

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

2025 m. rugpjūčio 29 d. 25-124ER

DĖL LR DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO PAKEITIMO

Lietuvos verslo konfederacija, (toliau – LVK), atstovaudama įvairius daugiabučių namų administravimo rinkos dalyvius ir pati aktyviai dalyvaudama gyvenamųjų ir kitos paskirties pastatų administravimo procesuose, teikia siūlymus dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos (toliau – Ministerija) rengiamo Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 (toliau – Bendrijų įstatymas) pakeitimo.

Kaip Jums yra žinoma, Lietuvos Respublikos teisės aktų registre yra užregistruotas Ministerijos parengtas Bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projektas, registracijos Nr. 24-5389(2) (toliau – Projektas), kuriuo siekiama iš esmės peržiūrėti ir nauja redakcija išdėstyti Bendrijų įstatymą.

Atsižvelgdama į Projekto turinį bei aktualią teisinę ir praktinę situaciją, LVK siūlo Projektą papildyti nuostatomis, kurios:

- i) suvienodintų bendrijų, vykdančių administravimo funkcijas, ir bendrojo naudojimo objektų administratorių teises, pareigas ir atsakomybę, bei
- ii) įteisintų bendrojo naudojimo objektų draudimą

Toliau išdėstoma šių pasiūlymų motyvacija.

I. DĖL VIENODŲ TEISIŲ IR PAREIGŲ TAIKymo ADMINISTRAVIMO VEIKLĄ VYKdančioms BENDRIJOMS IR ADMINISTRATORIAMS

Projekte siūloma aiškiai nustatyti, kad bendrijai, vykdančiai pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo funkcijas, taikomos visos įstatymuose, Vyriausybės nutarimuose bei kituose teisės aktuose pastato administratoriui nustatytos teisės, pareigos bei atsakomybė.

Siūlomo pakeitimo būtinumą ir tikslingumą pagrindžia šie argumentai:

- i) **Funkcijų tapatumas lemia poreikį vienodam teisiniam reglamentavimui** – tiek bendrijos, tiek administratoriai vykdo esminę – pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo – funkciją. Nors veiklos pobūdis abiem atvejais yra labai panašus, šiuo metu tik administratoriams taikomi aiškiai apibrėžti reikalavimai dėl kvalifikacijos, veiklos priežiūros ir atskaitomybės. Tokia teisinė disproporcija lemia nenuoseklų reguliavimą ir nelygiavertes veiklos sąlygas.
- ii) **Sąžiningos konkurencijos užtikrinimas** – šiuo metu egzistuojantis reguliavimas, kuriuo tik administratoriams keliami konkretūs įpareigojimai (pvz., civilinės atsakomybės draudimo reikalavimas), sukuria nelygias sąlygas veikti toje pačioje rinkoje. Bendrijoms netaikant analogiškų pareigų, sudaromos prielaidos nesąžiningai konkurencijai, o tai mažina paskatas investuoti į paslaugų kokybę ir ilgalaikį veiklos tvarumą.

- iii) **Gyventojų apsaugos stiprinimas** – nepriklausomai nuo to, ar pastatą (pastatus) administruoja administratorius, ar bendrija, gyventojai turi teisę į vienodą paslaugų kokybę, skaidrumą ir atskaitomybę. Taikant bendrijoms analogiškus įpareigojimus, būtų užtikrinamas veiklos nuoseklumas, sumažėtų piktnaudžiavimo atvejų rizika bei ženkliai sustiprėtų gyventojų pasitikėjimas valdymo procesu.

II. DĖL BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ DRAUDIMO

Poreikį įteisinti privalomą bendrojo naudojimo objektų (toliau – BNO) draudimą, visų pirma, lemia akivaizdžiai didėjanti stichinių nelaimių rizika Lietuvoje, susijusi su globalia klimato kaita. Daugelyje Europos šalių yra įdiegti įvairūs mechanizmai, skatinantys ar net įpareigojantys drausti būtent pastatų bendrąją nuosavybę nuo stichinių nelaimių. Dalyje šalių draudimas apima ne tik stichines nelaimes, tačiau bet kokią žalą pastatui ir bendrajai nuosavybei.

BNO draudimas suteiktų apsaugą nuo netikėtų ir potencialiai labai didelių išlaidų, kurios atsirastų po stichinės nelaimės. Draudimo išmoka leistų greitai ir kokybiškai atlikti būtinus BNO remonto darbus, neatidedant jų dėl lėšų trūkumo ir neužkraunant staigios finansinės naštos gyventojams.

Apibendrinant, LVK siūlo Projekto papildymai – dėl vienodo teisinio reguliavimo taikymo administravimo funkciją vykdančioms bendrijoms ir administratoriams bei dėl bendrojo naudojimo objektų draudimo – sudaro prielaidas: pašalinti galiojančio reguliavimo nenuoseklumus, sustiprinti administravimo skaidrumą ir kokybę, užtikrinti sąžiningą konkurenciją, efektyviau apsaugoti gyventojų interesus.

Tikimės, kad Ministerija atsižvelgs į šiuos siūlymus ir įvertins juos kaip teisiškai pagrįstus bei tikslingus, atitinkančius viešąjį interesą. Siekdama prisidėti prie Projekto tobulinimo, LVK yra pasirengusi aktyviai dalyvauti jo rengimo ar koregavimo procese – teikti formuluočių pasiūlymus, dalyvauti diskusijose.

Šiuo tikslu Ministerijos maloniai prašome:

- LVK oficialiai įtraukti į Projekto rengimo (koregavimo) procesą bei į atitinkamą darbo grupę, kad būtų užtikrintas skaidrus, konstruktyvus sprendimų priėmimas, tinkamas suinteresuotų šalių atstovavimas bei efektyvus bendradarbiavimas.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė

Ineta Rizgelė