpų savininkams pasirinkti bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą, tačiau neįregistravus juridinio fakto apie nustatytą bendrojo naudojimo objektų valdymą kyla neaiškumų (daugiausia problemų kyla dėl neįregistruoto juridinio fakto apie sudarytą jungtinės veiklos sutartį), todėl svarbu nustatyti pareigą registruoti juridinius faktus apie bet kurį pasirinktą bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą.

CK 4.84 straipsnio 4 dalies nuostata apie teisę neapmokėti tam tikrais atvejais išlaidų suformuluota su keliais neiginiiais sakinyje, siūloma nuostatą išplėsti ir aiškiau suformuluoti.

CK 4.83 straipsnio 5 dalyje nustatyta pareiga butų ir kitų patalpų savininkams leisti įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą nepilnai eliminuoja kylančius ginčus dėl patekimo į butą, todėl svarbu išplėsti ir patikslinti šią formuluotę, kad ginčų ir administracinės naštos bendrojo naudojimo objektų valdytojams būtų kuo mažiau.

CK 4.84 straipsnio 2 dalies nuostatos reglamentuoja bendrojo naudojimo objektų

administratoriaus pasirinkimą, paskyrimą ir atšaukimą. Trūksta detalizavimo, kokie atrinkto, paskirto ir atšaukto bendrojo naudojimo asmens duomenys turi būti viešinami tikslu – kad šiuos administratorius pasirenkantys butų ir kitų patalpų savininkai galėtų apie juos sužinoti, ir ne tik apie juridinius asmenis, bet ir apie fizinius asmenis, kurie taip pat gali būti paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriais.

CK 4.84 straipsnio 8 dalies nuostatos, be kita ko, reglamentuoja išimtis, kai bendrojo naudojimo objektų administratorius, kuris nėra perkančioji organizacija, pirkimus atlieka kitu būdu nei vadovaudamasis Vyriausybės įgalios institucijos nustatyta tvarka, naudodamasis Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis, viena iš išimčių susijusi su daroma žala ir grėsmėmis, siūloma patikslinti formuluotę detaliau apibrėžiant, kam daromą žalą, kokią (dėl ko) kylančią grėsmę teisės norma nustato.

CK 4.84 straipsnio 12 dalies nuostata suponuoja mintį apie dvigubą bendrojo naudojimo objektų valdymą – butų ir kitų patalpų savininkams įsteigus bendriją ir kartu – butų ir kitų patalpų savininkams pasirinkus administratorių, praktikoje tai kelia labai daug neaiškumų. CK 4.84 straipsnio 1 dalies nuostatoje nustatyta: „Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius“. CK 4.84 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad bendrojo naudojimo objektų administratorius turtą administruoja 4.240 straipsnio pagrindu. Įstatymo 3 straipsnio 4 dalyje nustatyta: „Bendrijos veiklai *mutatis mutandis* taikomos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ketvirtosios knygos XIV skyriaus normos, reglamentuojančios paprastąjį turto administravimą“. CK 4.240 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad administratorius, be kita ko, privalo įgyvendinti teises, susijusias su turto valdymu ir naudojimu. Taigi, įsteigus bendriją ji pati įgyvendina paprastąjį administravimą, bendrijos steigimo ir jungtinės veiklos sutarties sudarymo tikslas ir yra – įgyvendinti bendrojo naudojimo objektų valdymą ir naudojimą (pati bendrija administruoja), tačiau bendrija gali sudaryti sutartis su įvairių paslaugų teikėjais tam, kad užtikrintų tinkamą savo veiklą, taip pat ir su juridiniais asmenimis, kurie CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka yra paskirti *kitų daugiabučių pastatų* bendrojo naudojimo objektų administratoriais. Pažymėtina, kad du bendrojo naudojimo objektų valdytojai (bendrija ir bendrojo naudojimo objektų administratorius) vienu metu negali valdyti tų pačių bendrojo naudojimo objektų. Kai įsteigta bendrija, ji ir yra bendrojo naudojimo objektų valdytojas, be to, bendrijos, kaip juridinio asmens santykiai su paslaugų teikėjais apibrėžiami paslaugų sutartyse, taip pat ir sąlygos dėl draudimo (tai sutartinis dalykas). Siūloma pašalinti neaiškumą dėl dvių valdytojų.

CK 4.85 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad tais atvejais, kai butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams (bendraturčiams), jiems *jų susitarimu* atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. Pastaroji nuostata riboja galimybes turėti atstovą, kai buto ar kitos patalpos bendraturčių yra labai daug, nes bendru sutarimu jiems priimti sprendimą neįmanoma (pavyzdžiui, kai daugiabučiame name atskiru nekilnojamojo turto objektu įregistruotos garažų patalpos bendraturčių yra kelios dešimtys), todėl siūloma sukurti teisinį pagrindą bendraturčiams priimti sprendimus demokratiniu balsų daugumos būdu.

CK 4.85 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kada šaukiamas pakartotinis butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas, tačiau nenurodyta laiko riba, kada jis gali būti sušauktas, tai kelia neaiškumų, galimos interpretacijos, kad pakartotiniu gali būti laikomas ir toks susirinkimas, kuris sušaukiamas po kelių mėnesių ar net po metų.

CK 4.85 straipsnio 3 dalyje nustatyta galimybė tam tikrus sprendimus priimti daliai butų ir kitų patalpų savininkams. Praktikoje ši nuostata kelia daug neaiškumų, todėl siūloma atsižvelgiant į teismų praktiką patikslinti nuostatas taip, kad teisė sprendimus priimti daliai savininkų butų grindžiama bendrojo naudojimo objektų aprašo (aprašų) duomenimis. Jeigu kai kuriais bendrojo naudojimo objektais savo poreikiams atskirai nuo kitų naudojasi tik dalis butų ir (ar) kitų patalpų savininkų, tai turi būti pažymėta bendrojo naudojimo objektų apraše, tuomet tik ta dalis savininkų priimtų sprendimus dėl naudojimosi tais bendrojo naudojimo objektais, pavyzdžiui, dėl lifto valymo paslaugų. Jeigu būtų nustatyta, kad dalis bendrojo naudojimo objektų užtikrina ir (ar) pagerina

atskiros pastato dalies butų ir (ar) kitų patalpų naudojimą pagal paskirtį, tik tos dalies butų ir (ar) kitų patalpų savininkai priimtų sprendimus dėl šiame apraše nurodytų bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo. Pažymėtina, kad privalomasis atnaujinimas turi vykti privalomai, be atskiro sprendimo, kai tam pakanka sukauptų lėšų.

CK 4.85 straipsnio 4 dalyje nustatyta butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo tvarka šaukiant susirinkimą, bet nenustatyta jų teisė raštu iš anksto pareikšti nuomonę paskelbto susirinkimo darbotvarkės klausimais, tai apsunkina butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimą, todėl siūloma taikyti šią galimybę, kuri specialiu įstatymu taip pat taikoma bendrijos nariams. Taip pat nenustatyta galimybė butų ir kitų patalpų savininkams susirinkime dalyvauti nuotoliu, siūloma šią galimybę nustatyti.

CK 4.85 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kas gali šaukti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą. Siekiant sudaryti sąlygas kuo lengviau organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimą, siūloma sumažinti skaičių butų ir kitų patalpų savininkų, galinčių šaukti susirinkimą, be kita ko, suvienodinant teisės aktuose naudojamus skirtingus kvorumo dydžius (naudojama ir 1/4, ir 1/5), ir siūloma patikslinti, kada, kokiais klausimais butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą gali šaukti savivaldybės administracija. Taip pat siūloma sustiprinti butų ir kitų patalpų savininkų atstovo, pagal Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus veikiančio santykiuose su bendrojo naudojimo objektų administratoriumi, galias (šiuo metu atstovas tik stebi, bet jokių galių ką nors daryti neturi), suteikiant jam teisę inicijuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą. Atsižvelgus į valstybės viešą interesą ir gautas pastabas siūloma sukurti teisinį pagrindą pareikalauti sušaukti susirinkimą sprendimams dėl pastato atnaujinimo (modernizavimo) savivaldybės administracijai ar jos įgaliotam asmeniui ir pastato atnaujinimo (modernizavimo) administratoriui.

Siekiant aiškumo siūloma aiškiai nurodyti, kurios CK 4.82–4.85 straipsnių nuostatos taikomos tik *daugiabučių pastatų* butų ir kitų patalpų savininkams, formuluotėse įrašant žodžius „daugiabučių pastatų“.

CK 4.82–4.85 straipsniuose reikėtų patikslinti, suvienodinti, suderinti kai kurias sąvokas („butai ir kitos patalpos“, „namas“, „daugiabutis gyvenamasis namas“, „daugiabutis namas“, „pastatas“, „administravimas“, „bendrojo naudojimo objektų administravimas“, „butas“, „kita patalpa“), pavadinimas „Lietuvos statistikos departamentas“ negaliojantis, nuostatos peržiūrėtinos ir kalbos kultūros aspektu.

3.4. Šiuo metu Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte nustatyta, kad savarankiškoji (Konstitucijos ir įstatymų nustatyta (priskirta)) savivaldybių funkcija yra butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles, tačiau nepasakyta aiškiai, kad omenyje turimi tik tie butai ir kitos patalpos, kurios yra daugiabučiuose pastatuose, neatsižvelgta į tai, kad svarbu vadovautis Viešojo administravimo įstatymo nuostatomis, kad savivaldybės taryba tvirtina priežiūros taisykles.

4. Kokios siūlomos naujos teisinio reguliavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama

4.1. Projekte Nr. 1 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“ (toliau – Įstatymo nauja redakcija), kad pavadinimas trumpai, bet tiksliai atspindėtų Projekto Nr. 1 nuostatų esmę ir taikymo sritį. Pažymėtina, kad tarp žodžio „butų“ ir žodžių „kitų patalpų“ pavadinime sąmoningai padėtas kablelis, o ne jungtukas „ir“, nes omenyje turimi atskiri butai ir (ar) atskiros kitos patalpos, esančios tiek gyvenamajame pastate, tiek ir negyvenamajame pastate, tiek dviejų, tiek ir daugiau nei dviejų butų ir (ar) kitų patalpų pastate, o ne Įstatyme galiojanti sąvoka „buto ir kitų patalpų savininkas“, turinti kitokią reikšmę (butai ir kitos patalpos drauge ir tik daugiabučiame pastate). Be kita ko, Įstatymo naujoje redakcijoje sąvokos „buto ir kitų patalpų

savininkas“ siūloma atsisakyti ir plačiau apibrėžti sąvoką „kita patalpa“. Įstatyme savininkas suprantamas remiantis nuosavybės teise, kaip tai nustatyta CK 4.37 straipsnyje.

Tam, kad nereikėtų pavadinime ir toliau tekste nuolat vardinti, kokio kito nekilnojamojo turto (ne būtų ir ne kitų patalpų) savininkams taikomos nuostatos, sukurti sąvoką, nustatančią, kas yra kitas nekilnojamasis turtas (tai bendrojo naudojimo paskirtimi su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais susijęs (juos sukūrus bus susijęs) vienbutis gyvenamasis pastatas arba negyvenamasis pastatas, kuriame nėra butų ir kitų patalpų, ar žemės sklypas). Atkreiptinas dėmesys, kad dvibučiame pastate yra du butai, todėl dvibutis pastatas nepatenka į kito nekilnojamojo turto sąvoką, dvibučio pastato butams šio įstatymo nuostatos taikomos kaip nekilnojamam turtui – butui (šiuo atveju dviem butams).

Siekiant nuoseklumo patikslinti skyrių pavadinimų formuluotes ir struktūrą.

Visas Įstatymo naujos redakcijos nuostatas formuluoti taip, kad jos būtų pritaikomos ne tik būtų ir kitų patalpų, bet ir kito nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymui, naudojimui ir priežiūrai steigiant ar įsteigus bendriją.

Atsisakyti bendrijos narių įgaliotinių veiklą reglamentuojančių nuostatų. Praktikoje bendrijos narių įgaliotinai dažniausiai renkami bendrijose, kurios valdo su dideliu kiekiu butų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo paskirtimi susijusius bendrojo naudojimo objektus, pavyzdžiui, bendrijose, kurios valdo kelių ar dar daugiau daugiabučių pastatų bendrojo naudojimo objektus. Tokių didelių bendrijų nėra daug, o jose bendrijos narių įgaliotiniai priimdami sprendimus dažniausiai reiškia savo asmeninę nuomonę, o ne bendrijos narių, kuriems turėtų atstovauti, poziciją, todėl savininkai skundžiasi esantys bendrijos užribyje. Be to, bendrijos narių įgaliotinių aktualumas sumažėtų priėmus siūlomą pakeitimą – kad bendrijos narių pakartotiniam susirinkimui kvorumas netaikomas (jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip). Pažymėtina, kad svarbu taikyti ir kitas bendrijos narių dalyvavimą priimant sprendimus įgalinančias priemones: bendrijos nariai gali iš anksto pareikšti savo nuomonę raštu paskelbto susirinkimo darbotvarkės klausimais, jie gali perleisti balsavimo teisę kitam asmeniui, gali įgalioti kitą asmenį jam atstovauti bendrijoje, gali sprendimus priimti balsuodami raštu. Siūlomais pakeitimais tikimasi paskatinti ir bendrijos valdymo organų, ir savininkų aktyvumą, padidinti skaidrumą bendrijose.

Įstatymo naujos redakcijos 1 straipsnis

Patikslinti reguliavimo sritį nurodant, kad Įstatymo nauja redakcija nustato butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektų (objekto) valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoja šios bendrijos steigimo pagrindus, steigimą, registravimą, valdyseną, turtą ir lėšas, reorganizavimą ir likvidavimą. Taip suformuluota nuostata atitiktų Įstatymo naujos redakcijos struktūrą, būtų išplėstos ir sudarytos lygios galimybės bendrojo naudojimo objektus valdyti steigiant bendriją ir tiems nekilnojamojo turto savininkams (pavyzdžiui, negyvenamuosiuose pastatuose esančių komercinės, gamybinės paskirties patalpų savininkams), kurie pagal šiuo metu galiojančias Įstatymo nuostatas bendrijų steigti negali, taip pat įvairių nekilnojamojo turto objektų (pavyzdžiui, pastato ir žemės sklypo, kuriame pastatas dar nepastatytas) savininkams drauge.

Patikslinus ir apibendrintai apibrėžus įstatymo reglamentavimo sritį, bet kokių atskirų nekilnojamojo turto objektų, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių su bendrojo naudojimo objektais, savininkai (ne tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkai, bet, pavyzdžiui, ir vienbučių pastatų savininkai) galėtų steigti bendriją.

Nustatyti, kad įstatymas nebūtų taikomas bendrijoms, kurių veiklą reglamentuoja specialieji, atskiras juridinių asmenų teisines formas nustatantys, įstatymai, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos Sodininkų bendrijų įstatymas. Taip būtų užkirstas kelias neaiškumams dėl skirtingų bendrijų teisinio reglamentavimo kilti.

Įstatymo naujos redakcijos 2 straipsnis

Patikslinti kai kurias sąvokas atsižvelgiant į siūlomus Įstatymo naujos redakcijos pakeitimus ir siekiant aiškumo:

„bendrojo naudojimo objektai“ – svarbu ne tik išvardinti daiktus, kurie gali būti bendrojo naudojimo objektai, bet ir aiškiai apibrėžti, kas tai yra, turint omenyje, kad bendrojo naudojimo

objektais gali būti ir tokie daiktai, kurie įregistruoti nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, ir tokie, kurie neįregistruoti, kad bendrojo naudojimo objektai gali būti ir pastate, ir žemės sklype, kad bendrojo naudojimo objektu gali būti pats žemės sklypas, kad bendrojo naudojimo objektus nekilnojamojo turto savininkai gali bendrai valdyti bendrosios dalinės nuosavybės teise arba kitais teisėtais pagrindais (pavyzdžiui, gali nuomotis žemės sklypą patys arba atstovaujant bendrijai, gali bendrijos vardu įsigyti žemės sklypą bendram naudojimui), pažymėtina, kad praktikoje svarbu kuo daugiau išvardyti bendrojo naudojimo objektus tam, kad būtų aiškesnės teisės jais naudotis ir pareigos juos išlaikyti ir išsaugoti;

„bendrojo naudojimo objektų aprašas“ – siūloma apibrėžti taip, kad tikėtų ne tik butų ir (ar) kitų patalpų, bet ir kito nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektų aprašui apibūdinti, be kita ko, CK 4.82 straipsnio siūlomu pakeitimu nustatant bendrojo naudojimo objektų valdytojams prievolę sudaryti bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus) pagal Vyriausybės parengtą butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdinę formą;

„butas“ – formuluotę tikslinti derinant ją su kitais teisės aktais, atsižvelgiant į tai, kad butas gali būti ir pastate, kurio paskirtis nėra daugiabučio;

„daugiabutis pastatas“ – kai vartojame žodį „namas“ (teisės aktuose nėra apibrėžta, kas yra namas, tai labiau šnekamosios kalbos žodis), turime omenyje gyvenamąjį pastatą, be to, sąvokos formuluotėje siūloma atsisakyti detalizavimo pagal pastatų paskirtį „gyvenamasis“, nes daugiabutis pastatas pagal pastatų klasifikavimą gali būti tik gyvenamasis.

„kita patalpa“ – svarbu formuluoti šią sąvoką vienaskaita (taip pat ir CK 4.82 – CK 4.85 straipsniuose), derinant su vienaskaita vartojama sąvoka „butas“, atsižvelgus į tai, kad patalpa gali būti ne tik daugiabučiame pastate, bet ir kitokiame gyvenamajame ar negyvenamajame pastate, kad kita patalpa nebūtina sudaryta iš kelių patalpų, o gali būti ir viena patalpa. Be kita ko, kaip atskiras nekilnojamojo turto kadastro objektas suformuotų patalpų, kurios nėra butai, pastate gali būti ne viena, o daugiau, tuomet sunku suprasti, ar omenyje turima daug kitų patalpų, ar viena kita patalpa, be to, siūloma sąvokos formuluotėje atsisakyti detalizavimo apie patalpos paskirtį, nes patalpų klasifikavimą pagal paskirtis reglamentuoja kiti teisės aktai. Pažymėtina, kad neliktų šiuo metu galiojančių ribojimų, kokios paskirties pastate esančios ir kokios paskirties patalpos gali būti laikomos kitomis patalpomis, todėl ir CK 4.82–4.85 straipsniai būtų taikomi visiems butams ir (ar) kitoms patalpoms, esančioms bet kokiam pastate – ir gyvenamajame, ir negyvenamajame, išskyrus nuostatas, kurios būtų aiškiai nustatomos išimtinai tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkams (daugiabučiuose gyvenama nuolat, todėl lieka išimčių, pavyzdžiui, paskirti bendrojo naudojimo objektų administratorių, kai butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia bendrijos ir nesudaro jungtinės veiklos sutarties).

Atsisakyti kai kurių sąvokų ir sukurti naujų sąvokų atsižvelgiant į siūlomus Įstatymo pakeitimus ir siekiant aiškumo:

„bendrijos administravimas“ – šioje sąvokoje naudojamas žodis „administravimas“ gali klaidinti, nes bendrojo naudojimo objektų priežiūros srityje dažniausiai kalbama apie bendrojo naudojimo objektų administravimą tuomet, kai administratorius paskiriamas CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, o įsteigus bendriją ji pati atlieka administravimo funkcijas, be to, ši sąvoka Įstatyme nėra naudojama, ji nereikalinga ir Įstatymo naujoje redakcijoje;

„bendrijos narių įgaliotinis“ – ši sąvoka tapo nereikalinga iš viso atsisakius bendrijos narių įgaliotinių pozicijos bendrijų veikloje;

„butų ir kitų patalpų savininkai“ – ši sąvoka tapo nereikalinga nustačius, kad kita patalpa gali būti ir ne daugiabučiame pastate, pakanka atskirų buto ir kitos patalpos sąvokų;

„gyvenamasis pastatas“ – ši sąvoka atspindi pastatų klasifikavimą pagal paskirtis, kas yra kitų teisės aktų dalykas, todėl šios sąvokos atsisakyti;

„kitos paskirties pastatas“ – ši sąvoka tapo nereikalinga sukūrus kitą sąvoką – „kitas nekilnojamasis turtas“;

nauja sąvoka **„bendrojo naudojimo paskirtis“** reikalinga nekilnojamojo turto sąsajai su bendrojo naudojimo objektais apibrėžti;

nauja sąvoka „**bendrija**“ svarbi apibrėžiant pagrindinį įstatymo dalyką;

nauja sąvoka „**bendrijos narys**“ svarbi, nes ne visi savininkai, kurių bendrojo naudojimo objektams valdyti įsteigta bendrija, tampa bendrijos nariais (kai kurie savininkai gali likti pasyvūs, pagal Lietuvos Respublikos Konstituciją jie negali būti verčiami tapti bendrijos nariais), todėl svarbu juos atskirti, teisės aktuose vartojamos sąvokos turi būti aiškos, be to, svarbu akcentuoti, kad bendrijos nariu savininkas tampa tik įregistravus bendriją Juridinių asmenų registre;

nauja sąvoka „**bendrojo naudojimo objektų naudojimo priežiūra**“ svarbi atskiriant ją nuo techninės priežiūros, turint omenyje, kad sprendimus dėl šios priežiūros pagal aiškiai skirstomą kompetenciją turi priimti ne bendrijos narių susirinkimas, bet savininkų susirinkimas;

nauja sąvoka „**bendrojo naudojimo objektų priežiūra**“ reikalinga dėl platesnio požiūrio (bendrojo naudojimo objektai gali būti ne tik pastate, juos visus reikia prižiūrėti) ir todėl, kad būtų aišku, ką reiškia prižiūrėti bendrojo naudojimo objektus (apima ir techninę priežiūrą, ir naudojimo priežiūrą);

nauja sąvoka „**bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra**“ – svarbi atskiriant ją nuo naudojimo priežiūros, turint omenyje, kad sprendimus dėl šios priežiūros pagal aiškiai skirstomą kompetenciją turi priimti ne savininkų susirinkimas, o bendrijos narių susirinkimas;

nauja sąvoka „**bendrojo naudojimo objektų valdymas**“ reikalinga, nes daugelyje teisės aktų ji vartojama, bet iki šiol nebuvo sukurta, be kita ko, ji aktuali vengiant neaiškumų, atskiriant turto valdymą nuosavybės teise, kai turtu ir disponuojama, nuo bendrojo naudojimo objektų valdymo (organizacinė veikla be teisės disponuoti turtu), pavyzdžiui, valstybinę žemę nuomos sutartimi perdavus naudoti ir valdyti kaip bendrojo naudojimo objektą bendrijai, tą žemę ir toliau nuosavybės teise valdo (per patikėtinį) valstybė;

nauja sąvoka „**kitas nekilnojamasis turtas**“ reikalinga tam, kad būtų galima trumpai apibūdinti, koks, be butų ir kitų patalpų, nekilnojamasis turtas bendrojo naudojimo paskirtimi gali būti susijęs su bendrojo naudojimo objektais ir kokio kito nekilnojamojo turto savininkai gali steigti bendrijas jų bendrojo naudojimo objektams valdyti, atkreiptinas dėmesys, kad sudėtinga apibrėžti pastatą, kuris yra negyvenamasis ir jame nėra nei butų, nei kitų patalpų (tai ne gyvenamasis *vienbutis* pastatas, bet negyvenamasis *vienos patalpos* pastatas);

naujos sąvokos „**bendrojo naudojimo objektų privalomasis atnaujinimas**“ ir „**bendrojo naudojimo objektų neprivalomasis atnaujinimas**“ sukurtos siekiant aiškumo, kada atnaujinimas privalomas, kada neprivalomas, ir aiškumo nustatant, kurie klausimai (kai nėra privalomumo) priskirtini visų savininkų kompetencijai, be kita ko, detalumas aktualus sprendžiant, ar galima vienam ar kitam atnaujinimui panaudoti kaupiamąsias lėšas (CK 4.82 straipsnio 4 dalį, be kita ko, siūloma papildyta formuluote „ir kitoms bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo priemonėms finansuoti“, tas kitas priemonės ir paaiškina ši siūloma sąvoka), pabrėžtina, kad privalomieji reikalavimai turi būti įgyvendinami, nepaisant to, ar savininkai tam pritartę, ar nepritartę, jie – privalomi;

nauja sąvoka „**savininkas ne bendrijos narys**“ naudojama formuluojant nuostatas, taikomas savininkams, nebalsavusiems už bendrijos steigimą ir nepareiškusiems valios tapti bendrijos nariu ir dalyvauti bendrijos valdyme.

Įstatymo naujos redakcijos 3 straipsnis

Taikant gerąją teisėkūros praktiką ir siekiant įstatymo naujos redakcijos struktūros aiškumo, atskirame straipsnyje surašyti nuostatas apie bendrijos teises ir pareigas.

Atsižvelgus į tai, kad nuostatos taikomos ne tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijoms, nuostatą apie tai, kad bendrija gali valdyti tik 3-jų arba daugiau atskirų nekilnojamojo turto objektų savininkų bendrojo naudojimo objektus, formuluoti taip, kad bendrija galėtų būti steigiama ir galėtų valdyti tik tokius bendrojo naudojimo objektus, kurie bendrojo naudojimo paskirtimi susiję (juos sukūrus bus susiję) su 3-mis butais ir (ar) kitomis patalpomis ir (ar) kitu nekilnojamuoju turtu ar su daugiau jų. Pažymėtina, kad asmenys, valdantys nekilnojamąjį turtą gali keistis pardavus ir nupirkus nekilnojamąjį turtą, o to nekilnojamojo turto sąsaja bendrojo naudojimo paskirtimi su bendrojo naudojimo objektais lieka, taigi, svarbiausia – ši sąsaja ir svarbu,

kad tų susijusių nekilnojamojo turto objektų turi būti ne mažiau kaip trys (dviejų vienbučių pastatų, dviejų žemės sklypų ar vieno dvibučio pastato butų savininkai gali priimti sprendimus bendru sutarimu, jiems bendrijos jų bendrojo naudojimo objektams valdyti nereikia).

Nustatyti, kad bendrija privalo turėti atskirą sąskaitą kaupiamosioms lėšoms, taip užtikrinant skaidrią finansinę apskaitą ir savininkų kaupiamųjų lėšų apsaugą.

Nustatyti, kad bendrijos buveinė turi būti Lietuvos Respublikoje, atsisakant reikalavimo bendrijos buveinę įkurti bendrijos valdomame pastate, taip mažinant ribojimą bendrijoms ir suvienodinant Lietuvos juridiniams asmenims taikomas nuostatas. Šis taisymas ypač aktualus, pavyzdžiui, poilsio patalpų savininkų bendrijoms, kai savininkai ir bendrijos pirmininkas negyvena tuose pastatuose nuolat, be to, ir daugiabučio pastato bendrijos pirmininkas gali negyventi tame pastate, o buveinės adresas svarbus siuntoms gauti.

Akcentuoti tai, kad bendrijų uždaviniai, teisės ir pareigos gali skirtis, atsižvelgiant į bendrojo naudojimo objektų ypatumus (vieni bendrojo naudojimo objektai yra tik pastate, kiti – tik žemės sklype arba įvairiai).

Įstatymo naujos redakcijos 4 straipsnis

Patikslinti aiškiai suformuluojant, kad bendrijos steigimo tikslas – valdyti turimus ir (ar) planuojamus sukurti bendrojo naudojimo objektus ir atstovauti savininkams, tenkinant jų bendrus ūkinius poreikius (šiuo metu Įstatyme nustatyta formuluotė: „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“). Atskiroje sąvokoje apibrėžus, kas yra bendrojo naudojimo objektų valdymas („visuma organizacinių veiksmų, kuriais užtikrinamas bendrojo naudojimo objektų išlaikymas, išsaugojimas, atnaujinimas ir naudojimas jais pagal paskirtį“), aišku, kad valdymas apima ir savininkų teisių ir pareigų, susijusių su jų bendrojo naudojimo objektais, įgyvendinimą. Pažymėtina, kad nuostata apie planuojamus sukurti bendrojo naudojimo objektus, neturint bendrojo naudojimo objektų iš viso, netaikytina butų ir kitų patalpų savininkams, nes bendrame pastate jie bet koku atveju turi tam tikrų bendrojo naudojimo objektų, tačiau, pavyzdžiui, vienbučių ar dvibučių pastatų savininkai ir šiuo metu steigia bendrijas tam, kad sukurtų savo bendrojo naudojimo objektus, pavyzdžiui, bendrijos vardu išsinuomodami bendram naudojimui žemės sklypą, ar tam, kad vystytojas per bendriją perleistų jiems inžinerinius tinklus ar kitus objektus bendrai naudotis. Atkreiptinas dėmesys, kad Įstatymo naujoje redakcijoje nustatyta pareiga informuoti bendrijos steigėjus apie planuojamus valdyti, naudoti ir prižiūrėti bendrojo naudojimo objektus ir nustatyta pareiga bendrijos steigiamajam susirinkimui patvirtinti bendrojo naudojimo objektų aprašą arba planuojamų sukurti ir valdyti bendrojo naudojimo objektų sąrašą, tai reiškia, kad neturinti bendrojo naudojimo objektų bendrija gali būti steigiama tik aiškiai žinant, kaip ir kokius bendrojo naudojimo objektus planuojama sukurti ir valdyti.

Patikslinti, kad bendrijos steigimui pritarę bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyviai bendrijos nariais tampa ne įsteigus, bet įregistravus bendriją Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje, aiški formuluotė užkirstų kelią interpretacijoms.

Patikslinti formuluotę dėl galimybės viename pastate steigti daugiau nei vieną bendriją, nustatant, kad viename pastate esantiems bendrojo naudojimo objektams valdyti draudžiama steigti daugiau kaip vieną bendriją. Siūlymas grindžiamas tuo, kad viename pastate esantys bendrojo naudojimo objektai, net jeigu jie gali būti naudojami ir valdomi atskirai, vis tiek bendrojo naudojimo paskirtimi susiję su visais pastate esančiais butais ir kitomis patalpomis (yra viename pastate), be to, dviem ar daugiau bendrojo naudojimo objektų valdytojų būtų sudėtinga pasidalinti ir suderinti valdymo ribas ir nėra galimybių Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje susieti su vienu pastato unikaliu numeriu kelis skirtingus juridinius faktus apie bendrojo naudojimo objektų valdymą.

Siekiant aiškumo nustatyti, kad balsuojant bendrijos steigiamajame susirinkime savininkui, kuris yra juridinis asmuo, atstovauja jo vadovas, jeigu įstatymuose ar šio juridinio asmens steigimo dokumentuose nenustatyta kitaip, arba vadovo įgaliotas asmuo.

Nustatyti, kaip atstovaujami butą ar kitą patalpą, ar kitą nekilnojamąjį turtą nuosavybės teise

valdantys bendraturčiai. Praktikoje būna atvejų, kad pagal galiojantį teisinį reglamentavimą bendru sutarimu bendraturčiams net neįmanoma išsirinkti vieną atstovą, nes bendraturčių yra labai daug, todėl jie netenka balso teisės steigiant bendriją, taip pat dalyvaujant bendrijos veikloje ar savininkams priimant sprendimus dėl bendrų ūkinių interesų, todėl siūloma nustatyti: jeigu bendraturčių yra du, jiems atstovauja vienas asmuo bendru sutarimu, jeigu bendraturčių yra 3 ir daugiau, jiems atstovauja vienas asmuo daugumos bendraturčių sutarimu. Siūlomas teisinis reglamentavimas palengvintų bendraturčių, valdančių atskirą nekilnojamąjį turtą, dalyvavimą sprendimų priėmimo ir padėtų lengviau susitarti bendraturčiams dėl jų atstovavimo. Teisinį pagrindą tokiam reglamentavimui sukurtų siūloma CK 4.75 straipsnio nauja 3 dalis.

Nustatyti, kad bendrijos steigiamajame susirinkime priėmus sprendimą steigti bendriją išrinktasis bendrijos pirmininkas ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo bendrijos steigiamojo susirinkimo dienos privalo elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą pranešti apie priimtą sprendimą steigti bendriją bendrojo naudojimo objektų statytojui arba jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui, arba bendrojo naudojimo objektų administratoriui, taip užtikrinant, kad bendrojo naudojimo objektų valdytojas sužinotų apie priimtą sprendimą ir galėtų ruošti bendrojo naudojimo objektų valdymo perdavimui įsteigtai bendrijai.

Nustatyti, kad įsteigtos bendrijos pirmininkas bendrijos įregistravimo Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje dieną elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą privalo pranešti apie bendrijos įregistravimą statytojui arba bendrojo naudojimo objektus, kuriems valdyti įsteigta bendrija, valdžiusiam jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui arba paskirtam bendrojo naudojimo objektų administratoriui, o daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtos bendrijos pirmininkas – dar ir savivaldybės administracijai. Šiomis nuostatomis siekiama užtikrinti, kad statytojas ar buvęs bendrojo naudojimo objektų valdytojas sužinotų apie įregistruotą bendriją ir kad nutrauktų savo veiklą, taip pat kad savivaldybės vykdomoji institucija sužinotų apie dar vieną įsteigtą bendriją ir imtųsi veiksmų pagal kompetenciją.

Siekiant aiškumo, detalizuoti, kokius dokumentus statytojas ar buvęs bendrojo naudojimo objektų valdytojas ne vėliau kaip per 25 darbo dienas nuo bendrijos įregistravimo Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje dienos privalo perduoti, tai padėtų spręsti praktikoje kylančius klausimus. Pažymėtina, kad perduodant bendrojo naudojimo objektų valdymą, gali būti pradėtu, bet nebaigtų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo privalomo ir (ar) neprivalomojo atnaujinimo darbų, todėl siūloma nustatyti pareigą perduoti apie tai informaciją naujam bendrojo naudojimo objektų valdytojui – bendrijai.

Nustatyti, kad Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje įregistruotos bendrijos steigimo išlaidas apmoka savininkai lygiomis dalimis, jeigu bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyviai nenusprendžia kitaip. Šis siūlymas grindžiamas tuo, kad bendrijos steigimas nėra tiesiogiai susijęs su bendrojo naudojimo objektų išlaikymu (tai valdymo būdo pasirinkimas, juridinio asmens steigimas), kad galimai pažeidžiamos už bendrijos steigimą nebalsavusių savininkų teisės, kai jie turi padengti išlaidas, kurioms nepritarė, be to, bendrija gali būti steigiama ne tik daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų, o ir kitų savininkų, taip pat daugeliui įvairių bendrojo naudojimo objektų valdyti, todėl gali būti ir tokių situacijų, kai vienas bendrojo naudojimo objektas savininkams priklauso lygiomis dalimis, kitas – skirtingomis, ir gali kilti sunkumų nustatyti proporciją.

Pašalinti nuostatą apie tai, kad bendrijos steigimo dokumentų atitiktį įstatymams tvirtina notaras, kaip perteklinę CK 2.64 straipsnio 2 dalies 4 papunkčio atžvilgiu. Be kita ko, atkreiptinas dėmesys į tai, kad siekiama sukurti prielaidas bendrijos įstatams registruoti tiesiogiai elektroninėmis priemonėmis užpildant pagal algoritmus sukurtas formas. Pažymėtina, kad pagal galiojančias teisės normas prievolė steigimo dokumentų atitiktį tvirtinti notarine tvarka kol kas išliktų.

Įstatymo naujos redakcijos 5 straipsnis

Nustatyti, kad bendrijos steigimo iniciatyvos teisę turi tik savininkas ar savininkų grupė, pašalinant pastato statytojo ar jo įgalioto atstovo, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atstovo ar savivaldybės vykdomosios institucijos įgalioto asmens iniciatyvos steigti bendriją teisę. Siūlymas grindžiamas tuo, kad sprendimą dėl bendrijos steigimo priima savininkai ir šis sprendimas

susijęs tik su savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymu. Bendrojo naudojimo objektų administratoriui (trečioji šalis) dalyvaujant steigimo procese kyla interesų konfliktas (įsteigta bendrija nebūtinai pasirinks tą patį asmenį, t. y. buvusį bendrojo naudojimo objektų administratorių, techninei priežiūrai ir kitoms paslaugoms teikti). Praktikoje bendrojo naudojimo objektų administratoriai neinicijuoja bendrijų steigimo, nes jiems tai nenaudinga, atvirkščiai – net pasitaiko atveju, kai dalyvaudami bendrijos steigiamajame susirinkime jie siekia sutrukdyti įsteigti bendriją. Savivaldybės vykdomajai institucijai įstatymu priskirtos daugiabučių gyvenamųjų pastatų bendrijų priežiūros, taip pat teisinės pagalbos, steigiant bendrijas, funkcijos, o bendrijos steigimo inicijavimo funkcija savivaldybei nebūdinga ir nesuderinama su bendrijų priežiūros funkcija, be to, savivaldybės neturi pajėgumų bendrijų steigimo inicijavimui. Taip pat praktikoje pastebima, kad savininkai itin nepasitiki bendrijos steigimo iniciatyvomis iš šalies ir aktyviau dalyvauja steigiant bendrijas tuomet, kai patys, be pašalinių asmenų dėl to apsisprendžia. Pažymėtina, kad statytojas bendrijos steigimo iniciatyvos teisę ir teisę balsuoti bendrijos steigiamajame susirinkime įgyja tapdamas atskiro nekilnojamojo turto savininku.

Nustatyti, kad negali, pavyzdžiui, vieno daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkai inicijuoti kito daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos steigimo, ir nuostatą formuluoti taip, kad ji tikėtų ne tik butų ir kitų patalpų, bet ir kito nekilnojamojo turto savininkams drauge steigiant bendriją (pavyzdžiui, būna, kad bendriją steigia kelių daugiabučių pastatų ir kelių vienbučių pastatų savininkai). Atitinkamai šiose situacijose nustatyti ir kitas Įstatymo naujos redakcijos nuostatas.

Nustatyti, kad bendrojo naudojimo objektų valdytojas privalo per 5 darbo dienas nuo bendrijos steigimo iniciatorių rašytinio prašymo gavimo dienos pateikti jiems bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus) jų prašyme nurodytu būdu.

Detalizuoti, koku būdu pranešti savininkams apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą, nustatyti papildomą reikalavimą pranešimą paskelbti daugiabučių pastatų laiptinėse.

Reglamentuoti, kad pranešime nurodant bendrijos steigimo tikslą turi būti nurodyta ir tai, koku būdu galima susipažinti su bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti steigiama bendrija, aprašu (aprašais) arba planuojamų sukurti bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti steigiama bendrija, sąrašu – ši nuostata užtikrintų bendrijos steigimo pagrindo buvimą ir užtikrintų žinojimą, kuriuos bendrojo naudojimo objektus įsteigta bendrija valdytų, kurių savininkų nekilnojamasis turtas bendrojo naudojimo paskirtimi susijęs su tais bendrojo naudojimo objektais.

Papildyti nuostata, kad pranešime apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą, be kita ko, privaloma nurodyti informaciją, koku būdu galima pateikti steigimo iniciatoriams klausimų, susipažinti su bendrijos įstatų projektu ir siūlomais sprendimais ar kita papildoma informacija ir kaip raštu iš anksto pareikšti valią bendrijos steigimo ir kitais bendrijos steigiamojo susirinkimo darbotvarkės klausimais. Taip būtų užtikrinta galimybė savininkams iš anksto susipažinti su numatomos steigti bendrijos įstatais, užduoti rūpimus klausimus ir savininkams būtų aišku, kaip įgyvendinti savo valią net jeigu tą dieną jie negalėtų dalyvauti susirinkime.

Nustatyti vėliausią pakartotinio bendrijos steigiamojo susirinkimo terminą – kad pakartotinis susirinkimas pagal tą pačią darbotvarkę vyktų ne anksčiau kaip po 14 dienų, bet ne vėliau kaip po 2 mėnesių nuo pirminio susirinkimo dienos. Taip būtų išvengta bendrijos steigimo procedūrų tęsimo neribotai ir būtų aiškiai nustatyta, kada šaukti pakartotinį susirinkimą. Neįvykus pakartotiniam susirinkimui būtų galima vėl iš naujo šaukti pirminį bendrijos steigiamąjį susirinkimą.

Nustatyti, kad pakartotinis bendrijos steigiamasis susirinkimas būtų teisėtas, jeigu jame dalyvautų ne mažiau kaip 1/5 savininkų. Siekiama palengvinti savininkų sprendimų priėmimą ir skatinant savininkus aktyviau dalyvauti ir siekiama suvienodinti ribinį skaičių – kad nebūtų tą pačią sritį reglamentuojančiuose teisės aktuose vienur nustatyta 1/4, kitur 1/5 dalis (lengviau taikyti ir tikrinti).

Nustatyti, kad savininko raštu iš anksto pareikšta nuomonė bendrijos steigimo ir kitais bendrijos steigiamojo susirinkimo darbotvarkės klausimais galioja ir pakartotiniame bendrijos steigiamajame susirinkime, jeigu ji nėra raštu pakeista ir jeigu iš anksto raštu valią pareiškęs savininkas nedalyvauja pakartotiniame bendrijos steigiamajame susirinkime. Šis reglamentavimas išspręstų praktikoje

kylančius klausimus dėl iš anksto pareikštos nuomonės galiojimo pakartotiniame susirinkime.

Papildyti nuostata, nustatančia, kad bendrijos steigiamajame susirinkime dalyvaujančių savininkų sprendimu be balsavimo teisės gali dalyvauti ir kiti asmenys. Ši nuostata suteiktų pagrindą neduoti sutikimo ir pareikalauti pašalinti iš susirinkimo pašalinius asmenis, ypač jeigu jie trukdo.

Nustatyti, kad bendrijos steigiamajame susirinkime turi būti nuspręsta, ar bendrijoje bus sudaroma bendrijos valdyba, ar bendrijos ūkinės-finansinės veiklos patikrinimą vykdys revizijos komisija, ar revizorius, ar bus sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija (renkamas ginčus nagrinėjantis asmuo), ir turi būti išrinkti ne tik bendrijos valdymo organai, bet ir revizijos komisijos nariai (revizoriaus), taip pat ginčų nagrinėjimo komisijos nariai (ginčus nagrinėjančio asmens), jeigu pagal įstatus renkami. Šiais patikslinimais siekiama užtikrinti, kad savininkai sužinotų ir patys spręstų, kokie turi būti bendrijoje organai ir iš karto juos išrinktų, ir kad bendrija iš karto galėtų veikti visaverčiai.

Nustatyti, kad bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyviai pritarimą steigti bendriją pareiškia pasirašydami bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašo atskiroje dalyje. Priėmus šią nuostatą sumažėtų organizacinė našta, nereikėtų atskiro bendrijos steigimui pritariantųjų sąrašo, nes raštu būtų galima pritarti tame pačiame dalyvių sąrašė, tam skirtoje jo dalyje.

Nustatyti, kad prie bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo pridedamas pranešimas apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą, bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašas, bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti steigiama bendrija aprašas arba planuojamų sukurti bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti steigiama bendrija, sąrašas. Nustatyti, kad nebūtų pridedami savininkų iš anksto raštu pareikštos valios dokumentai, argumentuojant tuo, kad, pavyzdžiui, notaras galėtų atskirai pareikalauti ir patikrintų šiuos dokumentus, bet valstybės įmonei Registrų centrui jų nereikėtų kaupti ir saugoti.

Nustatyti, kad tais atvejais, kai bendrija steigiama bendrojo naudojimo objektams sukurti, bendrijos steigiamajame susirinkime, taip pat pakartotiniame, kvorumo reikalavimas netaikomas, jame dalyvauja tik šiam bendrijos steigimo tikslui ir jos įsteigimui pritariantys savininkai, kurie tampa įsteigtos bendrijos nariais. Toks siūlymas grindžiamas tuo, kad negalima bendrojo naudojimo paskirtimi susieti buto ar kitos patalpos, ar kito nekilnojamojo turto su kuriu bendrojo naudojimo objektu be buto ar kitos patalpos, ar kito nekilnojamojo turto savininko pritarimo, tai būtų jo teisių pažeidimas.

Įstatymo naujos redakcijos 6 straipsnis

Atsisakyti imperatyvios nuostatos, kad bendrijos įstatuose turi būti nurodyti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto duomenys – pastato (pastatų) pavadinimas (pavadinimai), adresas (adresai), nurodytas (nurodyti) Lietuvos Respublikos adresų registre, pastato unikalūs numeris (pastatų unikalūs numeriai), nurodytas (nurodyti) Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje. Ši Įstatyme esanti nuostata pritaikyta tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijoms. Visi bendrojo naudojimo objektai turi būti aprašyti bendrojo naudojimo objektų apraše (aprašuose), kurį (kuriuos) tvirtina bendrijos narių susirinkimas, o bendrojo naudojimo objektų gali būti ne tik pastate, bet ir žemės sklype ir pats žemės sklypas gali būti bendrojo naudojimo objektas. Bendrojo naudojimo objektai ir bendrojo naudojimo paskirtimi su jais susijusių butų ar kitų patalpų, ar kito nekilnojamojo turto sąrašas gali keistis, pakeitimai atspindėtų tik atnaujintame bendrojo naudojimo objektų apraše (aprašuose), nekeičiant bendrijos įstatų (mažesnė administracinė našta). Be kita ko, Įstatymo naujoje redakcijoje sukurtas atskiras straipsnis, kuriame surašytos nuostatos, reglamentuojančios Juridinių asmenų registro informacinės sistemos, Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos ir Gyventojų registro informacinės sistemos duomenis, jų registravimą ir teisę juos gauti. Tačiau siūloma palikti prievolę įstatuose įrašyti bendrijos valdomų (planuojamų valdyti) bendrojo naudojimo objektų buvimo vietos apibūdinimą (miestas, gatvė, gali būti ir konkretus namas), taip užkertant kelią interpretacijoms, kad bendrojo naudojimo objektai neva galėtų rasti kažkur toli nuo susijusio nekilnojamojo turto. Pažymėtina, kad daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatuose šiuo pagrindu bus galima įrašyti ir pastato, kuriame yra jų bendrojo naudojimo objektai, unikalų numerį Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje.

Nustatyti, kad bendrijos įstatuose būtų įrašyta konkreti bendrijos pranešimų viešinimo priemonė.

Patikslinti, kad bendrijos įstatas pasirašo bendrijos steigiamojo susirinkimo įgaliotas asmuo, pašalinant reikalavimą, kad bendrijos įstatas pasirašytų susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Šis siūlymas grindžiamas tuo, kad susirinkimas gali priimti sprendimą įgalioti asmenį atsižvelgdamas į konkretų poreikį ir tuo, kad ateityje sudarius galimybę bendrijos įstatas parengti ir pasirašyti elektroninėje sistemoje, vienu parašu tai padaryti būtų paprasčiau.

Nustatyti, kad pavyzdinius bendrijos įstatas tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija. Tokiu atveju būtų lengviau parengti kiekvienos konkrečios bendrijos įstatas ir būtų sudarytos prielaidos rengti elektroninį bendrijos steigimą elektroninėje sistemoje.

Įstatymo naujos redakcijos 7 ir 8 straipsniai

Siekiant loginio nuoseklumo nuostatas apie bendrijos steigimą ir registravimą dėstyti proceso eilės tvarka: bendrijos steigimo pagrindai, bendrijos steigiamojo susirinkimo šaukimo, organizavimo ir sprendimų priėmimo tvarka, bendrijos įstatai, tuomet atskirai – bendrijos registravimas ir atskirai registro duomenys. Visus registruojamus duomenis ir nuostatas apie teisę juos gauti siūloma pateikti viename straipsnyje, tuo siekiant aiškumo ir paprastumo šias nuostatas greitai rasti ir jomis naudotis. Be kita ko, teisė gauti duomenis nustatyta siekiant suderinti šią galimybę su Bendruoju duomenų apsaugos reglamentu (BDAR).

Įstatymo naujos redakcijos 9 straipsnis

Nustatyti, kad bendrijos valdymo organai yra bendrijos pirmininkas arba bendrijos pirmininkas ir valdyba, kai bendrijoje sudaroma valdyba, bendrijos pirmininkas yra ir bendrijos valdybos pirmininkas. Šiuo siūlymu siekiama aiškiau reglamentuoti, kad bendrijos valdybos sudėtis – ne mažiau kaip 3 asmenys, įskaičiuojant ir bendrijos valdybos pirmininką, ir kad bendrijos valdybos pirmininkas taip pat yra bendrijos valdybos narys ir turi teisę balsuoti bendrijos valdybos posėdžiuose.

Vienoje nuostatoje nustatyti bendrą prievolę bendrijos valdymo organams veikti laikantis įstatymų, Vyriausybės nutarimų, kitų teisės aktų, vadovaujantis bendrijos įstatais, bendrijos narių susirinkimų ir savininkų susirinkimų sprendimais. Taip siekiama sukurti teisinį pagrindą reikalauti, kad bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba derintų sprendimus pagal kompetenciją su bendrijos nariais ir (ar) visais savininkais, paskatinti juos laikytis teisės aktų normų ir jaustis atsakingais už savo sprendimus ir veiksmus.

Patikslinti, kad ginčų nagrinėjimo komisija būtų sudaroma arba ginčus nagrinėjantis asmuo būtų renkamas tik, jeigu bendrijos įstatuose toks organas numatytas. Atsižvelgus į tai, kad praktikoje šis organas dažniausiai neveikia, nes pastato bendraturčiai gali neturėti reikalingos kompetencijos ir nenori spręsti savo kaimynų ginčų, o rinkoje tokių paslaugų pasiūla minimali, taip pat atsižvelgus į tai, bendrijų asociacijos padeda aiškintis tokius nesutarimus, o neišspręstus ginčus sprendžia teismas, siūloma atsakyti bet kokios prievolės sudaryti ginčų nagrinėjimo komisiją arba rinkti ginčus nagrinėjančią asmenį, paliekant teisę bendrijos nariams patiems spręsti, ar jiems to reikia, o jeigu reikia, įrašyti tai savo įstatuose.

Nustatyti, bendrijos pirmininko, valdybos narių, revizijos komisijos narių (revizoriaus), ginčų nagrinėjimo komisijos narių (ginčus nagrinėjančio asmens) kadencijos trukmę ne 3 metų, bet 5 metų, siekiant mažinti procedūrinę ir finansinę naštą bendrijoms, kai šie organai veikia tinkamai – kad nereikėtų dažnai perrinkti ir vėl iš naujo registruoti. Pažymėtina, kad bendrijos pirmininkas ir kiti pirmiau paminėti organai (jų nariai) bet kuriuo metu, nepasibaigus kadencijai, gali būti atšaukti iš pareigų ir jie gali patys atsistatydinti nepasibaigus kadencijai, todėl siūloma įrašyti nuostatą, kad nepasibaigus kadencijai bendrijos organo (jo nario) įgaliojimai gali pasibaigti jam atsistatydinus arba jį atšaukus iš pareigų.

Vengiant klaidinančių interpretacijų ir dėl aiškumo apibrėžti kadencijos pradžios dieną (išrinkimo dieną) ir kartu nustatyti, kad bendrijos pirmininko, valdybos ir kitų organų narių įgaliojimai gali pasibaigti anksčiau termino jiems atsistatydinus arba juos atšakus iš pareigų nepasibaigus kadencijai.

Pašalinti įstatyminę nuostatą apie specialius reikalavimus valdymo organams, sudarant

galimybę bendrijos nariams patiems savo bendrijos įstatuose nustatyti jiems svarbius specialius reikalavimus bendrijos pirmininkui ir (ar) valdybos nariui, pavyzdžiui, kad bendrijos pirmininku ir (ar) valdybos nariu privalo būti renkamas tik toks asmuo, kuris turi nuosavybės pastatą ir kitų. Tikimasi, kad taip bus pašalinta kliūtis, kai bendrijos pirmininku, nesudarant valdybos, arba valdybos nariu negali tapti savininko, juridinio asmens, vadovas ar jo įgaliotas asmuo ir bus labiau atsižvelgiama į konkrečių bendrijos išskirtines situacijas ir poreikius, kurie būna skirtingi.

Nustatyti ribojimus, kad bendrijos valdybos nariu negali būti renkamas bendrijos finansinę apskaitą tvarkantis asmuo, revizijos komisijos narys (revizorius), ginčų nagrinėjimo komisijos narys (ginčus nagrinėjantis asmuo). Šia nuostata tikimasi užtikrinti daugiau skaidrumo valdant bendrijas ir sumažinti savininkų ginčų tikimybę. Palikti teisę kitus reikalavimus bendrijos valdybos nariui nusistatyti įstatuose pagal individualius poreikius. Vieni nusistatys reikalavimą, kad valdybos narys būtinai turi turėti nuosavybės, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusios su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais, kitiems tai nebus aktualu. Be kita ko, pasirinkdami kandidatą ir už jį balsuodami bendrijos nariai taip pat atsižvelgia į įvairius aspektus.

Nustatyti, kad tais atvejais, kai revizijos komisijos nariu (revizoriumi) ar ginčų nagrinėjimo komisijos nariu (ginčus nagrinėjančiu asmeniu) išrenkamas juridinis asmuo, jis privalo paskirti nuolatinį atstovą, kuris šio juridinio asmens vardu dalyvauja komisijos veikloje. Tai suteiks aiškumo nuostatą taikant praktikoje.

Įstatymo naujos redakcijos 10 straipsnis

Atsisakyti reikalavimų bendrijos narių susirinkimui tvirtinti revizijos komisijos arba revizoriaus darbo tvarkos aprašą ir ginčų nagrinėjimo komisijos (ginčus nagrinėjančio asmens) darbo tvarkos aprašą kaip perteklinius, nes jų funkcijos būna apibrėžtos bendrijos įstatuose, taip pat tvirtinti bendrijos finansinių ataskaitų rinkinį ir metinę bendrijos veiklos ataskaitą, paliekant pareigą su šiais dokumentais bendrijos narius supažindinti nustatyta tvarka. Pažymėtina, kad šių dokumentų tvirtinimas arba netvirtinimas nėra siejamas su konkrečiomis teisinėmis pasekmėmis, be to, atsižvelgtina į tai, kad susipažinę su dokumentais bendrijos nariai gali priimti konkrečius sprendimus, pavyzdžiui, užsakyti auditą, atšaukti bendrijos pirmininką ir pan.

Patikslinti, kad gali būti sudarytas ne vienas, bet keli atskiri bendrojo naudojimo objektų aprašai. Praktikoje atskiri bendrojo naudojimo objektų aprašai padeda spręsti svarbius klausimus, o kol nėra teisinio aiškumo, dažnai tenka kreiptis į teismus.

Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2016 m. sausio 8 d. nutartyje (civilinėje byloje Nr. 3K-3- 79-378/2016) konstatavo, kad kasdienis lifto naudojimas, lygiai taip pat kaip ir kurios nors gyvenamojo namo laiptinės laiptų naudojimas, yra skirtas konkrečių bendraturčių, besinaudojančių šiais objektais, poreikiams tenkinti, todėl ir šių objektų *naudojimo išlaidos*, t. y. lifto elektros energijos sąnaudos ar laiptų valymo išlaidos, turi būti *dengiamos tik šiais objektais besinaudojančių bendraturčių*. Tai yra, pagal galiojantį reglamentavimą už lifto eksploatacijos išlaidas turi apmokėti tik juo besinaudojantys lifto bendraturčiai. Dėl lifto išsaugojimo, pagerinimo ar atnaujinimo išlaidų Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad nepriklausomai nuo to, ar liftu naudojasi (turi galimybę naudotis) visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, liftas priskirtinas prie bendrojo naudojimo objektų, priklausančių visiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise, todėl ir šio objekto išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidos dalytinės proporcingai visiems bendraturčiams. *Išimtis galima tik tuo atveju, jei bus sudarytas bendrojo naudojimo objektų, skirtų nepriklausomos, atskiros pastato dalies funkcionavimui ir jos naudotojų poreikiams tenkinti, aprašas*. Tokiame bendrojo naudojimo objektų apraše šių objektų administratorius, įvertindamas bendrojo naudojimo objektų funkcionalumą, atskirumą ir pan., iš anksto nustato tokių objektų valdymo ir naudojimosi jais tvarką ir sąlygas, kurios turi būti žinomos ir suprantamos bendrojo naudojimo objektų bendraturčiams. *Bendrojo naudojimo objektų aprašas leidžia butų ir kitų patalpų savininkams realizuoti teisę susitarti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, tačiau ši teisė turi būti realizuota iki kylant teisiniams padariniams*, pavyzdžiui, iki atsirandant konkrečioms bendrojo naudojimo objekto remonto išlaidoms. Priešingu atveju būtų pažeidžiamas teisinio aiškumo principas, nes išimtis iš bendrosios taisyklės, kad bendrojo naudojimo objektų išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidas turi dengti

visi bendrojo naudojimo objekto savininkai, būtų padaroma kilus atitinkamoms išlaidoms, bet nespėndžiant iš esmės, kad konkretus bendrojo naudojimo objektas yra apskritai atskiras ir skirtas tik tam tikros dalies gyventojų poreikiams tenkinti.

Patikslinti, kad bendrijos metinėje pajamų ir išlaidų sąmatoje turi būti nurodyti ne tik mėnesiniai ir (ar) metiniai išlaidų dydžiai, bet ir šių išlaidų paskirtis. Tai sukurtų prielaidas pasiekti daugiau aiškumo ir skaidrumo tvarkant bendrijos finansinę apskaitą.

Nustatyti, kad bendrijos narių susirinkimas tvirtina lėšų kaupimo privalomojo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo priemonėms finansuoti mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, išskyrus daugiabučių pastatų savininkų bendrijas, nes būtų ir kitų patalpų savininkų lėšų kaupimo tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.

Papildyti nuostata, kad bendrijos narių susirinkimas tvirtina bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti veikiančiai bendrijai sutartis ir bendrojo naudojimo objektų valdymo atšaukimo sutartis, atsižvelgus į tai, kad Įstatymo naujoje redakcijoje sukurtos ir atskirame straipsnyje aprašyto šios naujos procedūros.

Įstatymo naujos redakcijos 11 straipsnis

Nustatyti, kad bendrijos narių susirinkimus šaukia bendrijos vadovas – bendrijos pirmininkas, tai jo pareiga, jį išrinko ir juo pasitiki bendrijos nariai ir pirmiausia iš jo bendrijos nariai tikisi organizacinių veiksmų. Bendrijos pirmininkui svarbu žinoti ir visas kitas iniciatyvas spręsti klausimus, nes jam tenka atsakomybė už kitų asmenų inicijuoto bendrijos narių susirinkimo sprendimų įgyvendinimą, neturėtų būti šaukiamas bendrijos narių susirinkimas bendrijos pirmininkui apie tai nežinant. Taigi, siūloma, kad ir bendrijos valdyba, kurios veikloje bendrijos pirmininkas nedalyvauja, arba bet kuris valdybos narys (kai kiti valdybos nariai atsistatydino, o nauji neišrinkti, arba kiti valdybos nariai neaktyvūs, arba vienas valdybos narys turi atskirą nuomonę ir nori pateikti ją bendrijos narių susirinkimui įvertinti ir pan.) pirmiau pareikalautų, kad bendrijos pirmininkas sušauktų bendrijos narių susirinkimą, taip pat siūloma, kad to pareikalauti galėtų bet kuris bendrijos valdybos narys (pasitaiko atvejų, kai kiti valdybos nariai neaktyvūs arba atsistatydino, o gal turi atskirą nuomonę) ir ne tik ne mažiau kaip 1/5 bendrijos narių, bet ir ne mažiau kaip 1/5 savininkų. Teisė savininkams inicijuoti bendrijos narių susirinkimą padėtų spręsti problemas tais atvejais, kai bendrijos veikla apleista, kai bendrijos narių lieka labai mažai ir jie pasyvūs, kai nėra aktyvių bendrijos organų, kurie galėtų sušaukti bendrijos narių susirinkimą, kai bendrijos narių sąrašą gauti neįmanoma ir pan. Be kita ko, bendriją steigia savininkai ir bendrija veikia visų savininkų naudai, todėl logiška, kad ir savininkai gali turėti šią iniciatyvos teisę.

Pašalinti sąlygą, kad daugiau kaip 1/5 bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip 1/5 bendrijos narių bent viename pastate bendrijos narių susirinkimą gali inicijuoti tik tuomet, kai susirinkimas šaukiamas valdymo organų kadencijai pasibaigus, taip būtų visapusiškai užtikrintos savininkų teisės spręsti dėl jų bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros.

Atsižvelgus į praktikoje kylančius neaiškumus siūloma nustatyti kaip, kokiomis priemonėmis įteikti bendrijos pirmininkui reikalavimą sušaukti bendrijos narių susirinkimą, be kita ko, nustatant, kad šiame reikalavime turi būti nurodyti ir susirinkimo darbotvarkės klausimai.

Praktikoje būtų patogiau, jei formuluotės būtų suvienodintos, visur naudojant „ne mažiau kaip“, visiškai atsisakant „daugiau kaip“.

Suteikti galimybę bendrijos nariams patiems savo įstatuose nustatyti, kaip, koku konkrečiu būdu skelbti pranešimą apie šaukiamą jų bendrijos narių susirinkimą. Įgyvendinus šį pasiūlymą, būtų galima atsižvelgti į bendrijų skirtingus poreikius (pavyzdžiui, kai bendrijos nariai nuolat gyvena tame pačiame name, nuostatos būtų vienos, kai jie gyvena įvairiose šalies gyvenvietėse ir susitinka tik vasarodami pajūryje, kur įsteigta jų bendrija, – kitos). Šioje dalyje taip pat siūloma papildyti pranešimo apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą turinį, kad bendrijos nariai žinotų visas galimybes pareikšti savo nuomonę ir kuo aktyviau dalyvautų priimančiais sprendimus.

Atsižvelgus į praktikoje kylančius klausimus, nustatyti, kad bendrijos nario iš anksto raštu pareikšta valia šaukiamo bendrijos narių susirinkimo darbotvarkės klausimais galioja ir pakartotiniame bendrijos narių susirinkime, jei bendrijos narys jos nepakeičia ir jei nedalyvauja pakartotiniame bendrijos narių susirinkime. Reglamentuoti, kaip tai atspindi dalyvių sąrašą.

Suteikti bendrijos nariams galimybę prisijungti prie susirinkimo nuotoliniu būdu elektroninėmis ryšio priemonėmis, jeigu tokiame prisijungime Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka sudaromos techninės galimybės. Vis plačiau naudojant šiuolaikines bendravimo technologijas toks poreikis yra ir nuolat didėja.

Nustatyti bendrijos narių teisę įgalioti kitą asmenį jų vardu dalyvauti ir balsuoti susirinkime ir teisę perleisti savo balsavimo teisę kitam asmeniui, vadovaujantis CK 2.89 straipsnio nuostatomis. Tai paskatintų bendrijos narius aktyviau naudotis įvairiomis galimybėmis priimant sprendimus. Reglamentuoti, kaip tai atsispindi dalyvių sąraše.

Nustatyti pakartotinio bendrijos narių susirinkimo pagal tą pačią darbotvarkę vėliausią vykimo terminą – ne vėliau kaip po 2 mėnesių nuo neįvykusio susirinkimo dienos ir nustatyti, kad pakartotiniam bendrijos narių susirinkimui kvorumo reikalavimas netaikomas, išskyrus, jeigu bendrijos įstatuose nustatyta kitaip. Ši nuostata padėtų bendrijos nariams greičiau priimti reikalingus sprendimus ir skatintų bendrijos narius aktyviai dalyvauti juos priimant, o pasyvūs bendrijos nariai (taip pat tie, kurie tik nuomoja savo butą ar kitą patalpą, arba gyvena užsienyje ir bendri reikalai jiems nerūpi) nestabdytų bendrijos narių sprendimų priėmimo. Pažymėtina, kad bendrijų poreikiai ir bendrijos narių nuomonės būna skirtingos, todėl siūloma leisti bendrijos įstatuose nusistatyti savo nuostatas dėl kvorumo pakartotiniame susirinkime. Atkreiptinas dėmesys, kad nuo 2023 m. kovo 1 d. kvorumo reikalavimas netaikomas garažų savininkų bendrijų pakartotiniame susirinkime, ir tokia praktika nesukėlė neiškumų ar prieštaravimų.

Nustatyti, kad išimtis, kai bendrijos narių susirinkimo sprendimui priimti reikia ne mažiau kaip 2/3 susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių pritarimo, būtų taikoma tik dėl bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo, pašalinant papildomas kliūtis ir skatinant bendrijos narių aktyvumą visais kitais atvejais, taip pat kai renkami bendrijos valdymo organai (užtektų bendrijos narių susirinkimo dalyvių daugumos balsų). Pažymėtina, kad bendrijos valdymo organų išrinkimas ypač svarbus bendrijos veiklai užtikrinti, todėl siekiama šią procedūrą palengvinti.

Nustatyti, kad dėl slapto balsavimo organizavimo turi pritarti ne 1/10, bet daugiau kaip pusė bendrijos narių susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių. Šis siūlymas grindžiamas tuo, kad svarstomi bendri reikalai, o slaptas balsavimas sukuria didelę administracinę naštą, sprendimai nukeliami, todėl tuo nereikėtų piktnaudžiauti. Be to, taikant vienodą demokratinį sprendimų priėmimo būdą lengviau organizuoti bendrijos veiklą (nereikia kiekvieną kartą prisiminti, kiek tų balsų turi būti), mažėja administracinė našta ir klaidų tikimybė.

Nustatyti, kad prie bendrijos narių susirinkimo protokolo, be kita ko, pridedamas ir bendrijos narių susirinkimo dieną galiojės bendrijos narių sąrašas, reikalingas nustatant kvorumą.

Nustatyti, kad tretiesiems asmenims teikiamas protokolas ir jo priedai arba protokolo išrašas tokia apimtimi, kokia būtina atsižvelgiant į konkretaus trečiojo asmens teisę gauti atitinkamą informaciją ir jos gavimo tikslą, o protokole ir jo prieduose ar protokolo išraše esantys asmens duomenys teikiami tik tokia apimtimi, kokia būtina šiam tikslui pasiekti.

Įstatymo naujos redakcijos 12 straipsnis

Išskaidant į atskiras dalis ir punktus ir detaliau formuluojant nuostatas apibrėžti savininkų susirinkimo kompetenciją taip, kad ji būtų lengviau suprantama ir aiškiai atskirta nuo bendrijos narių susirinkimo kompetencijos.

Klausimų praktikoje dažnai kelianti nuostata dėl disponavimo sprendžiama ją formuluojant taip, kad savininkų, kurių bendrojo naudojimo objektus valdo bendrija, susirinkimas turėtų išimtinę teisę priimti sprendimus dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimais, bet nepažeidžiant šiame ir kituose įstatymuose nustatytų nuosavybės teisės nuostatų.

Siekiant vieno iš pagrindinių tikslų – pritaikyti nuostatas ne tik butų ir kitų patalpų savininkams, bet ir kito nekilnojamojo turto savininkams, ir atsižvelgiant į tai, kad CK 4.85 straipsnio nuostatos reglamentuoja tik butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo šaukimo ir sprendimų priėmimo tvarką, siūloma reglamentuoti savininkų susirinkimo šaukimo, organizavimo ir sprendimų priėmimo tvarką atskirai pagal galimas situacijas: 1) kai bendrija valdo butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektus; 2) kai bendrija valdo kito nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo

objektus arba kito nekilnojamojo turto savininkų kartu su butų ir kitų patalpų savininkais bendrojo naudojimo objektus; 3) kai pagal atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą jame nurodyti bendrojo naudojimo objektai užtikrina ir (ar) pagerina atskiroje pastato ar teritorijos dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto naudojimą pagal paskirtį 4) kai bendrojo naudojimo objektų apraše pažymėta, kad kai kuriais bendrojo naudojimo objektais dalis savininkų naudojasi atskirai nuo kitų savininkų bendrojo naudojimo objektas priskirtas naudotis daliai savininkų.

Pažymėtina, kad vadovaujantis siūloma bendrojo naudojimo objektų sąvokos apibrėžtimi, į bendrojo naudojimo objektų aprašą būtų įtraukiami tik tie daiktai, kurie su butais ir (ar) kitomis patalpomis, ir (ar) kitu nekilnojamuoju turtu *susiję bendrojo naudojimo paskirtimi* ir yra šių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teise *bendrai valdomi ir naudojami, bendram jų naudojimui bendrijos įsigyti arba kitais teisėtais pagrindais bendrai naudojami*. Tai reiškia, kad negali būti nepagrįstai nustatyta, kad koks nors daiktas yra bendrojo naudojimo objektas. Tai reiškia, kad su bendrojo naudojimo objektais susijusius klausimus gali spręsti tik šių daiktų bendraturčiai arba naudotojai, teisėtai tuos bendrojo naudojimo objektus naudojantys.

Atsižvelgus į siūlomą CK 4.75 straipsnio 3 dalies nuostatą, sukuriančią teisinį pagrindą specialiuose įstatymuose kitaip nei CK 4.75 straipsnio 1 dalyje reglamentuoti sprendimų priėmimą, nustatyti, kad tais atvejais, kai buto ar kitos patalpos, ar kito nekilnojamojo turto bendraturčių yra du, jiems atstovauja vienas asmuo bendru sutarimu, jeigu bendraturčių yra trys ir daugiau, jiems atstovauja daugumos bendraturčių sprendimu įgaliotas vienas asmuo (ne bendru sutarimu, nes kai bendraturčių yra kelios dešimtys, pavyzdžiui, garažų paskirties kitos patalpos, bendro sutarimo pasiekti neįmanoma ir bendraturčių teisių įgyvendinti neįmanoma).

Įstatymo naujos redakcijos 13 straipsnis

Atsisakyti nuostatos apie bendrijos pirmininko pareigybės aprašymą, turint omenyje, kad darbo santykių organizavimo reglamentavimas nėra Įstatymo dalykas.

Siekiant loginio aiškumo siūloma aiškiai atskirti bendrijos narių susirinkimo, bendrijos pirmininko ir bendrijos valdybos kompetenciją, su tuo susijusias nuostatas surašyti atskiruose straipsniuose, todėl straipsnis „Bendrijos pirmininkas“ pervadintas „Bendrijos pirmininko kompetencija, bendrijos pirmininko atsistatydinimo ir atšaukimo tvarka“.

Papildyti bendrijos pirmininko kompetenciją nustatant, kad bendrijos pirmininkas ne tik bendrijos vardu, bet ir pagal savininkų suteiktus įgaliojimus savininkų vardu pasirašo paslaugų, prekių, darbų pirkimo sutartis (pavyzdžiui, kai tai nėra privalomasis pastato atnaujinimas).

Nustatyti, kad bendrijos pirmininkas bendrijos narių sąraše įrašomus bendrijos narių duomenis turi atnaujinti nedelsiant, kai bendrijos narys praneša apie jo pateiktų duomenų pasikeitimą; šie duomenys aktualūs bendrijai komunikuojant su bendrijos nariais.

Nustatyti, kad bendrijos pirmininkas atsako už savininkų sąrašo sudarymą ir tvarkymą ir kad šio sąrašo duomenys turi būti atnaujinami nedelsiant, kai savininkas praneša apie jo pateiktų duomenų pasikeitimą; šie duomenys aktualūs bendrijai komunikuojant su savininkais.

Nustatyti, kad bendrijos pirmininkas atsako už metinės pajamų ir išlaidų sąmatos parengimą, derinimą su valdyba ir pateikimą bendrijos narių susirinkimui tvirtinti.

Nustatyti, kad bendrijos pirmininkas atsako už skolų bendrijai išieškojimo organizavimą, taip sustiprinant bendrijos pirmininko galias imtis veiksmų ginant savininkų interesus ir užtikrinant lygias pareigas mokėti mokesčius.

Nustatyti, kad bendrijos pirmininkas atsako už finansinės apskaitos tvarkymo organizavimą ir metinių finansinių ataskaitų rinkinio arba metinės ataskaitos, jeigu bendrijos finansinė apskaita, vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai, kartu su revizijos išvada pateikimą bendrijos valdybai, bendrijos nariams ir savininkams ne bendrijos nariams, taip pat už audito išvados ir audituotų metinių finansinių ataskaitų rinkinio pateikimą bendrijos valdybai, revizijos komisijai (revizoriui) ir bendrijos nariams šio įstatymo nustatyta tvarka, jeigu auditas bendrijos narių susirinkimo sprendimu buvo užsakytas.

Sprendžiant praktinius neaiškumus patikslinti, kokia tvarka turi būti saugomi bendrijos

dokumentai – nurodyti, kad bendrijos pirmininkas atsakingas už dokumentų, susijusių su bendrijos veikla, tvarkymą ir saugojimą Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų įstatyme nustatyta tvarka.

Papildyti, kad bendrijos pirmininkas turi pateikti duomenis į Pastatų duomenų banko informacinę sistemą Pastatų duomenų banko informacinės sistemos nuostatuose, patvirtintuose aplinkos ministro, nustatyta tvarka. Atsižvelgiama į reikalavimus, kylančius sukūrus naują informacinę sistemą.

Papildyti, kad bendrijos pirmininkas atsako už duomenų, įskaitant asmens duomenis, kurie tampa žinomi atliekant bendrijos pirmininko pareigas, apsaugą ir tvarkymą laikantis 2016 m. balandžio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) 2016/679 dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo ir kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB (Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas) ir kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose asmens duomenų apsaugą, nustatytų reikalavimų, taip pat ne tik už kitų šiame įstatyme, bendrijos įstatuose, bet ir kituose įstatymuose ir kituose teisės aktuose bendrijos pirmininko kompetencijai priskirtų pareigų vykdymą.

Siekiant praktinio aiškumo ir procedūrų supaprastinimo patikslinti, kad prašymai bendrijos pirmininkui įteikiami oficialiu bendrijos adresu paštu arba elektroniniu paštu, arba asmeniškai, o kai prašymą bendrijos narys arba savininkas ne bendrijos narys siunčia iš bendrijai pateikto elektroninio pašto, nurodydamas savo duomenis – fizinio asmens vardą, pavardę ar juridinio asmens pavadinimą ir jo atstovo vardą pavardę, kvalifikuotu elektroniniu parašu pasirašyto dokumento pridėti nebūtina, siunčiant skaitmeninį prašymą kitaip, būtina pridėti prašymą, pasirašytą kvalifikuotu elektroniniu parašu. Detaliau aprašius procedūrą, palengvės jos taikymas, praktikoje mažiau kils ginčų.

Nustatyti, kad bendrijos pirmininkui pateiktų prašymų nagrinėjimas gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 10 darbo dienų, nurodant šio pratęsimo priežastis ir pratęsimo terminą. Praktikoje tai aktualu, nes ne visada bendrijos pirmininkas suspėja surinkti ir patikrinti reikalingus duomenis.

Pašalinti nuostatą apie tai, kad bendrijos pirmininkas privalo atlyginti dėl jo kaltės atsiradusius nuostolius, nes tai nėra šio įstatymo dalykas, žalos ir nuostolių atlyginimą reglamentuoja CK.

Detaliau reglamentuoti bendrijos pirmininko atsistatydinimo ir atšaukimo tvarkas atsižvelgus į praktinius sunkumus. Pažymėtina, kad bendrijos pirmininką renka ir atšaukia bendrijos narių susirinkimas, todėl ir atsistatydinti bendrijos pirmininkas turi bendrijos narių susirinkime. Dėl praktinio aiškumo nustatyti, kad asmuo, atsistatydindamas ir iš bendrijos pirmininko pareigų kartu atsistatydina ir iš bendrijos valdybos pirmininko pareigų, kad iš bendrijos pirmininko pareigų atšaukiamas asmuo atšaukiamas ir iš bendrijos valdybos pirmininko pareigų.

Nustatyti, kad bendrijos narių susirinkimas, kai balsuojant dėl naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, jo neišrenka, gali įgalioti vieną iš bendrijos narių laikinai, iki bus išrinktas naujas bendrijos pirmininkas, bet ne ilgiau kaip 6 mėnesius, eiti bendrijos pirmininko, kartu ir bendrijos valdybos pirmininko, pareigas. Turint omenyje, kad be Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje įregistruoto vadovo bendrija negali visateisiai veikti, terminas reikalingas, o 6 mėnesiai – pakankamas laikas bendrijos narių susirinkimui suorganizuoti.

Patikslinti procedūras tais atvejais, kai pasibaigia bendrijos pirmininko kadencija, o naujas bendrijos pirmininkas neišrenkamas – tokiu atveju svarbu užtikrinti, kad prieš bendrijos likvidavimą būtų sušauktas bendrijos narių susirinkimas, kuris pirmiausiai pats spręstų, ar bendriją likviduoti. Tai svarbu, siekiant išvengti situacijų, kai bendrijos nariai nesužino, kad vieno bendrijos nario iniciatyva pradėta bendrijos likvidavimo procedūra nepaskiriant likvidatoriaus. Bendriją likvidavus be likvidatoriaus, savininkai atgauti likviduotos bendrijos sąskaitose laikytas savo lėšas gali tik teismo sprendimu.

Patikslinti, kad ne bendrijos narių susirinkimas iki bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos turi išrinkti naują bendrijos pirmininką, o bendrijos pirmininkas ne vėliau kaip prieš vieną mėnesį iki savo kadencijos pabaigos bendrijos įstatuose nustatyta tvarka turi paskelbti pranešimą apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą naujam bendrijos pirmininkui, kartu ir naujam bendrijos valdybos pirmininkui, išrinkti (tam pačiam bendrijos pirmininkui, kartu ir tam pačiam bendrijos valdybos pirmininkui, perrinkti dar vienai kadencijai). Perkėlus atsakomybę bendrijos pirmininkui, tikėtina,

mažiau bus atvejų, kai bendrija laiku neišsirenka naujo (neperrenka) bendrijos pirmininko.

Įstatymo naujos redakcijos 14 straipsnis

Nustatyti, kad valdyba gali priimti sprendimus dėl karšto vandens, šilumos, elektros įsigijimo savininkų bendriems poreikiams, tais atvejais, kai sušaukus savininkų susirinkimą, kurio darbotvarkėje buvo numatyti šioje dalyje nurodyti klausimai, susirinkimas neįvyko arba susirinkime sprendimas nebuvo priimtas, ir kad toks valdybos sprendimas galioja ne ilgiau kaip 12 mėnesių – taip būtų užtikrintas bendras ūkinis poreikis – būtinų paslaugų teikimas savininkams tais atvejais, kai savininkai sprendimų nepriima. Atkreiptinas dėmesys, kad toks priimtas sprendimas būtų laikinas, iki savininkai patys priims sprendimą.

Nustatyti, kad bendrijos valdyba arba valdybos narys turi teisę raštu pareikalauti, kad bendrijos pirmininkas sušauktų bendrijos narių arba savininkų susirinkimą, o jeigu bendrijos pirmininkas per 14 dienų nuo reikalavimo sušaukti bendrijos narių arba savininkų susirinkimą įteikimo dienos bendrijos įstatuose nustatyta tvarka nepaskelbia pranešimo apie šaukiamą bendrijos narių arba savininkų susirinkimą reikalaujamos darbotvarkės klausimais, bendrijos narių susirinkimą arba būtų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimą turi teisę sušaukti bendrijos valdyba arba valdybos narys. Išplėsta teisė bet kuriam bendrijos valdybos nariui inicijuoti ir bendrijos narių susirinkimą, ir savininkų susirinkimą sukurtų teisines prielaidas aktyviau ir greičiau spręsti bendrus klausimus.

Nustatyti, kad bendrijos valdybos posėdžius šaukia bendrijos valdybos pirmininkas, o kiti bendrijos valdybos nariai (narys) turi teisę raštu pareikalauti, kad bendrijos valdybos pirmininkas sušauktų bendrijos valdybos posėdį. Jeigu bendrijos valdybos pirmininkas per 3 darbo dienas nuo reikalavimo sušaukti bendrijos valdybos posėdį įteikimo dienos bendrijos valdybos darbo reglamente nustatyta tvarka nepaskelbia pranešimo apie šaukiamą bendrijos valdybos posėdį, bendrijos valdybos posėdį turi teisę sušaukti reikalavimą sušaukti bendrijos valdybos posėdį bendrijos valdybos pirmininkui įteikę bendrijos valdybos nariai (narys) bendrijos valdybos darbo reglamente nustatyta tvarka. Būtų nustatyta teisė bendrijos valdybos visiems nariams būti aktyviais, bet ribotos galimybės organizuoti valdybos posėdžius bendrijos valdybos pirmininkui, kuris yra ir bendrijos valdybos pirmininkas, to nežinant.

Atsisakyti reikalavimo, kad valdybos posėdyje būtinai dalyvautų daugiau nei 2/3 valdybos narių, nes valdybos narių dažniausiai nebūna daug, ir jeigu jų yra tik 3, tai daugiau nei 2/3 yra 3 nariai (visi). Sprendimų priėmimui siūloma taikyti demokratinį bendrijos valdybos narių balsų daugumos principą, kuris automatiškai sureguliuoja balsavimo dalyvių būtinąjį skaičių.

Atsisakyti reglamentavimo apie tai, kad bendrijos valdybos nariai privalo atlyginti dėl jų kaltės atsiradusius nuostolius ir padarytą žalą, nes tai nėra šio įstatymo dalykas, žalos ir nuostolių atlyginimą civiliniuose santykiuose reglamentuoja CK.

Nustatyti, kad valdybos narys turi atsistatydinti bendrijos narių susirinkime, nes bendrijos narių susirinkimas jį ir išrinko, be to, svarbu kuo greičiau išrinkti kitą valdybos narį, todėl susirinkimas turi būti sušauktas. Taip pat siūloma detaliau ir aiškiau reglamentuoti valdybos nario atšaukimo ir atsistatydinimo tvarką, atsižvelgus į praktinius neaiškumus dėl atsistatydinimo dienos ir kitus, taip pat į bendrijos narių teisę sužinoti apie valdybos nario atsistatydinimą.

Įstatymo naujos redakcijos 15 straipsnis

Atsisakyti su finansine apskaita susijusių perteklinių nuostatų, kurias nustato kiti įstatymai ir teisės aktai, kartu atsisakant ir nuostatos, kad bendrijos finansiniai metai būtinai sutampa su kalendoriniais metais, sukurti teisinį pagrindą bendrijoms pačioms, atsižvelgus į individualius poreikius, nusistatyti finansinius metus.

Įstatymo naujos redakcijos 16 straipsnis

Patikslinti formuluotes atsižvelgiant į finansinės apskaitos reglamentavimą, leidžiantį vietoje bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinio rengti metinę ataskaitą, jeigu finansinė apskaita, vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai.

Įstatymo naujos redakcijos 17 straipsnis

Straipsnio pavadinimą „Bendrijos veiklos metinė ataskaita“ pakeisti į „Bendrijos pirmininko veiklos metinė ataskaita“ aiškiau atskiriant ją nuo metinių finansinių ataskaitų arba metinės

ataskaitos, jeigu finansinė apskaita, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai, taip pat atsižvelgiant į analogiją su kitų juridinių asmenų metinėmis vadovo veiklos ataskaitomis.

Nustatyti, kad metinėje bendrijos pirmininko ataskaitoje, be kita ko, turi būti nurodyta informacija ne tik apie pasiektus rezultatus organizuojant bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, bet ir apie sudarytas ir nutrauktas darbo sutartis, bendrijos vardu ir (ar) pagal savininkų suteiktus įgaliojimus savininkų vardu sudarytas paslaugų, prekių, darbų pirkimo sutartis. Taip būtų užtikrintas bendrijos nariams ir savininkams ne bendrijos nariams aktualios informacijos prieinamumas, būtų daugiau skaidrumo.

Įstatymo naujos redakcijos 18 straipsnis

Reglamentuoti ne tik bendrijos reorganizavimą, kai bendrija gali būti reorganizuojama į dvi ar daugiau bendrijų (valdymo forma nesikeičia), bet ir netaikant bendrijos reorganizavimo procedūros perduoti bendrojo naudojimo objektus valdyti veikiančiai bendrijai, taip pat ir atšaukti bendrojo naudojimo objektų valdymą per veikiančią bendriją. Atšaukę savo bendrojo naudojimo objektų valdymą per veikiančią bendriją savininkai (pavyzdžiui, atskiros daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai) savo atskiros bendrijos galėtų ne steigti (arba galėtų steigti), jie galėtų rinktis ir kitą savo bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą – sudarant jungtinę veiklos sutartį arba pasirenkant administratorių. Šios nuostatos suteiktų savininkams daugiau laisvės spręsti, kaip valdyti jų bendrojo naudojimo objektus, atskiros pastato butų ir kitų patalpų savininkai lengviau galėtų atsiskirti nuo didelių bendrijų. Tokį bendrojo naudojimo objektų valdymo perdavimą ir jo atšaukimą siūloma įforminti sutartimis, kurias tvirtintų veikiančios bendrijos narių susirinkimas. Pažymėtina, kad šias sutartis tvirtintų veikiančios bendrijos narių susirinkimas, taip būtų apsaugomi veikiančios bendrijos valdomų bendrojo naudojimo objektų savininkų interesais.

Įstatymo naujos redakcijos 20 straipsnis

Pašalinti nuostatą, kad savininkų įmokos nuolatinei techninei priežiūrai – bendrijos lėšos. Bendrijos lėšoms tokias įmokas priskirti nėra pagrindo, nes šios išlaidos nesusijusios su bendrijos valdysena, šiomis savininkų įmokomis sumokama už darbą arba paslaugas kaip ir už bet kokią kitą darbą ar kitas paslaugas, kurias bendrija perka vykdydama veiklą.

Dėl aiškumo patikslinti, kokios konkrečios savininkų tikslinės įmokos sudaro bendrijos lėšas. Nustatyti, kad bendrijos lėšas, be kita ko, sudaro ir savininkų tiksliniai piniginiai įnašai jų bendrojo naudojimo objektams bendrijos vardu įsigyti ar sukurti ir nustatyti, kad su šiais bendrojo naudojimo objektais bendrojo naudojimo paskirtimi susijusiais laikomi tik tie butai ir (ar) kitos patalpos, ir (ar) kitas nekilnojamasis turtas, kurių savininkai įnešė šiuos tikslinius piniginius įnašus. Taip būtų sukurtas teisinis reglamentavimas atvejams, kai savininkai įneša savo pinigus tam, kad bendrija šiomis lėšomis įsigytų objektą bendram savininkų naudojimui. Taip pat siūloma nustatyti, kad bendrijai draudžiama parduoti, dovanoti ar kitaip perleisti savininkų tiksliniais piniginių įnašais įsigytą ar sukurtą turtą be visų savininkų, kurių butai ir (ar) kitos patalpos, ir (ar) kitas nekilnojamasis turtas bendrojo naudojimo paskirtimi susietas su šiais bendrojo naudojimo objektais, sutikimo – taip būtų apsaugotas bendram naudojimui per bendriją įsigytas turtas ir būtų užkirstas kelias piktnaudžiavimui.

Patikslinti, kad pajamos, gautos naudojant bendrojo naudojimo objektus, jeigu dalių bendrojoje dalinėje nuosavybėje neįmanoma nustatyti (jos nenustatytos) arba bendrojo naudojimo objektas yra bendrijos turtas, savininkams paskirstomos lygiomis dalimis. Šia nuostata siekiama atsižvelgti į praktines situacijas, nes ne visada bendrojo naudojimo objektai yra pastate (proporcija pagal butų plotus negalima), tai gali būti žemės sklypas, kelias, kiti ant žemės sklypo esantys daiktai, be kita ko, būna, kad vystytojas ne savininkams nustatytomis dalimis, bet įsteigta bendrijai perleidžia valdyti, pavyzdžiui, individualių namų savininkų bendrojo naudojimo objektą – kelią, kuriuo jie privažiuoja prie savo namų, bendrąsias inžinerines sistemas ir pan.

Patikslinti, kad pajamos, gautos naudojant bendrojo naudojimo objektus gali būti naudojamos bet kokiam bendrojo naudojimo objektų atnaujinimui: ir bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo, ir (ar) bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo, ir (ar) atnaujinimo (modernizavimo) priemonėms finansuoti.

Nustatyti, kad savininkų tikslinės įmokos, skirtos bendrojo naudojimo objektų techninei priežiūrai, bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo ir bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo priemonėms finansuoti, savininkams paskirstomos proporcingai pagal bendrosios nuosavybės teisės į bendrojo naudojimo objektus dalį (pagal savininkų tikslinių piniginių įnašų bendrojo naudojimo objektams bendrijos vardu įsigyti ar sukurti dalį) arba lygiomis dalimis, jeigu bendrosios dalinės nuosavybės dalys į bendrojo naudojimo objektus nenustatytos. Pažymėtina, kad šis reglamentavimas būtų taikomas ne tik daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų, bet ir kito nekilnojamojo turto savininkų bendrijoms. Atsižvelgus į tai, kad CK 4.82 straipsnio nuostatos nustato tik butų ir kitų patalpų savininkų prievolę proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas ir tik namui (statiniui) *išlaikyti ir išsaugoti* ir įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, siūloma bendrai visoms bendrijoms nustatyti reglamentavimą, kuris suteiktų galimybę bendrijos nariams pasirinkti – ar proporcingai, ar lygiomis dalimis ar dar kitaip priskaityti išlaidas, nesusijusias su bendrojo naudojimo objektų *išlaikymu ir išsaugojimu*. Tokios teisės savininkai reikalauja dažnai. Praktikoje kyla neaiškumų, ar bendrijos pirmininko atlygis, pavyzdžiui, sietinas su pastato išsaugojimu ir išlaikymu ir kodėl negalima įmokas pirmininko atlygiui mokėti paskirstant jas lygiomis dalimis. Atkreiptinas dėmesys, kad Kasacinio teismo praktikoje išlaidos bendram daiktui išlaikyti ir išsaugoti suprantamos kaip išleidžiamos lėšos, kurių paskirtis yra išsaugoti turtą nuo žuvimo ar jo vertės pablogėjimo.

Įstatymo naujos redakcijos 21 straipsnis

Patikslinti bendrijos reorganizavimo reglamentavimą atsižvelgiant į praktikoje kylančius neaiškumus. Patikslinti, kad bendrijos reorganizuojamos prijungimo, sujungimo ir padalijimo būdais, detaliau reglamentuojant reorganizavimo sąlygas (kaip inicijuojamas, kaip priimami sprendimai, kaip paskelbiama, kada baigiasi reorganizavimas ir pan.).

Įstatymo naujos redakcijos 22 straipsnis

Atskirame straipsnyje aprašyti pagrindines bendrijos likvidavimo nuostatas, nurodant, kad bendrija likviduojama bendrijos narių susirinkimo sprendimu arba kitais CK 2.106 straipsnyje nustatytais pagrindais. Atskirai atkreipti dėmesį ir nurodyti, kad bendrija gali būti likviduota bendrijos narių sprendimu svarbu todėl, kad praktikoje dažnai kyla nesusipratimų, kai bendrija likviduojama CK 2.70 straipsnyje nustatyta tvarka, neskiriant likvidatoriaus, nes tokiu atveju banko sąskaitoje likusias lėšas atgauti savininkams būna itin sunku.

Atsižvelgiant į bendrijos veiklos specifiką detalizuoti likvidatoriaus funkcijas papildant jas ir tokiomis, kurios CK likvidatoriui nepriskirtos, pavyzdžiui, atsiskaičius su bendrijos kreditoriais, padalyti savininkams jų sukauptas ir nepanaudotas lėšas (jeigu nėra bendrijos narių sprendimo jas perduoti būsimam bendrojo naudojimo objektų valdytojui) ir paskirstyti savininkams likusį bendrijos turtą.

Nustatyti, kad jeigu daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtos bendrijos pirmininkas per 6 mėnesius nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos ar bendrijos pirmininko atsistatydinimo, ar bendrijos pirmininko atšaukimo naujas bendrijos pirmininkas neišrenkamas, *tik sušaukus bendrijos narių susirinkimą dėl sprendimo likviduoti bendriją ir tik tuomet, jeigu sprendimas likviduoti bendriją nepriimamas*, bet kuris bendrijos narys, *dalyvavęs tame susirinkime*, turi teisę kreiptis į Juridinių asmenų registro duomenų tvarkytoją dėl bendrijos likvidavimo. Taip būtų užkirstas kelias inicijuoti bendrijos likvidavimą kitiems bendrijos nariams nepranešus, jiems apie tokią iniciatyvą nesužinojus ir nesuteikus galimybės išrinkti likvidatorių. Pažymėtina, kad ši nuostata būtų taikoma *ne tik daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtoms bendrijoms*, bet ir kito nekilnojamojo turto savininkų bendrijoms, kurių valdymo organų veiklos savivaldybės niekaip neprižiūri. Atkreiptinas dėmesys, kad savivaldybėms nėra nustatyta funkcija tikrinti sprendimo dėl bendrijos likvidavimo fakto teisėtumo. Įstatymu nustatyta, kad savivaldybės vykdo tik daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektus valdančių bendrijų *valdymo organų* veiklos priežiūrą.

Nuostata papildyta formuluote, kokius dokumentus, kreipdamasis į Juridinių asmenų registro duomenų tvarkytoją dėl bendrijos likvidavimo turi pateikti bendrijos narys.

Atsižvelgus į praktikoje kylančius nesusipratimus, kai administratoriaus pasirinkimo procedūra

pradedama dar nelikvidavus bendrijos (būna, kad ji sėkmingai tęsia toliau savo veiklą), patikslinti, kad tik po to, kai Juridinių asmenų registro tvarkytojas juridinių asmenų registro nuostatuose nustatyta tvarka priima sprendimą inicijuoti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtos bendrijos likvidavimą ir ši *bendrija įgyja juridinio asmens, kuriam inicijuojamas likvidavimas, statusą, ir apie tai viešai paskelbia juridinių asmenų registro nuostatuose nurodytame šaltinyje*, pradedama šio daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo procedūra. CK 2.70 straipsnyje nustatyta tvarka atšaukus inicijuotą daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtos bendrijos likvidavimą, šios bendrijos inicijuoto likvidavimo metu paskirto bendrojo naudojimo objektų administratoriaus įgaliojimai pasibaigia. Pažymėtina, kad bendrojo naudojimo objektų dvivaldystė negalima.

Įstatymo naujos redakcijos 23 straipsnis

Siekiant mažinti praktikoje kylančių klausimų siūloma detaliau reglamentuoti, kokius mokesčius privalo mokėti visi savininkai, nepaisant, ar jie yra bendrijos nariai ar nėra. Taip pat siūloma aiškiai nustatyti, kad visi savininkai privalo pateikti bendrijos pirmininkui savo adresą ar elektroninio pašto adresą bendrijos pranešimams ir dokumentams gauti, telefono ryšio numerį, kuriuo būtų galima prireikus susisiekti, ir nedelsdami pranešti apie šių duomenų pasikeitimus. Formuluojęje kartu nurodyti, koku tikslu šie duomenys bus naudojami. Taip būtų užtikrinta galimybė bendrijai komunikuoti sus savininkais ir pareiga naudoti duomenis tik nustatytu tikslu.

Įstatymo naujos redakcijos 24 straipsnis

Siekiant mažinti praktikoje kylančių klausimų siūloma atskirame straipsnyje nustatyti su naryste bendrijoje susijusias normas.

Patikslinti, kad prašymai priimti į bendriją ir prašymai išstoti iš bendrijos nepriimami bendrijos narių susirinkimo metu po susirinkimo kvorumo paskelbimo ir nuo bendrijos narių balsavimo raštu pradžios iki bendrijos narių balsavimo raštu pabaigos, taip užkertant kelią manipuliavimui, kai papildomai prašymai pridedami vėliau, pamačius, kad trūksta balsų, ir kad nekiltų neaiškumų ir ginčų, kaip skaičiuoti kvorumą ir balsus, kai viduryje susirinkimo padaugėja bendrijos narių ir pan. Susirinkimo pradžioje nustatytas kvorumas negali keistis susirinkimo eigoje, todėl susirinkimo viduryje negali keistis ir bendrijos narių skaičius. Priešingu atveju būtų neįmanoma vesti susirinkimo, vienas asmuo, pavyzdžiui, prieš vieno klausimo sprendimą taptų bendrijos nariu, prieš kito klausimo – jau išstotų iš bendrijos. Po to vėl įstotų į bendriją. Ir kiek bendrijos narių sąrašų kas 10 minučių reikėtų patvirtinti pirmininkui? Būtų chaosas.

Papildyti teisinį reglamentavimą, kad tais atvejais, kai su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais bendrojo naudojimo paskirtimi susijęs nekilnojamas turtas nuosavybės teise priklauso keliems bendraturčiams, bendrijos nariu tampa vienas iš jų, jeigu bendraturčių yra du, jiems bendrijoje atstovauja (bendrijos nariu tampa) vienas iš jų bendru sutarimu, jeigu bendraturčių yra trys ir daugiau, jiems bendrijoje atstovauja (bendrijos nariu tampa) vienas iš jų daugumos bendraturčių sutarimu. Taip būtų užtikrinama teisė bendraturčiams (ypač, kai jų yra labai daug) turėti savo atstovą. Ši nuostata grindžiama siūlomomis CK 4.75 straipsnio 3 dalies nuostatomis.

Siekiant nuoseklumo papildyti, kad narystė bendrijoje pasibaigia šio įstatymo 18 straipsnyje nustatyta tvarka atšaukus savininko bendrojo naudojimo bendrojo naudojimo objektų valdymą per bendriją.

Siekiant užtikrinti buto ar kitos patalpos ar kito nekilnojamojo turto bendraturčių teises ir išvengti nesusipratimų, siūloma nustatyti, kad bendraturčiai gali raštu pranešti, kad susitarimo dėl jų atstovo bendrijoje nebuvo ir kad bendrijos pirmininkas privalo į tai atsižvelgti.

Įstatymo naujos redakcijos 26 straipsnis

Atsižvelgiant į tai, kad įstatymas taikomas ne tik daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtoms, bet įvairioms bendrijoms, patikslinti, kad *tik daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų* bendrojo naudojimo objektus valdančių bendrijų valdymo organų veiklos priežiūrą vykdo savivaldybių administracijos savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Pažymėtina, kad bendrija – savarankiško nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymo būdas, todėl pareiga savivaldybėms atlikti savarankiškai veikiančio juridinio asmens vadovo ir kitų valdymo

organų veiklos priežiūrą kelia tam tikrų abejonių. Diskutuojant buvo gauta siūlymų visiškai atsisakyti bendrijų valdymo organų veiklos šio priežiūros, tačiau atsižvelgus į Konstitucinio Teismo 2001 m. vasario 22 d. nutarimo nuostatą, kad daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, taip pat į tai, kad daugiabučiuose pastatuose nuolat gyvena labai daug žmonių ir lūkestis gauti pagalbos bendrijų valdymo klausimais yra istoriškai susiformavęs ir tebėra didelis, siūloma nekeisti tvarkos, pagal kurią savivaldybės atlieka daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų veiklos priežiūrą. Pažymėtina, kad savivaldybėms tai didelė administracinė našta, o nustačius prievolę atlikti ne tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų, bet visų bendrijų valdymo organų veiklos priežiūrą, ši našta didėtų dvigubai ar net labiau.

Įstatymo naujos redakcijos 27 straipsnis

Detalizuoti, kam turi būti teikiamos nemokamos konsultacijos, užtikrinant, kad tokią pagalbą gautų ir savininkai steigiantys bendrijas, ir bendrijų nariai, ir savininkai ne bendrijų nariai, ir bendrijų valdymo ir kitų organų nariai. Šiuo pasiūlymu siekiama plėsti konsultavimą ir užtikrinti kuo veiksmingesnę bendrijų veiklą.

4.2. Projekte Nr. 2 siūloma:

Nustatyti prievolę išlaikyti ir prižiūrėti bendrojo naudojimo objektus ne tik daugiabučiuose pastatuose (pagal Įstatyme galiojančias sąvokų „butas“ ir „kitos patalpos“ apibrėžtis, šios sąvokos taikomos tik daugiabučiuose pastatuose esančioms patalpoms), bet ir gyvenamuosiuose pastatuose, kurie nėra daugiabučiai, taip pat negyvenamuosiuose pastatuose esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkams. Įstatymo naujos redakcijos projekte sukūrus naujas sąvokų „butas“ ir „kita patalpa“ apibrėžtis, ir CK 4.82–4.85 straipsnių nuostatos būtų taikomos visų butų ir (ar) kitų patalpų savininkams, neatsižvelgiant į tai, kokios paskirties pastate jie yra. Atsižvelgus į tai, kad pastatuose gali būti butų ir kitų patalpų, bet gali būti tik butai arba gali būti tik patalpos be butų, nuostatos formuluojamos su „ir (ar)“. Šnekamojoje kalboje labiau įprastą formuluotę „namas“ siūloma keisti į „pastatas“, suderinant formuluotes su pastatų klasifikavimu pagal paskirtį. Tais atvejais, kai konkrečios nuostatos turėtų būti taikomos išimtinai tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkams, siūloma jas formuluoti pridendant žodžius „daugiabučio pastato“, tokiu būdu aiškiai jas atskiriant. Sąvokų „butas“ ir „kitos patalpos“ apibrėžties išplėtimas ir jų naudojimas platesne reikšme CK 4.82–CK 4.85 straipsniuose aktualus projekto tikslui – sukurti teisinį pagrindą lengviau valdyti savo bendrojo naudojimo objektus ne tik daugiabučių pastatų, bet ir kitų pastatų butų ir kitų patalpų savininkams – pasiekti, taip pat sudaryti teisinį pagrindą visų butų ir visų kitų patalpų savininkams lengviau ir aktyviau prižiūrėti savo bendrojo naudojimo objektus, paskatinti juos rūpintis savo bendrojo naudojimo objektais. CK 4.85 straipsnio nuostatos, reglamentuojančios savininkų sprendimų priėmimą, pavyzdžiui, būtų taikomos ir bendrabučiuose esančių kitų patalpų savininkams, ir kitais atvejais (nereikėtų sprendimų priimti bendru sutarimu pagal CK 4.75 straipsnį).

Papildyti CK 4.75 straipsnį trečia dalimi nustatant, kad bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomi daiktai, kurie yra atskirų nekilnojamojo turto objektų savininkų *bendrojo naudojimo objektai*, būtų valdomi, jais naudojamas ir disponuojama vadovaujantis šio straipsnio nuostatomis (bendru sutarimu), *jeigu kitos Civilinio kodekso nuostatos ir (ar) kiti įstatymai nenustato kitaip*. Šiuo metu galiojantis Įstatymas reglamentuoja ne tik butų ir kitų patalpų, bet ir kitų pastatų, pavyzdžiui, individualių namų, savininkų teises ir pareigas, susijusias su jų bendrojo naudojimo objektų valdymu įsteigus bendriją ir nustato savininkų sprendimų tam tikrais klausimais priėmimo tvarką ne bendru sutarimu: Įstatymo 12 straipsnyje nustatyti atvejai, kai visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo šaukimui ir sprendimų priėmimui *mutatis mutandis* taikomos šio Įstatymo 11 straipsnio nuostatos. Taigi, pagal Įstatymo normas ne tik daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų, bet ir individualių namų savininkai, kai jie įsteigę bendriją ir sprendžia klausimus dėl savo bendrojo naudojimo objektų, kurie priklauso jiems bendrąja daline nuosavybe, sprendimus tyrėtų priimti ne bendru sutarimu, kaip reglamentuoja CK 4.75 straipsnio nuostatos, bet kitaip. Kitos paskirties pastatų savininkams, įsteigusiems bendrijas, kyla neaiškumų, kuriomis nuostatomis ir kuriais atvejais vadovautis – CK 4.75 straipsnio, ar Įstatymo. Papildžius CK 4.75 straipsnį 3 dalimi, būtų sukurtas

teisinis pagrindas ir Įstatyme, ir Sodininkų bendrijų įstatyme nustatyti kitokias teises normas (ne bendru sutarimu) nei nustato CK 4.75 straipsnis. Atkreiptinas dėmesys, kad CK 4.85 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad ne bendru sutarimu, o daugumos balsais (jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip) sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų (valdomų bendrosios dalinės nuosavybės teise) valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų gali priimti *tik daugiabučių namų* butų ir kitų patalpų savininkai. Siūloma nauja CK 4.75 straipsnio nuostata sukurtų teisinį pagrindą galiojančiam specialiam CK 4.85 straipsnio reglamentavimui, taip pat ir išplėtus jo taikymo sritį (siūloma taikyti ne tik daugiabučiuose pastatuose esantiems, be ir kituose pastatuose esantiems butams ir (ar) kitoms patalpoms), pašalintų prieštaravimus ir praktinius neaiškumus ir atvertų galimybes bendrojo naudojimo objektus valdyti veiksmingiau. Be kita ko, Įstatymo naujoje redakcijoje siūloma nustatyti, kad steigiant ir įsteigus bendriją atskiro nekilnojamojo turto kadastro objekto (namo, buto, kitos patalpos) bendraturčiai, kai jų daugiau nei du, sprendimus, galėtų priimti ne bendru sutarimu, o daugumos balsais, taip rastųsi galimybė visų nekilnojamojo turto objektų savininkams (net ir tuomet, kai bendraturčių labai daug, pavyzdžiui, garažų patalpos bendraturčių) įsitraukti į jų bendrojo naudojimo objektų valdymą.

CK 4.75 straipsnio 3 dalies sakinio pradžioje siūloma formuluotė „nekilnojamojo turto savininkams“ turėtų suponuoti mintį, kad kalbama ne apie vieno nekilnojamojo daikto bendraturčius, bet apie kelių atskirų nekilnojamojo turto objektų savininkus, turinčius bendrojo naudojimo objektų.

Atkreiptinas dėmesys, kad nėra įstatymų nuostatų, reglamentuojančių tokių nekilnojamojo turto kaip orlaiviai ar laivai savininkų *bendrojo naudojimo objektų valdymo*, todėl tai nebūtų CK 4.75 str. 3 dalyje siūlomos išimties dalykas. Pažymėtina, kad Įstatymo naujoje redakcijoje siūloma aiškiai nustatyti, kad jis būtų taikomas tik butų ir kitų patalpų ir kito nekilnojamojo turto (bendrojo naudojimo paskirtimi su bendrijos valdomais, naudojamais ir prižiūrimais arba kuriamais naujais bendrojo naudojimo objektais susijęs vienbutis gyvenamasis pastatas ar negyvenamasis pastatas, kuriame nėra butų ar kitų patalpų, ar žemės sklypas) savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymo ir tik valdymo steigiant bendriją reglamentavimui. Šis įstatymas nebūtų taikomas bendrijoms, kurių veiklą reglamentuoja specialieji, atskiras juridinių asmenų teises formas nustatantys, įstatymai, pavyzdžiui, Sodininkų bendrijų įstatymas.

4.2.3. Pakeisti CK 4.82 straipsnį:

CK 4.82 straipsnio 1 dalyje patikslinti, kad pastato bendrosios patalpos yra bendrosios dalinės nuosavybės objektas tuomet, kai jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems butų ir kitų patalpų savininkams ir nepripažintos bešeimininkio turtu. Dėl bešeimininkio turto neaiškumų praktikoje kyla.

Nustatyti butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdytojams pareigą pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos parengtą pavyzdinę formą sudaryti bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus). Šis dokumentas reikalingas nekilnojamojo turto sąsajai su bendrojo naudojimo objektais patvirtinti ir labai svarbus priskiriant bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir naudojimosi išlaidas butų ir (ar) kitų patalpų savininkams, todėl svarbu, kad bendrojo naudojimo objektų valdytojai organizuotų bendrojo naudojimo objektų aprašų parengimą ir patvirtinimą.

CK 4.82 straipsnio 3 dalyje patikslinti formuluotes, kad būtų aišku, jog omenyje turima bendrosios dalinės nuosavybės dalis nuostatoje apie prievolę proporcingai apmokėti pastato išsaugojimo ir išlaikymo išlaidas. Siekiant aiškumo ir tikslumo nuostatą papildyti nustatant, kad butų ir (ar) kitų patalpų savininkai privalo apmokėti ir atskirų bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas. Šio papildymo reikia todėl, kad iš pastato sąvokos apibrėžties (pastatas – apdengtas stogu statinys, kurio didžiausią dalį sudaro patalpos) neaišku, ar nuostata taikytina, kai reikia atnaujinti ne visą pastatą, o tik atskirus jame esančius bendrojo naudojimo objektus, kyla klausimų, ar atskiro įrenginio atnaujinimas laikytinas pastato atnaujinimu.

Taip pat papildyti nuostata, reglamentuojančia atvejus, kai bendrojo naudojimo objektų išlaikymas gali būti priskiriamas pastato dalyje (laiptinėje ar pan.) esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkams, pavyzdžiui, galima būtų nustatyti, kad konkrečios laiptinės liftas užtikrina ir pagerina tik toje laiptinėje esančių butų ir (ar) kitų patalpų naudojimą pagal paskirtį, tokiu atveju gali būti sudarytas atskirai naudojamo bendrojo naudojimo objekto (lifto) aprašas, tuomet to bendrojo naudojimo objekto (lifto) išlaikymo ir išsaugojimo išlaidos būtų priskaičiuojamos tik tos laiptinės

butų ir kitų patalpų savininkams. Ir reglamentuoti atvejus, kai pagal bendrojo naudojimo objektų aprašo duomenis kai kuriais bendrojo naudojimo objektais savo poreikiams naudojasi ne visi, o tik dalis pastato butų ir (ar) kitų patalpų savininkų (naudotojų) atskirai, tuomet tik šie savininkai (naudotojai) apmokėtų naudojimosi šiais bendrojo naudojimo objektais išlaidas. Pavyzdžiui, nustačius, kad liftu naudojasi visų laiptinės butų ir (ar) kitų patalpų savininkai, išskyrus pirmame aukšte esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkus, tuomet naudojimosi liftu išlaidas (lifto apšvietimo, valymo) pirmame aukšte esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkai nemokėtų. Šis reglamentavimas įneštų aiškumo ir rastųsi galimybė plačiau naudotis bendrojo naudojimo objektų aprašų galimybėmis. Siūlomas patikslinimas grindžiamas suformuota teismų praktika (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos išaiškinimą 2016 m. sausio 8 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016).

CK 4.82 straipsnio 4 dalyje išplėsti daug klausimų praktikoje keliančią formuluotę „privalomieji statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patikslinti nustatant, kad butų ir (ar) kitų patalpų savininkų kaupiamosios lėšos naudojamos *pastato (statinio)* atnaujinimo pagal įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytus statinių techninės ir naudojimo priežiūros privalomuosius reikalavimus ir kitoms *bendrojo naudojimo objektų* privalomojo atnaujinimo priemonėms finansuoti. Atkreiptinas dėmesys, kad teisės aktuose gali būti nustatyti ir specialūs atskirų bendrojo naudojimo objektų (pavyzdžiui, lifto) atnaujinimo reikalavimai, bet gali būti ir kitų atvejų, kai teisės aktuose nenustatyta, bet bendrojo naudojimo objektus atnaujinti privaloma. Formuluotę „kitoms bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo priemonėms finansuoti“ papildoma ir paaiškina Įstatymo naujoje redakcijoje siūloma nustatyti šią sąvoką: „bendrojo naudojimo objektų privalomasis atnaujinimas – bendrojo naudojimo objektų remontas ar kitoks tvarkymas, kuriuo atkuriamos ar kitaip užtikrinamos jų fizinės ir (ar) naudojimo savybės, kai šios savybės neatitinka įstatymuose ar kituose teisės aktuose nustatytų statinio ir (ar) bendrojo naudojimo objektų techninės ir naudojimo priežiūros privalomųjų reikalavimų arba kai šių savybių nereglementuoja įstatymai ar kiti teisės aktai, bet nustatomas faktinis jų pablogėjimas, dėl kurio naudojimasis šiais bendrojo naudojimo objektais pagal paskirtį tampa neįmanomas arba reikšmingai apsunkintas arba dėl kurio kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, grėsmė, kad daiktai gali būti sunaikinti arba jų fizinės ir (ar) naudojimo savybės gali reikšmingai pablogėti“. Atsižvelgus į valstybės strateginį tikslą – skatinti daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) – ir aplinkybes, kai atnaujinant (modernizuojant) pastatą kartu atnaujinami pagal privalomuosius reikalavimus bendrojo naudojimo objektai, taip pat į tai, kad atnaujinimas (modernizavimas) neatsiejamas nuo projekto parengimo, siūloma nustatyti, kad kaupiamosios lėšos butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu šio kodekso 4.84 ir (ar) 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka, gali būti naudojamos ir pastato atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projekto parengimui ir (ar) pastato atnaujinimui (modernizavimui) finansuoti. Tai padėtų įgyvendinti pastatų energinio efektyvumo didinimo tikslus. Atkreiptinas dėmesys, kad nuostata apie privalomumą kaupti lėšas formuluojama taip, kad būtų taikoma tik daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, tačiau nuostata, nustatanti, kokia kaupiamųjų lėšų paskirtis (kam jos naudojamos) taikoma visų butų ir (ar) kitų patalpų savininkams.

CK 4.82 straipsnio 4 dalyje nustačius, kad kaupiamosios lėšos gali būti naudojamos pastato atnaujinimui (modernizavimui) finansuoti, taip pat atsižvelgus į tai, kad atskiras įstatymas reglamentuoja paramą pastatų atnaujinimui (modernizavimui), atitinkamai patikslinta (suderinta) CK 4.82 straipsnio 5 dalis.

CK 4.82 straipsnio 6 dalyje patikslinti formuluotes, suvienodinant terminus (pastato bendrosios patalpos) ir nustatyti pareigą remtis atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašo duomenimis sprendžiant, ar galima pastato dalyje (laiptinė ir pan.) esančių butų ir kitų patalpų savininkų daliai (ne visiems) pranešti apie bendrosios dalinės nuosavybės teise turimo daikto pardavimą.

4.2.4. Pakeisti CK 4.83 straipsnį:

Patikslinti CK 4.83 straipsnio pavadinimą įrašant skliausteliuose „naudotojų“, nes visos straipsnio nuostatos taikomos ne tik savininkams, bet ir kitiems galimiems naudotojams.

Siekiant aiškumo išplėsti ir patikslinti, kad CK 4.83 straipsnio 2 dalies 1 punkto nuostatas apie

žalą ir grėsmę.

CK 4.83 straipsnio 2 dalyje patikslinti, kad teisėtas interesas dėl vidaus tvarkos – tai apie bendrojo naudojimo objektų naudojimo tvarką, o ne apie kokią nors kitokią tvarką. Patikslinti, kad teisėtas interesas ne ūkinio ir finansinio plano parengimas, bet jo įgyvendinimas, nes parengimas – tik popierius, ketinimai, o svarbus įgyvendinimo faktas. Patikslinti, kad teisėtas interesas ne tik lėšų kaupimas, bet ir jų naudojimas pagal CK nustatytą paskirtį.

CK 4.83 straipsnio 3 dalyje papildomai nustatyti, kad juridinis faktas apie nustatytą bendrojo naudojimo objektų valdymą (bet kurią valdymo formą) registruojamas Nekilnojamojo turto registre. Šis siūlymas grindžiamas tuo, kad būtų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartys dažnai neregistruojamos ir tokiu atveju nėra žinomas bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Šio žinojimo ypač reikia savivaldybių administracijos darbuotojams, kurie turi priimti sprendimą organizuoti arba neorganizuoti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimą ir skyrimą, taip pat vykdant daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų valdymo organų veiklos priežiūrą. Šio fakto registracija svarbi ir būtų ir kitų patalpų savininkams, ypač kai naujieji savininkai neturi informacijos apie jų bendrojo naudojimo objektų valdytoją. Ši informacija aktuali ir parduodant butą ar kitą patalpą. Ir patikslinti, kad bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūrą savivaldybių administracijos atlieka savivaldybių administracijos savivaldybių administracijų nustatyta tvarka. Pastarosios nuostatos reikia tam, kad būtų pašalintos praktikoje kylančios savivaldybių administracijų abejonės ir bandymai nusiimti atsakomybę patiems spręsti, kaip vykdyti priežiūrą ir užtikrinant teisėkūros vientisumą.

CK 4.83 straipsnio 4 dalies formuluotę siūloma patikslinti taip, kad būtų lengviau ją suprasti (keli neiginiai viename sakinyje apsunkina minties suvokimą) ir kad ji būtų suderinta su CK 4.82 straipsnio 4 dalies nuostata. Pažymėtina, kad nereikia atskiro savininkų sutikimo, kai pastato atnaujinimas vykdomas remiantis privalomaisiais statinio naudojimo ir techninės priežiūros reikalavimais, priešingu atveju nebūtų įmanoma, pavyzdžiui, sutvarkyti ant praeivių byrančių balkonų, jeigu kurio nors buto ar kitos patalpos savininkas neduoda tam sutikimo, o dėl kitų sprendimų būtų ir kitų patalpų savininkai sutinka arba nesutinka sprendimą priimdami CK 4.84 ir (ar) 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

CK 4.83 straipsnio 5 dalyje nustatyti, kad buto ar kitos patalpos savininkas (naudotojas) privalo *užtikrinti prieigą* (pavyzdžiui, jeigu reikia, turi pašalinti priklijuotas plyteles) ir leisti įgaliotiems asmenims ne tik remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrojo naudojimo objektus, bet ir *atlikti jų apžiūrą* jo bute ar kitoje patalpoje, taip pat jo naudojamoje bendrojo naudojimo patalpos dalyje, pavyzdžiui, dalyje rūsio, nesuformuoto kaip atskiras nekilnojamojo turto kadastro objektas, dalyje. Tikimasi, kad šis pakeitimas sumažins ginčų ir pagerins prieinamumą prie bendrojo naudojimo objektų, užtikrins jų tinkamą priežiūrą.

4.2.5. Pakeisti CK 4.84 straipsnį:

CK 4.84 straipsnio 2 dalyje patikslinti, kad bendrojo naudojimo objektų administratorių būtų ir kitų patalpų savininkai renkami iš savivaldybės administracijos sudaryto ir viešai paskelbto asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas konkrečioje savivaldybėje, sąrašo. Taip bus sukurtas teisinis pagrindas tokį sąrašą rengti, užtikrintas teisėkūros sistemiškumo principas, nuostata bus aiškesnė ją taikant.

Siekiant administracinės naštos mažinimo, CK 4.84 straipsnio 2 dalyje patikslinti, kad ne „Vyriausybė arba jos įgaliota institucija“, bet „Vyriausybės įgaliota institucija“ nustato asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, atrankos, sąrašo sudarymo ir pašalinimo iš jo, skyrimo administratoriais ir jų atšaukimo tvarką.

Įgyvendinant BDAR reikalavimus CK 4.84 straipsnio 2 dalyje nustatyti, kad asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, paskirto ir atšaukto bendrojo naudojimo objektų administratoriaus duomenys – fizinio asmens vardas, pavardė, elektroninio pašto adresas ar juridinio asmens pavadinimas, kodas – skelbiami viešai, siekiant informuoti daugiabučių pastatų būtų ir kitų patalpų savininkus apie asmenis, kurie gali būti pasirenkami teikti administravimo paslaugas, pranešti, kuris asmuo yra paskirtas konkretaus

daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriumi arba atšauktas iš šių pareigų. Šie duomenys skelbiami kol asmuo įrašytas sąraše, taip pat jo paskyrimo ir (ar) atšaukimo laikotarpiu.

Atsižvelgus į organizacijos pavadinimo pasikeitimą, CK 4.84 straipsnio 7 dalyje patikslinti, kad ne Lietuvos statistikos departamento, bet *Valstybės duomenų agentūros* duomenimis reikėtų remtis nustatant, kiek gyvenamojoje vietovėje gyvena gyventojų.

Patikslinti CK 4.84 straipsnio 8 dalies formuluotę, taikomą nustatant išimtis, kai vykdydamas pirkimus administratorius neprivalo vadovautis Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka, Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis, nustatant kad tokia išimtis taikoma ir tuomet, kai reikia neatidėliojant imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, žalos žmonių sveikatai ar aplinkai ar būtų pašalinta grėsmė dėl bendrojo naudojimo objektų ar kitų daiktų sunaikinimo ar jų eksploatacinių savybių pablogėjimo. Tikimasi, kad siūloma formuluotė bus aiškesnė ir mažiau kils klausimų dėl vertinimo, kas yra dideli materialiniai nuostoliai, kas juos nustato.

CK 4.84 straipsnio 10 dalyje patikslinti, kad daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administravimas pasibaigia įregistravus ne daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus, o įregistravus *bendriją Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje*, nes būtent tai yra pagrindinis juridinio asmens pripažinimą *de jure* patvirtinantis faktas, o įstatai – tai tik vienas iš bendrijos steigimo dokumentų. Ir patikslinti, kad turima omenyje jungtinės veiklos sutartis bendrojo naudojimo objektams valdyti, naudoti ir prižiūrėti (gali būti įvairių jungtinės veiklos sutarčių) ir kad daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administravimas pasibaigia įregistravus Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje *juridinį faktą* apie šį bendrojo naudojimo objektų valdymą, nes sutartis – tai tik juridinį faktą patvirtinantis dokumentas. Tikimasi daugiau aiškumo ir atitikimo praktikoje pagal teisės aktus taikomoms registro procedūroms.

Atsisakyti 12 dalies, siekiant sistemiškumo ir aiškumo, kad vienu metu gali veikti tik vienas bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Taip būtų išvengta nesusipratimų ir ginčų, kai daugiabučio pastato *paslaugų* sutartis su asmenimis, kurie CK nustatyta tvarka yra (gali būti) skiriami kitų daugiabučių pastatų bendrojo naudojimo objektų administratoriais. Lietuvos Respublikos Konstitucinis teismas nutarime Nr. KT25-N12/2016 „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ pažymėjo, kad tais atvejais, kai administratorius veiklą vykdo su savininkų bendrija arba jungtinės veiklos sutarties dalyviais sudarytos sutarties pagrindu, paprastąjį turto administravimą reglamentuojančios teisės normos, nustatančios administratoriaus prievolos naudos gavėjui, taikytinos tiek, kiek numatyta su savininkų bendrija arba jungtinės veiklos sutarties dalyviais sudarytoje sutartyje, kad administratoriaus funkcijos šiais atvejais nustatomos administratoriaus su bendrija arba jungtinės veiklos sutarties dalyviais sudarytoje sutartyje. Taigi, bendrija ir jungtinės veiklos sutarties dalyviai, rinkdamiesi paslaugų teikėją, be kitų dalykų, pati gali nuspręsti ir tai, ar aktualus kriterijus būti apsidraudusiam ir įrašyti tai į sutartį, o paslaugų teikėjas pats irgi gali spręsti, ar jam draustis, ar ne, ir ši jo teisė neturėtų būti varžoma.

4.2.6. Pakeisti CK 4.85 straipsnį:

CK 4.85 straipsnio 1 dalyje vietoje „savininkai“ vartoti žodį „bendraturčiai“. Žodis „bendraturčiai“ tam tikrais atvejais aiškesnis, tiksliau atskleidžia skirtingą prasmės atspalvį: kai vartojame formuluotę „buto savininkas“, turimi omenyje visi bendraturčiai, kuriems atstovauja vienas iš jų. Taip pat siūloma nustatyti, kad buto ar kitos patalpos bendraturčiai, ne bendru sutarimu, o daugumos bendraturčių sprendimu, įgaliotų vieną iš jų atstovauti juos visus balsuojant butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime. Ši nuostata patikslinta atsižvelgus į pasiūlytą CK 4.75 straipsnio papildomą nuostatą, pagal kurią bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais teisiniais pagrindais su atskirais nekilnojamojo turto objektais bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių bendro naudojimo objektų valdymą, naudojimą ir priežiūrą galėtų reglamentuoti kitos CK ar specialiųjų įstatymų normos.

CK 4.85 straipsnio 2 dalyje nustatyti pakartotinio susirinkimo pagal tą pačią darbotvarkę šaukimo vėliausią terminą – ne vėliau kaip po 2 mėnesių nuo neįvykusio susirinkimo. Taip nebūtų galima atidėti pakartotinio susirinkimo neribotam laikui, neužsitęstų savininkų sprendimų priėmimas

ir sprendimo priėmimui reikalinga informacija ir duomenys nespėtų tapti nebeaktualūs, aiškesnis būtų nuostatos praktinis taikymas ir neliktų erdvės piktnaudžiavimui, pavyzdžiui, pakartotinį susirinkimą pagal tą pačią darbotvarkę šaukti po pusmečio ar dar vėliau (tai jau būtų naujas pirminis susirinkimas). Ir nustatyti, kad pakartotiniame susirinkime sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, bet ne mažiau kaip $\frac{1}{5}$ (vietoje $\frac{1}{4}$) visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų. CK 4.84 straipsnio 4 dalyje galioja dalis – $\frac{1}{5}$. Taip būtų ne tik suvienodintos dalys (mažiau painiavos, mažiau administracinės naštos), bet ir lengviau būtų priimti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus, turint omenyje, kad kai kurių butų ir kitų patalpų savininkų abejingumas ir pasyvumas ar net piktybinis ignoravimas trukdo priimti svarbius sprendimus.

Patikslinti CK 4.85 straipsnio 3 dalies nuostatą apie dalies butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų dėl naudojimosi atskirais bendrojo naudojimo objektais priėmimą. Siūlomas patikslinimas grindžiamas suformuota teismų praktika (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos išaiškinimą 2016 m. sausio 8 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016). Patikslinimas įneštų daugiau aiškumo ir konkretumo. Siūloma patikslinti, kad jeigu pagal sudarytą atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą jame nurodyti bendrojo naudojimo objektai užtikrina ir (ar) pagerina atskiros pastato dalies butų ir (ar) kitų patalpų naudojimą pagal paskirtį, tai *sprendimai dėl šiame apraše nurodytų bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo* priimami toje pastato dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir privalomi tik toje pastato dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkams. Pažymėtina, kad sprendimo atlikti privalomąjį atnaujinimą nereikia, nes jis privalomas, vadovaujantis teisės aktų nuostatomis. Jeigu pagal sudaryto bendrojo naudojimo objektų aprašo duomenis dalis butų ir (ar) kitų patalpų savininkų kai kuriais šiame apraše nurodytais bendrojo naudojimo objektais savo poreikiams naudojami atskirai nuo kitų butų ir (ar) kitų patalpų savininkų, *sprendimai dėl šių bendrojo naudojimo objektų naudojimo*, nepažeisdami visų butų ir (ar) kitų patalpų savininkų teisių ir jų susirinkimo priimtų sprendimų, priimami tos dalies butų ir (ar) kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir privalomi tik tai daliai butų ir (ar) kitų patalpų savininkų.

CK 4.85 straipsnio 4 dalyje nustatyti, kad buto ir kitos patalpos savininkas Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka gali raštu iš anksto pareikšti savo valią šaukiamo butų ir kitų patalpų susirinkimo darbotvarkės klausimais, kuri galioja ir pakartotiniame susirinkime, jei savininkas jos nepakeičia ir nedalyvauja pakartotiniame susirinkime, taip pat nustatant, kad iš anksto raštu savo valią pareiškę butų ir kitų patalpų savininkai laikomi dalyvaujančiais susirinkime ir registruojami susirinkimo dalyvių sąraše. Taip būtų palengvintas butų ir kitų patalpų savininkų teisės dalyvauti priimant sprendimus įgyvendinimas, tikėtina, butų ir kitų patalpų savininkai aktyviau dalyvautų priimant sprendimus. Be kita ko, siūloma atsižvelgti į naujų technologijų įsigalėjimą ir sukurti teisinį pagrindą dalyvauti susirinkime nuotoliu. Tai dar labiau palengvintų butų ir kitų patalpų savininkų galimybes dalyvauti priimant sprendimus, tikėtina, kad jie dalyvautų dar aktyviau.

CK 4.85 straipsnio 5 dalyje nustatyti, kad butų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimus pirmiausiai šaukia jų bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Bendrijai atstovauja bendrijos pirmininkas, todėl tai jo pareiga, o valdyba ar bendrijos valdybos atskiras narys, ar ne mažiau kaip $\frac{1}{5}$ butų ir (ar) kitų patalpų savininkų pirmiau turėtų kreiptis į bendrijos pirmininką (jis kaip bendrijos vadovas turi žinoti, kad yra toks poreikis) ir tik jam neįvykdžius pareigos, pati galėtų sušaukti susirinkimą. Taip būtų užtikrintas savininkų teisėtas lūkestis, kad visą bendrijos veiklą organizuoja jų išsirinktas bendrijos pirmininkas ir būtų užtikrinta teisė ir pareiga bendrijos vadovui žinoti ir dalyvauti visoje bendrijos veikloje, nes tai susiję ir su jo atsakomybe.

Patikslinti 5 dalį taip, kad butų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimus sprendimams dėl pastato atnaujinimo (modernizavimo) priimti galėtų pareikalauti savivaldybės administracija ar jos įgaliotas asmuo (kai reikia inicijuoti atnaujinimą (modernizavimą), taip pat pastato atnaujinimo (modernizavimo) administratorius (tai ypač aktualu, kai jis atnaujinimo (modernizavimo) administratorius nėra bendrijos pirmininkas). Pažymėtina, kad tai nebūtų privaloma pareiga, o tik galimybė, kuria būtų galima pasinaudoti, galimybė inicijuoti susirinkimą tik vienos temos klausimams spręsti.

Pagal Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 20 punktą „Patalpų savininkai susirinkime arba balsuodami raštu gali iš namo patalpų savininkų rinkti atstovą (atstovus) atstovauti jiems turint santykių su administratoriumi: stebėtojo teisėmis dalyvauti namo priežiūros paslaugų, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, prekių pirkimo, atliktų darbų priėmimo komisijose, vykdant namo, jo bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo apžiūras, tikrinant šilumos, elektros energijos apskaitos, karšto vandens ir kitų matavimo prietaisų rodmenis, nario teisėmis – patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijoje. Administratorius apie sudaromas komisijas ar organizuojamus namo būklės patikrinimus, kuriuose turi teisę dalyvauti patalpų savininkų atstovai, informuoja juos su jais sutartu būdu. Patalpų savininkų atstovai renkami sutartam laikotarpiui. Patalpų savininkų atstovai gali būti perrinkti ar atšaukti nustatytam terminui nepasibaigus. Administratorius raštu per 3 darbo dienas praneša patalpų savininkų sprendimą atšauktiems patalpų savininkų atstovams. Patalpų savininkų atstovai gali atsisakyti atstovavimo raštu apie tai pranešę administratoriui ir patalpų savininkams“. Siūloma šiam atstovui suteikti daugiau teisių, kad matydamas problemų jis galėtų inicijuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą, kuris galėtų priimti atitinkamus sprendimus. Atsižvelgus į tai, siūloma nustatyti, kad ir butų ir (ar) kitų patalpų savininkų atstovas, šio straipsnio nustatyta tvarka išrinktas atstovauti jiems palaikant ryšius su jų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi, galėtų pareikalauti sušaukti susirinkimą. Tikimasi, kad atstovų bus išrenkama daugiau ir bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos kontrolė bus vykdoma veiksmingiau.

Nustatyti išimtinę teisę (šiuo tikslu niekas kitas susirinkimų nešaukia) savivaldybių administracijoms šaukti daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus sprendimams pagal šio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas (dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo) priimti ir nukelti šią nuostatą, kaip specifinę, taikomą tik savivaldybių administracijoms, į 5 dalies pabaigą. Šiuo patikslinimu būtų išvengta neaiškumų, kai daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkai kreipiasi į savivaldybės administraciją prašydami sušaukti jų susirinkimus pačiais įvairiausiais klausimais, taip pat ir tokiais, kurių sprendimas nepriskirtas savivaldybės administracijos kompetencijai. CK 4.85 straipsnio 7 dalyje siūloma nustatyti, kad Vyriausybės įgaliota institucija (pašalinant „Vyriausybė ar“) nustato butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu tvarką.

CK 4.85 straipsnio 8 dalyje nustatyti, kad bendrojo naudojimo objektų valdytojas privalo atsižvelgti į butų ir kitų patalpų savininkų bendrus interesus. Taip siekiama labiau užtikrinti butų ir kitų patalpų savininkų interesus ir užkirsti galimybes bendrojo naudojimo objektų valdytojams piktnaudžiauti.

4.3. Projekte Nr. 3 siūloma:

Pakeisti Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą nustatant, kad savivaldybė vykdo tik daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūrą. Bendrojo naudojimo objektų administratorių skyrimą susiejus su Civilinio kodekso 4.84 straipsniu, būtų atsižvelgta ir nekiltų neaiškumų dėl to, kad iki 2023 m. kovo 1 d. administratorius skyrė savivaldybės vykdomoji institucija – administracijos direktorius, o po šio termino savivaldybės vykdomoji institucija – meras. Toks pakeitimas siūlomas, kad savivaldybė galėtų vykdyti ir administracijos direktoriaus, ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūrą.

Atsisakyti perteklinio žodžio „kontrolė“, nes kontrolė yra priežiūros dalis.

Patikslinti, kad priežiūrą pagal savivaldybės tarybos patvirtintas taisykles, parengtas vadovaujantis Viešojo administravimo įstatymu ir šių subjektų veiklą reglamentuojančiais teisės aktais savivaldybės vykdomosios institucijos vykdo vadovaudamosi Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymu. Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintos pavyzdinės taisyklės jau atliko savo funkciją – padėti susikurti savo individualias taisykles ir yra perteklinio reguliavimo dokumentas.

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai (jeigu rengiant įstatymo projektus toks vertinimas turi būti atliktas ir jo rezultatai nepateikiami atskiru dokumentu), galimos neigiamos priimtų įstatymų pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta

5.1. Poveikis bendrojo naudojimo objektų valdymo sričiai.

Pagal galiojančias teisės normas bendrojo naudojimo objektams valdyti bendriją gali steigti savininkai tik daugiabučio namo butų ir kitų patalpų ir kitos paskirties (asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) pastato, kuris bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso trims ir daugiau butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat vienbučių ir dviejų butų gyvenamojo namo, susieto bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais), tačiau negali bendrijos kaip bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo pasirinkti gamybinės ar komercinės paskirties pastatų patalpų savininkai, žemės sklypų (išskyrus sodo sklypų pagal atskirą įstatymą) savininkai kartu su pastatų savininkais, nors jie taip pat, kaip ir daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkai, turi bendrojo naudojimo objektų ir jie taip pat, kaip ir daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkai, negali bendru sutarimu priimti sprendimų, kai savininkų yra keliolika ar kelios dešimtys. Pažymėtina, kad privatizavus buvusį valstybinį turtą daug fizinių ir juridinių asmenų mūsų šalyje įsigijo įvairių patalpų negyvenamuosiuose pastatuose, kurie yra senos statybos ir jų bendrojo naudojimo objektus taip pat reikia bendrai valdyti, naudoti ir prižiūrėti. Palikus nepakeistą esamą situaciją neprižiūrimų bendrojo naudojimo objektų daugėtų, jų būklė blogėtų, grėsmė žmonėms ir jų gyvybei, jų turtui ir aplinkai didėtų. Dėl praktikoje kylančių neaiškumų klausimus kelia ne tik bendrijų nariai, kiti butų ir kitų patalpų savininkai, bet ir registru tvarkytojas, savivaldybių administracijos, aplinkos ministerija kviečiama pasisakyti teismuose, jų nesprenžiant liktų didelė ginčų tikimybė, administracinė našta bendrijoms ir valstybės institucijoms nesumažėtų. Ir priešingai – priėmus siūlomus keitimus bendrojo naudojimo objektų valdymas taptų aiškesnis, skaidresnis, lankstesnis.

5.2. Poveikis negyvenamųjų pastatų butų ir kitų patalpų, žemės sklypų savininkams

Priėmus Projektą Nr. 1 ir negyvenamųjų pastatų butų ir (ar) kitų patalpų, ir gyvenamosios paskirties žemės sklypų savininkai, kurie dar nepasistatė namų, galėtų dalyvauti steigiant bendrijas jų bendrojo naudojimo objektams valdyti, įstatymo normas formuluojat išplėstai rastųsi daugiau aiškumo, kaip įvairaus nekilnojamojo turto savininkams valdyti savo bendrojo naudojimo objektus steigiant bendriją.

5.3. Poveikio savivaldybių infrastruktūros plėtrai nenumatomas.

5.4. Poveikis viešojo valdymo sistemai.

Priėmus Projektą Nr. 1 būtų pašalintos teisinio reguliavimo spragos, lengviau ir kokybiškiau savivaldybių vykdomosioms institucijoms būtų kontroliuoti, kaip daugiabučiuose pastatuose esančius bendrojo naudojimo objektus valdančių bendrijų valdymo organai atlieka pagal Įstatymą jiems priskirtas funkcijas.

5.5. Poveikis administracinei naštai. Atlikus numatomų sukelti ūkio subjektų prisitaikymo prie reguliavimo išlaidų skaičiavimus nustatytas pokytis – 77 790,00 Eur, t. y. prisitaikymo prie reguliavimo išlaidos sumažės.

5.6. Poveikis socialinei aplinkai.

Išplėtus galimybes prižiūrėti nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektus steigiant bendriją, savininkai lengviau priimtų sprendimus, jų pastatai, jų gyvenamoji ir darbo aplinka taptų saugesnė, žmonės jaustųsi geriau. Be kita ko, bendrijų veikla sudaro sąlygas žmonių bendrystei, aktyviai veiklai ir saviraiškai, tai pat ir vyresnio amžiaus žmonėms.

5.7. Poveikis aplinkai ir klimato kaitai.

Išplėtus ir sudarius palankesnes sąlygas bendrijų steigimui bendrojo naudojimo objektai būtų prižiūrimi veiksmingiau, jų būklė gerėtų, grėsmių žmonėms, jų turtui ir aplinkai mažėtų. Pažymėtina, kad atnaujinant bendrojo naudojimo objektus naudojamos šiuolaikinės statybinės medžiagos ir technologijos, kurioms taikomi aplinkosauginiai reikalavimai, tokiu būdu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas siejasi su žmogaus įtaka klimato kaitai. Palanki įtaka ypač matoma, kai atnaujinamas ne atskiras bendrojo naudojimo objektas, o atnaujinamas (modernizuojamas) visas

pastatas, kartu pagerinant ir jo energines savybes, todėl svarbūs teisinio reglamentavimo keitimai, skatinantys bendrijų steigimą, žmonių sąmoningumą ir aktyvumą.

5.8. Poveikis regionų plėtrai.

Dėl geresnės infrastruktūros ir palankesnių gyvenimo sąlygų žmonės, ypač jaunimas, renkasi gyventi didmiesčiuose, jie nori gyventi kokybiškuose naujos statybos namuose, tačiau sunkiai juos įperka. Išplėtus ir sudarius geresnes galimybes prižiūrėti savo bendrojo naudojimo objektus, steigęsi daugiau bendrijų, rastųsi daugiau gerai prižiūrėtų, gyventi ir dirbti saugių senesnės statybos ir nebūtinai miestų centruose esančių pastatų, kurie būtų alternatyvus pasirinkimas naujos statybos butų neįperkantiems ir (ar) verslą organizuoti siekiantiems asmenims. Netiesiogiai būtų sudarytos prielaidos ir už didmiesčių ribų gerinti žmonių gyvenimo sąlygas, tai prisidėtų prie būsto prieinamumo ir ekonomikos vystymo.

5.9. Poveikis teisei sistemai.

Būtų sukurta vientisa, nuosekli, darni ir veiksminga teisės aktų, reglamentuojančių bendrijų, nekilnojamojo turto savininkų įsteigtų jų bendrojo naudojimo objektams valdyti, naudoti, prižiūrėti ir (ar) jiems sukurti ir kitiems bendriems savininkų poreikiams tenkinti, sistema.

6. Kokią įtaką priimti įstatymai turės kriminogeninei situacijai, korupcijai

Neprižiūrėti pastatai ir apleistos gyvenvietės sukuria prielaidas tokias vietas apleisti, jų vengti ir tampa patraukliomis kriminogeninei veiklai. Prižiūrėta ir saugi aplinka vertintina kaip kriminogeninės veikos prevencijos priemonė ir kaip paskata žmonėms būti sąmoningais, atsakingais, bendruomeniškais.

Patikslinus praktinius įstatymų neaiškumus, detaliau ir aiškiau reglamentavus bendrojo naudojimo objektų valdymą steigiant bendriją tikėtinas korupcinių apraiškų mažėjimas.

7. Kaip įstatymų įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai

Dėl ribotų savininkų galimybių tinkamai prižiūrėti jų bendrojo naudojimo objektus, ypač esančius senos statybos negyvenamosios paskirties pastatuose, neišnaudojamas didelis potencialas statybos rinkos plėtrai. Išplėtus ir pagerinus galimybes steigti bendrijas sparčiau būtų atnaujinami senos statybos bendrabučių pastatai, komercinės, gamybinės paskirties pastatai, kuriuos valdo daug bendraturčių, todėl tikėtinas ekonomikos augimui palankus poveikis.

8. Ar įstatymų projektai neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams

Įstatymo projektai neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams.

9. Įstatymų inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti, kokius galiojančius teisės aktus reikia pakeisti ar pripažinti netekusiais galios

Kartu teikiami susijusių įstatymų pakeitimų įstatymų projektai.

10. Ar įstatymo projektai parengti laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų, o įstatymų projektų sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka

Įstatymo projektai parengti laikantis Valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas. Įstatymo projektuose sąvokas apibrėžiantys terminai aprobuoti Valstybinės lietuvių kalbos komisijos.

11. Ar įstatymo projektai atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus

Įstatymo projektas neprieštarauja Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatomis ir Europos Sąjungos dokumentams.

12. Jeigu įstatymams įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turėtų priimti

12.1. Aplinkos ministerija turėtų parengti:

12.1.1. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 15 d. įsakymo Nr. 554 „Dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų steigimo susirinkimo protokolo ir steigimo susirinkimo dalyvių sąrašo pavyzdinių formų patvirtinimo“ pakeitimą;

12.1.2. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. lapkričio 2 d. įsakymo Nr. D1-895 „Dėl Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinės (pavyzdinės) formos patvirtinimo“ pakeitimą;

12.1.3. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. birželio 29 d. įsakymo Nr. D1-560 „Dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos narių balsavimo raštu dėl priimamų sprendimų tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimą;

12.1.4. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. lapkričio 22 d. įsakymo Nr. D1-961 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimą;

12.1.5. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymo Nr. D1-251 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimą;

12.1.6. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. birželio 26 d. įsakymo Nr. D1-89 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo“ pakeitimą.

12.1.7. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymą „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų valios pareiškimo raštu iš anksto bendrijos steigimo ir kitais bendrijos steigiamojo susirinkimo darbotvarkės klausimais aprašo patvirtinimo“;

12.1.8. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymą „Dėl Pavyzdinių bendrijos įstatų patvirtinimo“;

12.1.9. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymą „Dėl Bendrijos narių prisijungimo prie susirinkimo nuotoliniu būdu elektroninėmis ryšio priemonėmis tvarkos aprašo patvirtinimo“

12.1.10. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. vasario 10 d. įsakymą Nr. D1-16 „Dėl Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos, skyrimo ir atšaukimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimą;

12.1.11. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymą „Dėl Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų valios pareiškimo raštu iš anksto paskelbtos šaukiamo susirinkimo darbotvarkės klausimais aprašo patvirtinimo“.

12.2. Teisingumo ministerija turės parengti:

12.2.1. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2025 m. birželio 26 d. įsakymo Nr. 1R-201 „Dėl Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo“ pakeitimą;

12.2.2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 12 d. nutarimo Nr. 1407 „Dėl Juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo projektą.

13. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymams įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti (pateikiami prognozuojami rodikliai einamaisiais ir artimiausiais 3 biudžetiniais metais)

Siekiant atlikti Nekilnojamojo turto registre ir Juridinių asmenų registre registravimo elektroninės paslaugos reikiamus pakeitimus, įgyvendinant Projekte Nr. 1 numatytus pakeitimus, susijusius su duomenų apie bendriją pateikimu Juridinių asmenų registrui, kuriais Juridinių asmenų registro tvarkytojas neatlygintinai Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje registruoja juridinį faktą – nustatytas bendrojo naudojimo objektų valdymas (įsteigta bendrija), Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai pagal valstybės įmonės Registrų centro preliminarious skaičiavimus 2027 metais bus reikalinga 51 000 Eur (su PVM) biudžeto lėšų; naujos teisinės formos įregistravimo bei įstatų pakeitimo elektroniniu būdu JAREP, kuriam ruošiamasi Projekte pasiūlius parengti pavyzdinius bendrijos įstatus, funkcionalumams sukurti Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai pagal valstybės įmonę Registrų centro preliminarious skaičiavimus 2028 metais bus reikalinga 20 000 eurų (su PVM) ir 2029 metais – 20 000 eurų (su PVM) biudžeto lėšų. Lietuvos Respublikos Seimui pritarus siūlomiems įstatymų pakeitimams, nustatyta tvarka rengiant 2027, 2028 ir 2029 metų biudžeto patvirtinimo įstatymo projektus, vadovaujantis Strateginio valdymo metodikos nuostatomis, įvertinus šalies esamą socialinę ir ekonominę situaciją, visuomenės ir valstybės poreikius bei galimybes, turimus ir numatomus gauti finansinius išteklius bei valstybės prisiimtus įsipareigojimus ir kitus svarbius veiksnius, turėtų būti svarstomas klausimas dėl lėšų skyrimo registrų pakeitimams įgyvendinti.

Projektais galimų sukelti ūkio subjektų prisitaikymo prie reguliavimo išlaidų pokytis – apie - 77 790,00 Eur.

14. Įstatymo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados

Nėra.

15. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiems projektams įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis: bendrojo naudojimo objektas; gyvenamųjų namų bendrija; daugiaaukštis namas; daugiabutis pastatas, daugiabutis namas; ne pelno organizacija; savininkų bendrija; sprendimų priėmimas.

16. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai

Kitų pagrindimų ir paaiškinimų nėra.
