

IŠVADA

2017 m. balandžio 19 d.

Vilnius

Dėl Seimo Peticijų komisijos sprendimo

Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisija (toliau – Komisija) 2017 m. balandžio 19 d. posėdyje iš esmės išnagrinėjo Virginijaus Partauko ir kitų pareiškėjų peticiją „Dėl Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti 24 straipsnio 1 dalies papildymo 8 punktu“ ir priėmė sprendimą atmesti joje pateiktą pasiūlymą papildyti Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 24 straipsnio 1 dalį 8 punktu, nustatant galimybę savivaldybės būstų nuomininkams, išgyvenusiems šiuose būstuose ne trumpiau kaip 10 metų nuo būsto nuomos sutarties sudarymo dienos, leisti juos pirkti už kainą, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d., t. y. pirkti juos lengvatinėmis sąlygomis.

Šį sprendimą Komisija priėmė, atsižvelgusi į Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos pateiktą nuomonę ir manydama, kad valstybės turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (toliau – Įstatymas) 28 straipsnio 1 dalimi, lėšos, gautos pardavus savivaldybės būstus pagal Įstatymą, privalo būti naudojamos socialinio būsto fondo plėtrai, todėl siūlomas 24 straipsnio 1 dalies papildymas 8 punktu pažeistų asmenų ir šeimų, laukiančių socialinio būsto, teisėtus lūkesčius sulaukti galimybės nuomotis socialinį būstą, nes savivaldybė gautų mažiau lėšų už parduotus savivaldybės būstus, tad ir galėtų įsigyti mažiau naujų socialinių būstų.

Pareiškėjai savo peticijoje pateiktą siūlymą grindžia tuo, kad nuomininkai, gyvenantys savivaldybės būstuose daugiau kaip 10 metų nuo būsto nuomos sutarties sudarymo dienos, savo lėšomis atliko vidaus inžinerinių tinklų ir patalpų remontą, t. y. pakeitė turto vertę, todėl būtų neteisinga tokiems nuomininkams parduoti nuomojamus būstus už rinkos kainą.

Įstatymo 24 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad apskaičiuojant parduodamo būsto rinkos kainą, Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – Civilinis kodeksas) nustatyta tvarka įvertinamos parduodamo objekto vertę pakeitusios nuomininko investicijos.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.587 straipsnio 1 dalyje nustatyta nuomotojo (šiuo atveju – savivaldybės) pareiga perduoti nuomininkui laisvą, tinkamą gyventi gyvenamąją patalpą, nurodytą sutartyje. Patalpa laikoma netinkama gyventi, jeigu yra tokios būklės, kad gyvenimas joje keltų grėsmę nuomininko ar jo šeimos narių sveikatai ar saugumui, ar visuomenės saugumui ir sveikatai. Pagal civilinio kodekso 6.493 straipsnio 1 dalį nuomininkas savo lėšomis privalo daryti einamąjį nuomojamo daikto remontą, o pagal Civilinio kodekso 6.492 straipsnio 1 dalį nuomotojas savo lėšomis daro išnuomoto daikto kapitalinį remontą. Nuomotojui, gavus nuomininko pranešimą dėl neatidėliotino kapitalinio remonto ir nepašalinus trūkumų, nuomininkas turi teisę pradėti būtinus daikto remonto darbus, kai tai būtina daiktui išsaugoti, apie tai pranešti nuomotojui ir vėliau pateikti atliktų darbų vertę patvirtinančius dokumentus bei pakeistas daikto dalis.

Minėtomis Civilinio kodekso nuostatomis turi būti vadovujamasi tik tuo atveju, jeigu sutartis nenumato ko kita, t. y. Civiliniame kodekse numatyta galimybė sutartimi nustatyti kitokias nuomotojo ir nuomininko pareigas dėl remonto darbų atlikimo, negu yra Civiliniame kodekse. Tokiu atveju savivaldybės būsto nuomos sutartyse turi būti aptarti atvejai arba sudaryti papildomi nuomininko ir nuomotojo susitarimai, jeigu savivaldybės būsto remonto darbai bus atliekami kita

tvarka, t. y. numatyta, kas ir kokius darbus atliks ir kaip už juos bus atsiskaitoma. Pažymėtina, kad Civilinio kodekso 6.189 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad šalys gali nustatyti, jog sutartis taikoma iki jos sudarymo atsiradusiems santykiams, todėl nuomotojas (savivaldybė) ir nuomininkas, esant abiejų šalių sutikimui, turi teisę susitarti, kaip bus įvertinti nuomininko lėšomis padaryti būsto vertę pakeitę remonto darbai, kurie nebuvo aptarti būsto nuomos sutartyje ar papildomuose nuomininko ir nuomotojo susitarimuose.

Tarp savivaldybės nuomojamo būsto savininko ir šio būsto nuomininko kilus ginčui dėl parduodamo objekto vertę pakeitusių nuomininko investicijų teisėtumo ir dydžio nustatymo, ginčo šalys turi teisę kreiptis į teismą.

Peticijų komisija, vadovaudamasi Peticijų įstatymo 12 straipsnio 3 dalies ir Seimo Peticijų komisijos nuostatų 28 punktu, siūlo Seimo seniūnų sueigai įtraukti į Lietuvos Respublikos Seimo pavasario sesijos darbotvarkę protokolinio nutarimo dėl Peticijų komisijos sprendimo dėl Virginijaus Partauko ir kitų pareiškėjų peticijos projektą.

PRIDEDAMA:

1. Virginijaus Partauko ir kitų pareiškėjų peticijos kopija, 2 lapai.
2. Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos raštas (2017-03-30, (32.4-31)-SD-1917), 2 lapai.
3. Išrašas iš Seimo Peticijų komisijos 2017 m. balandžio 19 d. posėdžio protokolo Nr. 250-P-06, 1 lapas.
4. Lietuvos Respublikos Seimo protokolinio nutarimo projektas, 1 lapas.

Komisijos pirmininkas

Petras Čimbaras

