



Respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų suvažiavimas

**Daugiabučių namų administravimas 2012-2013 m.
Ar gyventojai taps savo namų šeimininkais?**

Lietuvos Respublikos
Aplinkos ministerija

2012 m. birželio 22 d. Vilnius





2011-2012 m. priimta daug teisės aktų, susijusių su daugiabučių namų valdymu ir priežiūra, kurie gali būti reikšmingi šio proceso kokybei skaidrumui ir patikimumui

Civilinio kodekso straipsnių pakeitimo įstatymas, kuris įsigalios 2013.01.01.

Bendrijų įstatymas, kuris įsigalios 2012.07.01.

ATPK pakeitimo įstatymas, kuris įsigalios 2012.07.01.

Šilumos ūkio įstatymo pakeitimai, įsigalioję 2011.11.01.

Civilinio kodekso pakeitimai, kurie sprendžia šiuos klausimus (uždavinius)



- Konkretizuoja butų ir kitų patalpų savininkų prievoles, susijusias su bendrosios nuosavybės valdymu ir priežiūra, išplečia jų teises priimant sprendimus dėl šios nuosavybės valdymo ir naudojimo
- Išplečia ir konkretizuoja savivaldybių teises ir prievoles, susijusias su daugiabučių namų valdymu ir valdytojų veiklos kontrole
- Nustato valstybės institucijų kompetenciją reglamentuojant butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą ir naudojimą



Civilinio kodekso 4.82 straipsnio pakeitimai nustato

- Butų ir kitų patalpų savininkams prievolę kaupti lėšas namui atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus
- Draudimą nukreipti išieškojimus į kaupiamąsias lėšas pagal atskiro savininko prievoles
- Buto ar kitos patalpos perleidimo atveju su kaupiamosiomis lėšomis susijusių teisių ir prievolių perleidimą naujam savininkui
- Įgaliojimą Vyriausybei parengti lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir apsaugos tvarką



Civilinio kodekso 4.83 straipsnio pakeitimai nustato

- Butų ir kitų patalpų savininkams teisę ne tik steigti bendriją ar sudaryti JVS, bet ir pasirinkti administratorių
- Savivaldybėms pareigą vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę
- Įgaliojimą Vyriausybei ar jos įgaliotai institucijai parengti jungtinės veiklos sutarties pavyzdinę formą



Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimai nustato

- Savivaldybėms pareigą organizuoti savininkų sprendimo priėmimą jiems pasirenkant administratorių
- Apribojimą ūkio subjektams teikti administravimo paslaugas, dėl galimo interesų konflikto
- Įgaliojimą Vyriausybei parengti administratorių atrankos ir skyrimo tvarką



Civilinio kodekso 4.85 straipsnio pakeitimai nustato

- Pakartotinio patalpų savininkų sprendimo priėmimą, kai sprendimą gali priimti $\frac{1}{4}$ visų patalpų savininkų
- Galimybę priimti sprendimus dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie naudojami tenkinti ne viso namo, o tik atskiroje namo dalyje esančių patalpų savininkų poreikius



Reikšmingos Civilinio kodekso pakeitimo įstatymo ir Bendrijų įstatymo nuostatos dėl savivaldybių funkcijų, vykdančios bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotų asmenų ir administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę

Šių funkcijų vykdymui priimtas ATPK pakeitimo įstatymas, kuris nustato bendrojo naudojimo objektų valdytojams baudas už teisės aktuose nustatytą bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų nevykdymą



Bendrijų įstatymo pakeitimo ypatumai

Pakeistas įstatymas priartino daugiabučio namo bendrijos sampratą prie Civilinio kodekso nuostatų apie bendrosios dalinės nuosavybės valdymą ir naudojimą, būtent, kad bendrija yra vienas iš butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės valdymo būdų, kai nuosavybės valdymas pavedamas patalpų savininkų įsteigtam juridiniam asmeniui

Bendrijos veiklai mutatis mutandis taikomos Civilinio kodekso normos, reglamentuojančios paprastąjį turto administravimą

Įstatyme sustiprintos ir aiškiai apibrėžtos bendrijos pirmininko, kaip juridinio asmens vadovo, teisės, pareigos ir atsakomybė



Bendrijų įstatymo pakeitimo ypatumai

Įstatymo naujovė ta, kad jei bendrijoje yra daugiau kaip 100 patalpų savininkų, turi būti sudaroma ginčų komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo

Įstatymas taip pat nustato bendrijų asociacijų funkcijas, joms pavedama teikti metodinę ir informacinę pagalbą bendrijoms, nagrinėti bendrijose kylančius ginčus, teikti viešąsias paslaugas, susijusias su darbuotojų mokymu, kvalifikacijos kėlimu ir pan.



Šilumos ūkio įstatymo pakeitimo ypatumai

Šio įstatymo pakeitimai nustato didesnę atsakomybę patalpų savininkams ir bendrojo naudojimo objektų valdytojams už pastato šilumos ūkio valdymą ir priežiūrą



Tikėkimės, kad visi minėti įstatymų pasikeitimai skatins ugdyti daugiabučių namų savininkų norą tapti tikrais savo namų šeimininkais





Ačiū už dėmesį