

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos
Statybos ir teritorijų planavimo departamentas

2018-10-05



Lietuvos Respublikos
daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų bendrojo
naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas



Įstatymo projekto tikslas - viename įstatyme įtvirtinti visus bendrojo naudojimo objektų valdymo būdus, principus, administratorių, bendrijų pirmininkų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų teises, pareigas, jų skyrimo tvarką, atsakomybę.

Įstatymo projektą sudaro:

- Bendrosios nuostatos.
- Bendrojo naudojimo objektų (BNO) valdymas.
- BNO valdymas steigiant bendriją.
- BNO valdymas sudarant jungtinės veiklos sutartį (JVS).
- BNO valdymas pasirenkant administratorių.
- Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisės ir pareigos. Ginčų nagrinėjimas.
- Prekių, darbų ir paslaugų pirkimas.
- Valdytojų mokymas, veiklos priežiūra, kontrolė ir atsakomybė
- Įstatymo įsigaliojimas, taikymas ir įgyvendinimas

Planuojamos esminės naujovės:

- Balkonai, lodžijos ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai, kuriais naudojasi (gali pasinaudoti) tik vieno buto ar kitos patalpos (pastato) savininkai, **NĖRA LAIKOMI BENDRIJO NAUDOJIMO OBJEKTAIS.**
- Butų ir kitų patalpų savininkai dėl valdymo būdo pasirinkimo sprendžia susirinkime.
- Nebelieka įgaliotinių instituto. Viską sprendžia savininkai!
- Valdymo būdas gali būti pakeistas ne anksčiau kaip po 6 mėn.
- **APRIBOJIMAS** bendrijos steigimui – steigti bendriją galime tik jei bendrijos nariais sutinka tapti ne mažiau kaip ketvirtadalis savininkų.
- Viena namas = viena bendrija! Prisijungimo prie veikiančios bendrijos ir reorganizavimo nebelieka.
- Susirinkime priimti sprendimai skelbiami ne bendrijos organų nustatyta tvarka, o namo skelbimo lentoje ar kitoje gerai matomoje vietoje.

Planuojamos esminės naujovės:

- Bendrijos pirmininkas gali būti ir juridinio asmens, turinčio nuosavybę tame name, atstovas.
- Bendrijos pirmininkas apie pradėtas eiti pareigas praneša savivaldybei, nurodo kontaktus.
- Bendrijos pirmininkas savininkams informaciją privalo pateikti raštu per 10 d. d. nuo kreipimosi dienos.
- Teikiant ir gaunant informaciją, dokumentus ar jų kopijas turi būti laikomasi asmens duomenų apsaugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų.
- Jei bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 12 mėn. nuo kadencijos pabaigos, ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių turi teisę kreiptis į savivaldybę dėl bendrijos likvidavimo. Šią nuostatą keičiam. Jei pirmininkas neišrenkamas per 6 mėn., bendrija likviduojama JAR tvarkytojo iniciatyva.
- Bendrijos pirmininko kadencija negali sutapti su valdybos kadencija.
- Bendrijos valdybos posėdžių protokolai viešinami (to nebuvo).
- Bendrijos revizijos komisija, be kita ko, nagrinėja prašymus (skundus), susijusius su valdymo organų veikla (neveikimu).
- Prieš kreipiantis į savivaldybę dėl bendrijos valdymo organų veiklos ar neveikimo buto ir kitos patalpos savininko prašymas (skundas) turi būti išnagrinėtas revizijos komisijos (revizoriaus), išskyrus atvejus, kai revizijos komisija (revizorius) buto ir kitos patalpos savininko prašymo (skundo) nustatyta tvarka ir terminais neišnagrinėja.
- Revizijos išvados turi būti pateiktos ne tik savininkams, bet ir savivaldybei (stebėsenai, kontrolės tikslais).

Planuojamos esminės naujovės:

- Bendrijos pirmininkas gali būti ir juridinio asmens, turinčio nuosavybę tame name, atstovas.
- Bendrijos metinės veiklos ataskaitos rengiamos pagal Vyriausybės įgalios institucijos patvirtintą formą.
- Bendrija likviduojama, kai sumažėja bendrijos narių iki mažiau negu ketvirtadalis visų butų savininkų.

Planuojamos esminės naujovės dėl JVS :

- JVS gali sudaryti tik 100 proc. savininkų.
- JVS sutartį ir jos pakeitimus tvirtina notaras, kuris perduoda šią informaciją NTR tvarkytojui.
- Įstatyme įtvirtinam JVS įgaliojimo asmens teisės ir pareigos

Planuojamos esminės naujovės dėl administratorių :

- Apibrėžiam kas juo gali būti.
- Nustatome reikalavimus administratoriui visą veiklos laikotarpį būti 1) nepriekaištingos reputacijos; 2) turėti profesinę kompetenciją; 3) būti apsidraudusiu.
- Administratorių sąrašas sudaromas savivaldybės kaip ir iki šiol, tačiau keičiame jo statusą. Tik esantys sąrašė gali teikti administravimo paslaugas, o išbraukti iš sąrašo netenka tokios teisės.
- Išbraukimo iš sąrašo pagrindai: 1) savo noru; 2) administratorius neatitinka jam keliamų reikalavimų.
- Nustatome draudimą įrašyti į sąrašą, jeigu administratorius iš sąrašo buvo išbrauktas už pažeidimus (terminas – iki administracinio baustumo ar teistumo pabaigos, bet ne trumpiau negu 1 metai).

Planuojamos esminės naujovės dėl ginčų nagrinėjimo :

- Savininkų, bendrijos narių ir valdytojų neišspręsti ginčai perduodami nagrinėti savivaldybei tik kartu su įrodymais, patvirtinančiais, kad šalys siekė giną išspręsti pačios. Jei tokių duomenų šalis nepateikia, prašymas (skundas) per 5 d. d. grąžinamas pareiškėjui.

Planuojamos esminės naujovės dėl prekių, darbų ir paslaugų pirkimų:

- Prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su BNO, jų priežiūra, remontu ir atnaujinimu savininkų vardu perka valdytojas, gavęs savininkų sutikimą, išskyrus lokalizuojant avarijas ir panašius atvejus.
- Prekių, darbų ir paslaugų pirkimo kaina negali viršyti kainos, kuriai pritarė savininkai.
- Valdytojas prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su BNO, jų priežiūra, remontu ir atnaujinimu perka naudodamasis valstybiniu centralizuotu pirkimų katalogu arba, gavęs butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų leidimą, kitu būdu, išskyrus skubius, nenumatytus atvejus, kai būtina lokalizuoti avarijas, stichinių nelaimių ir panašaus pobūdžio padarinius, siekiant išvengti didesnės žalos atsiradimo.
- Valdytojui prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su BNO, jų priežiūra, remontu ir atnaujinimu pirkti iš su juo susijusių fizinių ir juridinių asmenų, draudžiama, išskyrus atvejus, kai yra gautas savininkų leidimas.

Planuojamos esminės naujovės dėl valdytojų veiklos priežiūra, kontrole ir atsakomybe:

- Valdytojui be pateisinamos priežasties neperdavus kaupiamųjų lėšų ar pastato (pastatų) statybos ir techninės inventorizacijos dokumentų naujam valdytojui bus skiriama bauda.
- Nustatoma baudos skirimo procedūra.
- Baudos skyrimo senaties terminas – du metai.

Įstatymo projekto įsigaliojimas, taikymas, įgyvendinimas:

- Įstatymas įsigalioja 2019 m. liepos 1 d.
- Bendrijų narių bei butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimai, pradėti organizuoti iki šio įstatymo įsigaliojimo, baigiami vykdyti ir sprendimai priimami pagal iki šio įstatymo įsigaliojimo galiojusias nuostatas.
- Bendrijos, vienijančios daugiau negu vieno daugiabučio namo butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkus, iki šio įstatymo įsigaliojimo reorganizuojamos skaidymo būdu padalijant arba likviduojamos teisės aktų nustatyta tvarka.
- Bendrijų, vienijančių daugiau negu vieno daugiabučio namo butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkus, valdymo organai netenka įgaliojimų 2019m. birželio 30 d.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir jos įgaliota institucija iki 2019 m. birželio 30 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

Projektą lydintys teisės aktai:

- CK 4.84. str. 4 d., 2.70 str. 1 d. pakeitimo projektas.
- Įstatymo projektas, kuriuo siekiama pripažinti Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą netekusiu galios.

Priėmus įstatymo projektą reikės peržiūrėti, pakeisti ar priimti naujus teisės aktus, susijusius su:

- bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdine forma;
- bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo ir bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašo pavyzdine forma;
- balsavimo raštu tvarka;
- pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimu;
- bendrijos, JVS įgalioto asmens ir administratoriaus metine veiklos ataskaita;
- administratoriaus informacijos apie jo veiklą skelbimu;
- ilgalaikio plano ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo skelbimu;
- informacijos savininkams teikimu dėl pirkimų rezultatų;
- asmenų įrašymo ir išbraukimo iš sąrašo tvarka

Ačiū už dėmesį!

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos
Statybos ir teritorijų planavimo departamentas
Būsto skyrius