|  |
| --- |
| **LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA**Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,tel. +370 626 22 252, el. p. info@am.lt, https://am.lrv.lt.Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370 |
|  |
| Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisijai |  | 2025-03- | Nr. |  |
| Į | 2025-02-20 | Nr. | S-2025-950 |
|  |
| **DĖL NUOMONĖS PATEIKIMO** |

Aplinkos ministerija, susipažino su Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisijos 2025-02-20 raštu Nr. S-2025-950, kuriame prašoma pateikti nuomonę dėl p. Virginijaus Jurgaičio kreipimesi pateikto siūlymo (toliau – siūlymas) papildyti Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą (toliau – Bendrijų įstatymas) nuostatomis, kad bendrijos pirmininkas privalo būti įgijęs aukštąjį inžinerinį išsilavinimą, ir kad bendrijos prašymą gavusi namą prižiūrinti organizacija, nusprendusi, kad bendrijos prašymas yra neobjektyvus, prasilenkia su protingumo principu, darantis namo savininkams žalą, turi teisę šio prašymo nevykdyti ir privalo pateikti argumentuotą atsakymą, kodėl nevykdo prašymo, bei pateikti alternatyvų pasiūlymą situacijai spręsti.

Pažymime, kad Lietuvos Respublikos Konstitucijoje ir Konstitucinio Teismo nutarimuose įtvirtintas tiesioginis institucijų įgaliojimų nustatymas, t. y. kiekviena institucija gali atlikti tik įstatymų ir kitų teisės aktų jai pavestas atitinkamos srities valstybės valdymo ar kitas funkcijas ir įgyvendinti valstybės politiką konkrečioje srityje. Valstybės valdžios institucijos negali savarankiškai viena iš kitos perimti įgaliojimų, jų perduoti ar atsisakyti, todėl Aplinkos ministerija negali vykdyti funkcijų srityse, kurios priskirtos kitų institucijų kompetencijai, ar duoti privalomų nurodymų kitoms valstybės institucijoms. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai ir Aplinkos ministerijos nuostatai nesuteikia teisės Aplinkos ministerijai oficialiai aiškinti įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatų, jų taikymo, nagrinėti konkrečių situacijų, ar daryti šių situacijų vertinamojo pobūdžio išvadas, todėl pagal kompetenciją pateiksime nuomonę, kuri nelaikytina oficialiu teisės aiškinimu ir neturi privalomos galios asmenims, institucijoms ar sprendžiant ginčą teisme. Vieningą ir privalomą teisės aiškinimo ir taikymo praktiką gali suformuoti tik teismas[[1]](#footnote-1).

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad *butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti.* Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių.

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*[[2]](#footnote-2). Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organus[[3]](#footnote-3). Bendrijos pirmininkas savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimais[[4]](#footnote-4). Taip pat bendrijos pirmininkas atsako už jam *visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą*. Bendrijos pirmininkas privalo atlyginti bendrijai nuostolius, atsiradusius dėl jo sprendimų, priimtų pažeidžiant šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus, taip pat bendrijos įstatus[[5]](#footnote-5).

Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, *atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus*, to paties straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad *bendrijos pirmininką renka ir iš pareigų atšaukia, tvirtina bendrijos pirmininko pareigybės aprašymą* ir nustato bendrijos pirmininko darbo užmokestį *visuotinis susirinkimas* *(įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatyta* tvarka 3 metų laikotarpiui.

Visuotinis bendrijos narių susirinkimas (toliau – visuotinis susirinkimas), kaip aukščiausias bendrijos organas[[6]](#footnote-6), turi prerogatyvą nustatyti (keisti) bendrijos pirmininkui kvalifikacinius reikalavimus ir bendrijos įstatuose, ir pirmininko pareiginiuose nuostatuose, tai gali būti ne tik atitinkamas išsilavinimas, bet ir/ar atitinkama darbinė patirtis bei kiti kvalifikaciniai reikalavimai (pvz. tam tikrų kvalifikacinių sertifikatų/pažymėjimų turėjimas ir pan.). Taip pat visuotinis susirinkimas turi teisę rinkti ir atšaukti bendrijos pirmininką įstatuose nustatyta tvarka. Be kita ko, bendrijos nariai, priimdami sprendimą balsuoti ar nebalsuoti už bendrijos pirmininku renkamą kandidatą (kandidatus) taip pat gali įvertinti kandidato (kandidatų) išsilavinimą, darbinę patirtį ir pan.

Manome, kad siūlomas Bendrijų įstatymo papildymas dėl bendrijos pirmininkui privalomo aukštojo inžinerinio išsilavinimo nėra būtinas, nes bendrijos pirmininko veiklos pobūdis organizacinis, o pastato techninei priežiūrai bendrija samdo atitinkamą kvalifikaciją turintį asmenį. Specialaus išsilavinimo reikalavimas apribotų kandidatų pasirinkimą ir apsunkintų pirmininko rinkimus. Atkreipiame dėmesį, kad jei bendrijos visuotinio (įgaliotinių) susirinkimo patvirtintoje pajamų ir išlaidų sąmatoje yra nurodytos išlaidos konsultacijoms, pirmininkas konsultavimo paslaugas gali įsigyti iš profesionalių specialistų.

Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 9 punkte nurodyta, kad bendrijos pirmininkas atsako už pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros *organizavimą*, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo (sklypų) naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Daugiabučių gyvenamųjų namų *techninės priežiūros* *įgyvendinimo tvarka* nustatyta statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 (toliau – Reglamentas). Reglamento 84 punkte nurodyta, kad daugiabučio gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (bendrijos pirmininkas ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, ar bendrojo naudojimo objektų administratorius) *paskirdamas techninį prižiūrėtoją*. Kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už namo techninę priežiūrą atsakingą asmenį [9.5], o Reglamento 85 punkte nustatyta, kad *valdytojas ir techninis prižiūrėtojas*, vadovaudamiesi Reglamente nurodytais teisės aktais, Reglamento IV skyriuje nurodytais bendraisiais statinių priežiūros reikalavimais, vykdo organizacines ir technines priemones tinkamai namo būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą namo naudojimo trukmę [9.5]. Taip pat atkreipiame dėmesį, kad Reglamento 86 punkte nustatyti *kvalifikaciniai reikalavimai asmenims, vykdantiems techninę priežiūrą*:

86.1. namų, priskirtų ypatingojo statinio kategorijai [9.27], – turėti ne žemesnę kaip statybos inžinieriaus kvalifikaciją [9.33];

86.2. kitų namų – turėti ne žemesnį kaip aukštesnįjį inžinerinį techninį išsilavinimą.

Bendrijos pirmininkas, vykdydamas pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros *organizavimą*, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo (sklypų) naudojimą ir tvarkymą vadovaujasi *įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimais* ir *visuotinio susirinkimo* priimtais *sprendimais*.

Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 10 punkte nurodyta, kad bendrijos pirmininkas atsako už pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai).

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, *kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus*.

Reglamento 97 punkte nurodyta, kad nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų defektų ir deformacijų, dėl kurių negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, šalinimo, atnaujinimo (remonto) darbus, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius *darbus* *valdytojas numato metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane*, o Reglamento 98 punkte nurodyta, kad *ilgalaikį planą* ir *lėšų kaupimą* plane numatomiems darbams valdytojas *derina su namo savininkais* [9.21]. Organizuoja teisės aktų nustatyta tvarka namo savininkų patvirtintų ilgalaikių planų įgyvendinimą.

Pagal butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 (toliau – Aprašas) 3 punktą kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane (toliau – ilgalaikis planas). Ilgalaikiame plane nurodoma šių darbų preliminari kaina ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus. Pagal Aprašo 9 punktą apskaičiuotas *kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas* kartu su *ilgalaikiu planu tvirtinamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu*, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka.

Bendrijos pirmininkas, vykdydamas pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai) vadovaujasi pirmiau išdėstytomis teisės aktų nuostatomis bei kitais teisės aktų reikalavimais.

Pažymime, kad *sprendimus 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 *priima visi to daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, savininkai balsų dauguma*, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų. Šiuo atveju visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo šaukimui ir sprendimų priėmimui *mutatis mutandis* taikomosšio įstatymo 11 straipsnio nuostatos[[7]](#footnote-7).

Šiuo atveju bendrijos pirmininkas *organizuoja* butų ir kitų patalpų savininkų priimtų sprendimų įgyvendinimą, o šilumos tiekėjas, būdamas šildymo sistemos darbų profesionalu, atlieka darbus įvertinęs jų atitikimą techniniam projektui (jei reikalingas), Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2018 m. gruodžio 18 d. įsakymo Nr. 1-348 „Dėl Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomųjų reikalavimų patvirtinimo“ ir kitų teisės aktų reikalavimus, leidimų reikalingumą.

Papildomai atkreipiame dėmesį, kad *savivaldybei nustatyta funkcija* pagal Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalies, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkto, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 patvirtintų Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių nuostatas *vykdyti valdytojo veiklos priežiūrą ir kontrolę*.

Atsižvelgiant į nurodytas teisės aktų nuostatas bei į tai kas išdėstyta, darytina išvada, kad įtvirtintas teisinis reglamentavimas yra pakankamas ir grindžiamas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo teisių įgyvendinimu, todėl manome, kad siūlyme pateikti Bendrijų įstatymo papildymai yra netikslingi ir pertekliniai.

Aplinkos viceministras Kastytis Žuromskas

A. Verpečinskienė, tel. +370 618 38382, el. p. ausra.verpecinskiene@am.lt

1. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 18 straipsnis. [↑](#footnote-ref-1)
2. Bendrijų įstatymo 4 straipsnio 1 dalis. [↑](#footnote-ref-2)
3. Bendrijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalis. [↑](#footnote-ref-3)
4. Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 4 dalis. [↑](#footnote-ref-4)
5. Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 8 dalis. [↑](#footnote-ref-5)
6. Bendrijų įstatymo 9 straipsnio 1 dalis. [↑](#footnote-ref-6)
7. Bendrijų įstatymo 12 straipsnio 1 dalis. [↑](#footnote-ref-7)