

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

2026 m. rugsėjo 21 d., Nr. 26-151VK

El.p. [asta.rokickiene@am.lt](mailto:asta.rokickiene@am.lt); [laura.lukoseviciene@am.lt](mailto:laura.lukoseviciene@am.lt);  
[gintare.janiskiene@am.lt](mailto:gintare.janiskiene@am.lt); [vaiva.rumbutiene@am.lt](mailto:vaiva.rumbutiene@am.lt); [info@am.lt](mailto:info@am.lt).**DĖL LVK PASIŪLYMŲ KONKURENCIJOS SĄLYGŲ SUVIENODINIMO DAUGIABUČIŲ NAMŲ PRIEŽIŪROS IR ADMINISTRAVIMO SRITYJE IR ADMINISTRAVIMO TARIFŲ REGULIAVIMO SISTEMOS PAKEITIMO INKORPORAVIMO Į LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTĄ IR LYDINČIUOSIUS TEISĖS AKTŲ PROJEKTUS**

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK), atstovaudama daugiabučių administratorius yra susipažinusi su Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pakeitimo įstatymo projektu Nr. 24-5389(7) (toliau – Projektas) ir lydinčiais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių pakeitimo įstatymo projektu Nr. 24-5390(7) (toliau – CK projektas) ir Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio pakeitimo įstatymo projektu (toliau visi kartu – Projektai) ir teikia papildomus siūlymus, kuriais siūlo papildyti Projektą ir CK projektą.

Šis raštas yra teikiamas atsižvelgiant į LVK susitikimo metu su aplinkos ministre gerb. I. Andriulaityte sutarus, kad prieš toliau svarstant LVK pasiūlymus dėl (1) konkurencijos sąlygų sudarymo daugiabučių namų priežiūros ir administravimo srityje suvienodinimo; ir (2) dėl administravimo tarifų reguliavimo sistemos pakeitimo, LVK įvertins Projektus ir pateiks jiems pastabas.

**I. Dėl vienodų konkurencijos sąlygų sudarymo daugiabučių namų priežiūros ir administravimo srityje**

LVK siekia atkreipti Jūsų dėmesį į tai, kad šiai dienai subjektams, faktiškai vykdančiams analogiškas bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros funkcijas, taikomi skirtingi atsakomybės, skaidrumo, kontrolės ir veiklos standartai.

**Nelygiavertės sąlygos daugiabučių administravimo rinkoje lemia ne tik konkurencijos rinkoje iškraipymus, tačiau ir savininkų teisių eroziją bei paslaugų kokybės blogėjimą.** Šiai dienai daugiabučių namų administratoriams yra nustatyti protingi reikalavimai savininkų teisių užtikrinimui: civilinės atsakomybės draudimas, interesų konfliktų deklaravimas sandorių su susijusiais asmenimis kontrolės priemonės, skaidrumo reikalavimai, detali pirkimų tvarka, tarifų ir įmokų apribojimai, griežtos pasekmės už pakartotinius valdymo funkcijų pažeidimus. Tačiau šiai dienai nemažą dalį rinkos užima profesionaliai paslaugas teikiantys bendrijų pirmininkai, kurie vykdo iš esmės tą pačią veiklą, tačiau jiems yra taikomi švelnesni reikalavimai aukščiau minėtose srityse. Tai lemia iškreiptas konkurencines sąlygas ir būtų savininkų teisių eroziją.

**LVK ir jos nariams identifikavus šiuos teisinio reguliavimo trūkumus, LVK teikia siūlymus, orientuotus į Sąlygų rinkoje suvienodinimą,** savininkų teisių apsaugą, tuo pačiu išlaikant savininkų teisę pasirinkti jiems priimtinausią pastato administravimo ir bendrijos valdymo formą.

**Pagrindinis LVK siūlymas – tai Projekte įtvirtinti „Profesionaliai vykdomos bendrijų valdymo veiklos“ institutą (žr. 1 priedo Lentelės 7 punktą)** ir apibrėžti profesionaliai bendrijų valdymo funkcijas vykdančią asmenį, nustatant, kad tokiu asmeniu laikomas už atlygį bendrijų valdymo funkcijas vykdančias asmuo, kuris pasiekia bent vieną įstatyme nustatytą veiklos masto kriterijų, pavyzdžiui, vienu metu

vadovauja ne mažiau kaip trimis bendrijoms, valdo ne mažiau kaip dešimt pastatų arba ne mažiau kaip 500 butų ir kitų patalpų. Tai leistų tuomet prilyginti profesionaliai vykdomos bendrijų valdymo veiklą vykdančią subjektą pastato administratoriui tais atvejais, kai teisės aktai (žr. 1 priedo Lentelės 1-6 punktus) nustato reikalavimus pastato administratoriui. Siekiant įgyvendinti LVK siūlymą, reiktų koreguoti ir CK projektą.

**Jei LVK siūlymai būtų inkorporuoti į Projektus, tai užkirstų kelią rinkos subjektams išvengti valstybės nustatytų reikalavimų profesionalią administravimo veiklą vykdant per kelių bendrijų pirmininko statusą.** LVK yra įsitikinusi, kad tai sustiprintų profesionaliai valdomų bendrijų savininkų interesų apsaugą ir užtikrintų lygias konkurencines sąlygas rinkoje.

**LVK pabrėžia, kad šie pasiūlymai niekaip nepaliesų tų asmenų, kurie nepasiektų veiklos masto kriterijų, todėl profesionaliai šios veiklos nevykdantys asmenys šių pakeitimų nepajustų.**

Su visais siūlymais kviečiame susipažinti 1 priedo Lentelėje.

## **II. Dėl administravimo tarifų reguliavimo sistemos pakeitimo**

**Administravimo tarifų apskaičiavimo tvarkos nustatomos savivaldybių lygmeniu, todėl skirtingose savivaldybėse taikomi nevienodi tarifų apskaičiavimo principai.** Galiojantis reguliavimas orientuotas į maksimalaus tarifo ribojimą ir neužtikrina, kad taikomas tarifas padengtų minimalias būtinas teisės aktuose nustatytų administravimo funkcijų vykdymo sąnaudas.

**Dėl to savivaldybės kontroliuojama įmonė ar kitas administratorius gali taikyti ekonomiškai nepagrįstai mažą tarifą,** kurio kiti rinkos dalyviai, administravimo veiklą finansuojantys tik iš šios veiklos pajamų, negali pasiūlyti. Tai gali iškraipyti konkurenciją ir riboti privačių administratorių galimybes konkuruoti. Ekonomiškai nepagrįstai mažas tarifas taip pat gali neužtikrinti tinkamos teisės aktuose nustatytų administravimo funkcijų apimties ir paslaugų kokybės.

**Be to, galiojantis reguliavimas aiškiai neužtikrina periodinės tarifų peržiūros pagal administravimo sąnaudų pokyčius.** Dėl to ilgainiui taikomi tarifai gali nebeatitikti faktinių administratorių patiriamų išlaidų ir neužtikrinti ekonomiškai pagrįsto administravimo paslaugų finansavimo. LVK žiniomis, Lietuvoje yra atvejų, kai savivaldybės taryba administravimo tarifų apskaičiavimo tvarkos neperžiūri daugiau kaip dešimt metų, nepaisant reikšmingo kainų lygio augimo per šį laikotarpį.

**LVK vertina, kad Aplinkos ministerija taip pat atkreipė dėmesį į šią problemą,** siūlydama CK projektu keisti CK 4.84 str. 9 d., įtvirtinant, kad savivaldybės taryba privalo ne rečiau kaip kas ketverius metus patvirtinti maksimalų daugiabučio pastato administravimo tarifą. Siūlomas pakeitimas iš dalies sprendžia periodinės maksimalaus administravimo tarifo peržiūros problemą. Vis dėlto, siūlomas pakeitimas nekeičia pačios tarifų reguliavimo sistemos – administravimo tarifo apskaičiavimo tvarka ir toliau būtų nustatoma savivaldybių tarybų lygmeniu, o aiškus tarifo indeksavimo mechanizmas projekte nenumatomas. Taigi, norinčios tai daryti savivaldybės ir toliau galėtų nustatyti ekonomiškai nepagrįstus maksimalius tarifus.

**LVK siūlo nustatyti aiškesnius ir nuoseklesnius minimalaus bei maksimalaus administravimo tarifo apskaičiavimo, indeksavimo ir periodinės peržiūros principus,** sumažinti administratorių veiklos sąlygų skirtumus, kylančius dėl nevienodų savivaldybių taikomų maksimalaus tarifo apskaičiavimo tvarkų, ir išlaikyti galimybę savivaldybių taryboms, nustatant administravimo tarifus, atsižvelgti į objektyvius administravimo sąnaudų ir teritorijos skirtumus.

**Atitinkamai, LVK siūlo CK projektu papildomai koreguoti CK 4.84 str. 9 d., įtvirtinant, kad:**

- minimalaus ir maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo, indeksavimo ir periodinės peržiūros metodiką nacionaliniu lygmeniu tvirtina Vyriausybė arba jos įgaliota institucija;
- nacionalinėje metodikoje nustatomi minimalaus administravimo tarifo apskaičiavimo principai ir kriterijai, užtikrinantys minimalių būtinųjų administravimo funkcijų vykdymo sąnaudų padengimą;
- savivaldybės taryba pagal nacionalinę metodiką nustato konkrečioje savivaldybėje taikomą maksimalų administravimo tarifą ir užtikrina jo periodinę peržiūrą

### **III. Dėl pasiūlymų tolesnio svarstymo ir susitikimo su LVK**

**Maloniai prašome įvertinti šiuos siūlymus ir skirti laiko juos aptarti gyvai su Lietuvos verslo konfederacijos atstovais.**

Radus sutarimą dėl visų ar dalies siūlymų, LVK pateiks konkrečias siūlomas formuluotes, kuriomis galima koreguoti Projektus. Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė



Ineta Rizgelė

PRIDEDAMA: Teisinis vertinimas ir LVK pasiūlymai dėl vienodų konkurencijos sąlygų sudarymo daugiabučių namų priežiūros ir administravimo srityje, 7 lapai.

Originalas nebus siunčiamas. Vilius Kriaučiūnas, el.p. [vilius@lvk.lt](mailto:vilius@lvk.lt), mob. +37067703607.

## 1 PRIEDAS. Teisinis vertinimas ir LVK pasiūlymai dėl vienodų konkurencijos sąlygų sudarymo daugiabučių namų priežiūros ir administravimo srityje

Toliau lentelėje pateikiamas gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijoms (bendrijos) ir bendrojo naudojimo objektų administratoriams (administratoriai) taikomų teisės aktų reikalavimų palyginimas, kuriuo remiantis darytina išvada, jog subjektams, faktiškai vykdančioms analogiškas bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros funkcijas, taikomi skirtingi atsakomybės, skaidrumo, kontrolės ir veiklos standartai. Lentelėje identifikuojami pagrindiniai reguliavimo skirtumai ir siūlomi teisės aktų pakeitimai, kurių tikslas – suvienodinti minimalius veiklos reikalavimus pagal atliekamą funkciją, kartu išlaikant savininkų teisę pasirinkti pastato valdymo formą ir užtikrinant kuo aukštesnį jų interesų apsaugos standartą.

| Nr. | Reguliavimo sritis              | Administratoriams taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bendrijoms taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                              | Reguliavimo skirtumų sąlygojama problematika ir jos praktinis poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Siūlomi teisės aktų pakeitimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Keitimo lygmuo                                                                                                                | Numatomas siūlomų pakeitimų poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Civilinės atsakomybės draudimas | <p>Administratorių civilinė atsakomybė už žalą, padarytą atliekant administravimo funkcijas, privalomai draudžiama civilinės atsakomybės draudimu (CK 4.84 str. 6 d.).</p> <p>Galiojančio draudimo pateikimas yra privaloma administratoriaus skyrimo sąlyga (Aprašo Nr. D1-16 22 p.).</p> <p>Pareiga draustis civilinės atsakomybės draudimu <i>mutatis mutandis</i> taikoma ir administratoriams, veikiantiems pagal su bendrija ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyviais sudarytas sutartis (CK 4.84 str. 12 d.).</p> | <p>Bendrijos pirmininkas ir valdybos nariai turi pareigą atlyginti bendrijai nuostolius, atsiradusius dėl jų sprendimų, priimtų pažeidžiant teisės aktus, įstatus ar bendrijos sprendimus (Bendrijų įstatymo 14 str. 8 d., 16 str. 8 d.).</p> | <p>Administratorių civilinės atsakomybės draudimas užtikrina aukštesnį savininkų apsaugos standartą, tačiau didina veiklos sąnaudas.</p> <p>Tuo tarpu pareiga drausti bendrijos ar jos valdymo organų civilinę atsakomybę teisės aktuose nėra nustatyta, nors jų valdymo organai vykdo tas pačias bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros funkcijas.</p> <p>Atitinkamai, bendrijoms tenka mažesnė reguliacinė našta, tačiau tuo pačiu tai reiškia mažesnę savininkų interesų apsaugą.</p> <p>Be to, tai reiškia skirtingą reguliavimą ir tuo atveju, kai bendrija pasitelkia administravimo paslaugų teikėją, kuriam privaloma</p> | <p>Papildyti Bendrijų įstatymą įtvirtinant, jog:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bendrijos pirmininkas ir valdybos nariai turi pareigą civilinę atsakomybę už žalą, padarytą vykdančiomis bendrojo naudojimo objektų valdymo funkcijas, drausti civilinės atsakomybės draudimu. Ši pareiga taikoma visų bendrijų valdymo organams;</li> <li>minimalią draudimo sumą ir reikalavimus nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija;</li> <li>draudimo išlaidos priskiriamos bendrijos administravimo išlaidoms ir dengiamos iš tikslinių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų įmokų.</li> </ul> | <p>Įstatymas (Seimas) – Bendrijų įstatymas; įgyvendina masis aktas (LRV / aplinkos ministras) – draudimo sumos ir tvarka.</p> | <p>Siūlomais teisės aktų pakeitimais būtų:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>užtikrintas aukštesnis butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų interesų apsaugos lygis, sudarant realią galimybę atlyginti dėl bendrijos valdymo funkcijų vykdymo padarytą žalą;</li> <li>sumažinta rizika, kad Bendrijų įstatyme įtvirtinta pareiga atlyginti žalą liks neįgyvendinta dėl riboto atsakingo asmens mokumo;</li> <li>užtikrintas nuoseklesnis civilinės atsakomybės draudimo reguliavimas, atsižvelgiant į tai, kad pagal CK 4.84 str. 12 d. civilinės atsakomybės draudimas jau yra privalomas bendrijos pasitelktam</li> </ul> |

| Nr. | Reguliavimo sritis                                                            | Administratoriams taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bendrijoms taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Reguliavimo skirtumų sąlygojama problematika ir jos praktinis poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Siūlomi teisės aktų pakeitimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Keitimo lygmuo                                                                                    | Numatomas siūlomų pakeitimų poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | turėti civilinės atsakomybės draudimą (CK 4.84 str. 12 d.), o pačiai administratorių pasitelkiančiai bendrijai tokio reikalavimo nėra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   | administravimo paslaugų teikėjui.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2   | Interesų konfliktų deklaravimas ir sandorių su susijusiais asmenimis kontrolė | <p>Administratoriumi negali būti asmuo, susijęs su šilumos, elektros, dujų, geriamojo vandens tiekėjais, atliekų vežėjais, liftų priežiūros paslaugų teikėjais ir su jais susijusiais asmenimis (CK 4.84 str. 7 d.).</p> <p>Pretendentas (administratorius) teikia deklaraciją apie atitiktį nustatytiems reikalavimams ir sąsajas (Aprašo Nr. D1-16 5 – 6 p., priedas).</p> <p>Administratoriui draudžiama pirkti iš ūkio subjektų, su juo sudarančių susijusių ūkio subjektų grupę pagal Konkurencijos įstatymą (CK 4.84 str. 8 d.).</p> | <p>Bendrijos pirmininku / valdybos nariu gali būti renkamas asmuo, atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus (Bendrijų įstatymo 14 str. 1 d., 15 str. 2 d.).</p> <p>Giminystės ir svainystės ribojimai nustatyti revizijos komisijos nariams (Bendrijų įstatymo 18 str. 2 d.), tačiau ne bendrijos valdymo organams, kurie priima sprendimus dėl bendrijos lėšų naudojimo.</p> | <p>Administratoriams taikomi aiškūs interesų konfliktų, sąsajų deklaravimo ir pirkimų iš susijusių asmenų ribojimai.</p> <p>Tuo tarpu bendrijų valdymo organams (pirmininkui, valdybos nariams) analogiškas interesų konflikto deklaravimo ir nusišalinimo standartas nėra nustatytas, nors jie, kaip ir administratoriai, turi įgaliojimus spręsti dėl butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų lėšų panaudojimo ir paslaugų iš trečiųjų asmenų pirkimo.</p> <p>Atitinkamai, galiojantis teisinis reguliavimas bendrijoms nustato mažesnę skaidrumo ir kontrolės standartą, tuo tarpu administratoriams – didesnę reguliacinę ir administracinę našą.</p> | <p>Papildyti Bendrijų įstatymą įtvirtinant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bendrijos pirmininko ir valdybos narių pareigą deklaruoti interesų konfliktus ir sąsajas su bendrijai paslaugas teikiančiais ar ketinančiais teikti subjektais;</li> <li>bendrijos pirmininko ir valdybos narių pareigą nusišalinti nuo sprendimų dėl sandorių su susijusiais asmenimis. Sandoriai su bendrijos pirmininku, valdybos nariu ar su jais susijusiais asmenimis galėtų būti sudaromi tik gavus visuotinio susirinkimo pritarimą arba taikant kitą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų kontrolės mechanizmą.</li> </ul> | Įstatymas (Seimas) – Bendrijų įstatymas.                                                          | <p>Siūlomais teisės aktų pakeitimais būtų:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sudarytos sąlygos butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams žinoti apie bendrijos valdymo organų sąsajas su esamais ar potencialiais paslaugų teikėjais;</li> <li>sumažinta interesų konfliktų ir nepagrįsto bendrijos lėšų panaudojimo rizika;</li> <li>išlaikyta bendrijos savivalda, kartu sustiprinant bendrijos sudaromų sandorių ir lėšų naudojimo kontrolę.</li> </ul> |
| 3   | Skaidrumas ir informacijos atskleidimas                                       | <p>Administratoriai turi pareigą skelbti išsamią informaciją apie savo veiklą (CK 4.84 str. 5 d.). Administratorius privalo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>skelbti informaciją apie administravimo tarifus, bendrojo naudojimo objektų</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Bendrijos pirmininkas privalo savininkų prašymu per 10 darbo dienų suteikti informaciją apie bendrijos organų sprendimus, turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitą su bendrijos veikla</p>                                                                                                                                                                                                | <p>Administratoriams teisės aktuose nustatytos išsamesnės ir labiau standartizuotos informacijos skelbimo bei pateikimo butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams pareigos. Bendrijoms taikomas reguliavimas yra mažiau</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Papildyti Bendrijų įstatymą, įtvirtinant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalų savininkams privalomai skelbiamos informacijos sąrašą, apimančią bendrijos pirmininko veiklos metinę ataskaitą, metinių finansinių ataskaitų rinkinį,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Įstatymas (Seimas) – Bendrijų įstatymas; aplinkos ministro įsakymas – pavyzdinė ataskaitos forma. | <p>Siūlomais teisės aktų pakeitimais būtų:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nustatytas aiškus informacijos pateikimo butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams būdas ir terminai;</li> <li>sumažinta ginčų dėl</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |

| Nr. | Reguliavimo sritis | Administratoriams taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bendrijoms taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                     | Reguliavimo skirtumų sąlygojama problematika ir jos praktinis poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Siūlomi teisės aktų pakeitimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Keitimo lygmuo                                                                                                                        | Numatomas siūlomų pakeitimų poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                    | <p>aprašą, ilgalaikį planą, savininkų sprendimus, apžiūrų aktus, pirkimų sąlygas ir rezultatus bei mokėjimo dokumentus (Nuostatų Nr. 603 14 – 19 p.);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kasmet pateikti veiklos ataskaitą, parengtą pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą (Nuostatų Nr. 603 4.11 p.);</li> <li>sudaryti savininkams galimybę susipažinti su sutartimis ir kita su namo administravimu susijusia informacija (Nuostatų Nr. 603 7.2 – 7.3 p.).</li> </ul> | <p>susijusią informaciją (Bendrijų įstatymo 14 str. 7 d.).</p> <p>Pirmininkas taip pat privalo teikti informaciją savininkams jų prašymu (Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 6 p.) ir parengti metinę veiklos ataskaitą (Bendrijų įstatymo 19 str.).</p> | <p>detalus, o informacijos pateikimas didesne apimtimi siejamas su individualiu savininko prašymu. Dėl to bendrijoms tenka mažesnė administracinė našta, tačiau būtų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų galimybės palyginti valdymo sąnaudas, kontroliuoti lėšų naudojimą ir įvertinti valdymo kokybę neužtikrinamos tokiu pačiu mastu.</p>                                  | <p>pajamų ir išlaidų sąmatą, įmokų tarifus, kaupiamųjų lėšų likutį ir panaudojimą, ilgalaikį planą bei pirkimų rezultatus;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dokumentų, su kuriais savininkai turi teisę susipažinti arba kurių kopijas gali gauti pateikę prašymą, sąrašą ir jų pateikimo tvarką, kartu užtikrinant asmens duomenų ir komercinių paslapčių apsaugą;</li> <li>aplinkos ministro įgaliojimą patvirtinti pavyzdinę bendrijos pirmininko veiklos metinės ataskaitos formą, remiantis Nuostatų Nr. 603 4.11 p. nustatyta administratoriaus metinės veiklos ataskaitos modeliu.</li> </ul> |                                                                                                                                       | <p>informacijos ar dokumentų nepateikimo, pavėluoto pateikimo arba nepakankamo jų turinio rizika;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sudarytos geresnės sąlygos savininkams palyginti bendrijos ir administratoriaus taikomus valdymo kaštus bei įvertinti teikiamų paslaugų kokybę.</li> </ul>                                                                                              |
| 4   | Pirkimų tvarka     | <p>Administratoriams taikoma detali pirkimų tvarka: pirkimo sąlygų rengimas, informacijos skelbimas savininkams, savininkų atstovų dalyvavimas pirkimų komisijoje, rezultatų skelbimas per 5 darbo dienas (Nuostatų Nr. 603 4.5.1 p.).</p> <p>Konkreiti pirkimų vykdymo tvarka priklauso nuo administratoriaus teisinio statuso: administratoriai, kurie pagal Viešųjų pirkimų įstatymą laikomi</p>                                                                                            | <p>Bendrijos valdyba tvirtina paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas ir pirkimo ataskaitas (Bendrijų įstatymo 16 str. 1 d. 7 p.).</p>                                                                                                              | <p>Administratoriams taikomas išsamesnis pirkimų reguliavimas, nustatantis daugiau pirkimo privalomų pirkimo organizavimo, dokumentavimo ir informacijos skelbimo reikalavimų, todėl jiems tenka didesnė administracinė našta ir pirkimų organizavimo sąnaudos.</p> <p>Bendrijų įstatyme nustatyta tik bendro pobūdžio valdybos kompetencija tvirtinti pirkimo sąlygas ir</p> | <p>Papildyti Bendrijų įstatymą įtvirtinant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalius bendrijų pirkimų skaidrumo reikalavimus tais atvejais, kai pirkimo vertė viršija nustatytą ribą: ne mažiau kaip 3 pasiūlymai, pirkimo sąlygų ir rezultatų paskelbimas būtų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams, pirkimo dokumentų saugojimas, sąsajų su tiekėjais deklarasavimas, nusišalinimo pareiga ir visuotinio susirinkimo / valdybos pritarimas</li> </ul>                                                                                                                                          | <p>Įstatymas (Seimas) – Bendrijų įstatymas; aplinkos ministro įsakymai – bendrijų pirkimų tvarka ir Aprašo Nr. D1-134 pakeitimai.</p> | <p>Siūlomais teisės aktų pakeitimais būtų:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nustatyta išankstinė bendrijų pirkimų kontrolė, leidžianti iki sutarties sudarymo įvertinti tiekėjo pasirinkimo pagrįstumą ir galimas sąsajas;</li> <li>sustiprintas bendrijų pirkimų skaidrumas ir savininkų lėšų naudojimo kontrolė;</li> <li>sumažinta administratoriams tenkanti administracinė</li> </ul> |

| Nr. | Reguliavimo sritis                      | Administratoriams taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bendrijoms taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                         | Reguliavimo skirtumų sąlygojama problematika ir jos praktinis poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Siūlomi teisės aktų pakeitimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Keitimo lygmuo                                                                                                                 | Numatomas siūlomų pakeitimų poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         | <p>perkančiosiomis organizacijomis, pirkimus vykdo pagal šį įstatymą, o perkančiosios organizacijos statuso neturintys administratoriai – pagal Aprašą Nr. D1-134 (Nuostatų Nr. 603 4.5.2 ir 4.5.3 p.).</p> <p>Be to, administratoriams taikomas draudimas pirkti iš susijusių ūkio subjektų grupės (CK 4.84 str. 8 d.).</p> |                                                                                                                                                                                                                                          | <p>pirkimo ataskaitas, tačiau nenustatyti minimalūs pasiūlymų skaičiaus, pirkimo verčių ribų, informacijos skelbimo savininkams, rezultatų viešinimo, dokumentų saugojimo ir sandorių su susijusiais asmenimis kontrolės reikalavimai. Dėl to subjektams, organizuojantiems analogiškus bendrojo naudojimo objektų priežiūros, remonto ir rangos darbų pirkimus, taikomi nevienodi reikalavimai, o bendrijose butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų lėšų naudojimo skaidrumas ir pirkimų kontrolė užtikrinami mažesne apimtimi.</p> | <p>pirkimams iš susijusių asmenų;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>išimtis, taikomas avariniams ir neatidėliotiniams darbams.</li> </ul> <p>Detalią bendrijų pirkimų tvarką pavesti patvirtinti aplinkos ministrui, papildant Aprašą Nr. D1-134 arba priimant atskirą bendrijų pirkimų tvarkos aprašą.</p> <p>Kartu pakeisti Aprašą Nr. D1-134 įtvirtinant, kad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mažos vertės pirkimų atveju administratorius gali rinkti tiesiogiai, dokumentuodamas kainą ir pasirinkimo pagrindimą;</li> <li>avarinių ir kitų neatidėliotinių darbų atveju tiekėjas gali būti pasirenkamas tiesiogiai, neatsižvelgiant į pirkimo vertę, dokumentuojant skubos aplinkybes ir informuojant savininkus.</li> </ul> |                                                                                                                                | <p>našta mažos vertės, avarinių ir kitų neatidėliotinių pirkimų atvejais;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>užtikrintas pirkimų reikalavimų proporcingumas, juos diferencijuojant pagal pirkimo vertę ir pobūdį bei netaikant bendrijoms viešųjų pirkimų režimui prilygstančių procedūrų.</li> </ul> |
| 5   | Maksimalių tarifų / įmokų ribų taikymas | <p>Administravimo tarifas negali viršyti savivaldybės tarybos nustatyta tvarka apskaičiuoto maksimalaus administravimo tarifo (CK 4.84 str. 9 d.; Nuostatų Nr. 603 8.1 p.).</p> <p>Administratoriaus atitiktis maksimalaus administravimo tarifo</p>                                                                         | <p>Bendrijos administravimo, techninės priežiūros ir kitas įmokas bei jų tarifas tvirtina visuotinis susirinkimas (Bendrijų įstatymo 10 str. 1 d. 8 ir 12 p.).</p> <p>Vieninga riba taikoma tik maksimaliai kaupiamajai įmokai, kuri</p> | <p>Administratoriams taikomi savivaldybių tarybų nustatyti maksimalūs administravimo ir techninės priežiūros tarifai, todėl jų galimybės nustatyti paslaugų kainą pagal konkretaus namo būklę, administravimo sudėtingumą ir faktinę paslaugų apimtį yra ribotos.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Pakeisti CK 4.84 str. 9 d., nustatant, kad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai gali pritarę didesniai administravimo tarifui negu maksimalus tarifas, apskaičiuotas pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tvarką.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Įstatymas (Seimas) – CK 4.84 str.; LRV nutarimas – Nuostatai Nr. 603; savivaldybių tarybų sprendimai dėl tvarkų taikymo</p> | <p>Siūlomais teisės aktų pakeitimais būtų:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sudaryta galimybė administravimo ir techninės priežiūros tarifus nustatyti atsižvelgiant į konkretaus namo būklę, paslaugų apimtį ir faktines jų teikimo sąnaudas;</li> </ul>                                           |

| Nr. | Reguliavimo sritis                                    | Administratoriams taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bendrijoms taikomas reguliavimas                                                                                                         | Reguliavimo skirtumų sąlygojama problematika ir jos praktinis poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Siūlomi teisės aktų pakeitimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Keitimo lygmuo                           | Numatomas siūlomų pakeitimų poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                       | reikalavimui tikrinama įrašant pretendentą į administratorių sąrašą (Aprašo Nr. D1-16 5 p.).<br><br>Kai administratorius organizuoja techninę priežiūrą, jos tarifas negali viršyti savivaldybės tarybos nustatyto maksimalaus techninės priežiūros tarifo (Nuostatų Nr. 603 8.2 p.).                                                                                                                                      | pagal Aprašą Nr. 390 taikoma visiems bendrojo naudojimo objektų valdytojams.                                                             | Bendrijų administravimo, techninės priežiūros ir kitų išlaidų dydžius tvirtina patys savininkai, o savivaldybių tarybų patvirtintos maksimalių tarifų apskaičiavimo tvarkos bendrijoms tiesiogiai netaikomos.<br><br>Atitinkamai, bendrijoms taikomi skirtingi kainodaros reikalavimai, apsunkinantys objektyvų šių valdymo formų sąnaudų palyginimą ir sudarantis nevienodas veiklos sąlygas | Atitinkamai pakeisti Nuostatus Nr. 603 nustatant:<br><br>• galimybę butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimu taikyti didesnę administravimo ir techninės priežiūros tarifą, kai jis pagrįstas konkrečios namo būkle, paslaugų apimtimi ir faktinėmis jų teikimo sąnaudomis, taip pat nustatant tarifo pagrindimo ir informacijos pateikimo savininkams reikalavimus.                        | srities.                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• suvienodintas savininkų sprendimo vaidmuo nustatant valdymo išlaidas, suteikiant jiems teisę pritarti didesniai administratoriaus tarifui, kaip ir bendrijos valdymo atveju;</li> <li>• išlaikyta savininkų interesų apsauga, nes didesnis tarifas galėtų būti taikomas tik jį pagrindus, atskleidus savininkams reikšmingą informaciją ir gavus jų pritarimą;</li> <li>• sumažinta rizika, kad ekonomiškai nepagrįstai mažas maksimalus tarifas ribos tinkamos apimtį ir kokybę administravimo ar techninės priežiūros paslaugų teikimą.</li> </ul> |
| 6   | Pasekmės už pakartotinius valdymo funkcijų pažeidimus | Administratoriui, fiziniam asmeniui ar juridinio asmens vadovui, trečią kartą per metus paskyrus administracinę nuobaudą už veiklą konkrečiame name, per 10 darbo dienų pradedama administratoriaus atšaukimo ir naujo administratoriaus pasirinkimo procedūra (CK 4.84 str. 2 d.; Aprašo Nr. D1-16 32 – 33 p.).<br><br>Jeigu administratorius antrą kartą per vienerius metus atšaukiamas toje pačioje savivaldybėje, jis | Savivaldybė gali skirti bendrijos pirmininkui administracines nuobaudas už valdymo funkcijų neatlikimą (Bendrijų įstatymo 20 str. 2 d.). | Administratoriams už pakartotinius bendrojo naudojimo objektų administravimo funkcijų pažeidimus taikomos tiesioginės teisinės pasekmės – administratoriaus atšaukimo procedūra, pašalinimas iš administratorių sąrašo ir laikinas teisės būti paskirtam administratoriumi ribojimas.<br><br>Bendrijos pirmininkui ar valdybos nariams analogiškos pasekmės teisės aktuose                    | Papildyti Bendrijų įstatymą įtvirtinant, kad<br><br>• jeigu bendrijos pirmininkui ar valdybos nariams per vienus metus pakartotinai paskiriamos administracinės nuobaudos už bendrijos valdymo funkcijų pažeidimus, privalomai inicijuojamas klausimas dėl jų atšaukimo;<br><br>• pirmininkas / valdyba turi per nustatytą terminą sušaukti visuotinį susirinkimą, į darbotvarkę įtraukiant atšaukimo | Įstatymas (Seimas) – Bendrijų įstatymas. | <p>Siūlomais teisės aktų pakeitimais būtų:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• išlaikyta bendrijos savivalda, nes galutinį sprendimą dėl bendrijos pirmininko ar valdybos nario atšaukimo ir toliau priimtų bendrijos narių susirinkimas;</li> <li>• nustatytos aišrios pakartotinių pažeidimų pasekmės bendrijos valdymo organams, kartu taikant švelnesnį mechanizmą nei administratoriaus pašalinimas iš</li> </ul>                                                                                                                                                               |

| Nr. | Reguliavimo sritis                             | Administratoriams taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Bendrijoms taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Reguliavimo skirtumų sąlygojama problematika ir jos praktinis poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Siūlomi teisės aktų pakeitimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Keitimo lygmuo                                                                                                                                                                                                                             | Numatomas siūlomų pakeitimų poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                | pašalinamas iš sąrašo ir teisė grįžti į sąrašą įgyjama tik po 1 metų (Aprašo Nr. D1-16 16.4 ir 18 p.).<br><br>Administracinės nuobaudos ir nusižengimai taip pat gali užkirsti kelią administratoriaus paskyrimo pratęsimui (Aprašo Nr. D1-16 31 p.).                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | nenustatytos. Jiems paskirta administracinė nuobauda savaime nesukelia pareigos inicijuoti jų atšaukimo ar kitaip spręsti dėl tolesnio pareigų vykdymo. Dėl to už analogiškus valdymo funkcijų pažeidimus administratoriams ir bendrijų valdymo organams taikomos skirtingos teisinės pasekmės.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | klausimą.<br><br>• jeigu susirinkimas nesusaukiamas, teisę jį inicijuoti turi savivaldybės vykdomoji institucija arba revizijos komisija / butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų grupė;<br><br>• asmuo, dėl pakartotinių pažeidimų atšauktas iš pirmininko ar valdybos nario pareigų, tam tikrą laikotarpį negali būti renkamas į tas pačias pareigas.                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            | administratorių sąrašo;<br><br>• užtikrinta, kad pakartotinių bendrijos valdymo funkcijų pažeidimų atveju būtų privalomai sprendžiamas atsakingo bendrijos pirmininko ar valdybos nario atšaukimo iš pareigų klausimas.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7   | Profesionaliai vykdoma bendrijų valdymo veikla | Administratoriams taikomi šios lentelės 1 – 6 punktuose aptarti civilinės atsakomybės draudimo, interesų konfliktų, informacijos atskleidimo, pirkimų, tarifų ir atsakomybės reikalavimai. Be to, administratorių veiklai taikomi ir kiti CK 4.84 straipsnyje bei Nuostatuose Nr. 603 nustatyti bendrojo naudojimo objektų administravimo, priežiūros, informacijos teikimo, savininkų sprendimų įgyvendinimo ir kiti veiklos reikalavimai. | Bendrijos pirmininkui taikomos Bendrijų įstatyme nustatytos bendro pobūdžio bendrijos valdymo ir administravimo pareigos. Bendrijos pirmininkas organizuoja bendrijos veiklą ir atsako už bendrijos administravimą, finansinių dokumentų rengimą, bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, kaupiamųjų lėšų tvarkymą ir kitų įstatyme nustatytų funkcijų vykdymą (Bendrijų įstatymo 14 str. 5 – 6 d.).<br><br>Bendrijos pirmininkui netaikomi šios lentelės 1 – 6 punktuose aptarti specialūs | Vadovaujantis galiojančiu teisiniu reguliavimu, bendrijų pirmininkams netaikomi šios lentelės 1 – 6 punktuose aptarti specialūs administratoriams nustatyti reikalavimai, nors jie taip pat vykdo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir administravimo funkcijas. Todėl pirmiausia siūloma atitinkamus reikalavimus iš dalies taikyti ir bendrijų valdymo organams.<br><br>Jeigu tokiam (aukščiau išdėstytam) modeliui nebūtų pritarta, alternatyviai galėtų būti išskirti profesionaliai bendrijų valdymo funkcijas vykdančys asmenys.<br><br>Šiuo metu asmuo gali būti renkamas kelių tarpusavyje | Papildyti Bendrijų įstatymą:<br><br>• apibrėžiant profesionaliai bendrijų valdymo funkcijas vykdančią asmenį;<br><br>• nustatant, kad tokiu asmeniu laikomas už atlygį bendrijų valdymo funkcijas vykdančias asmuo, kuris pasiekia bent vieną įstatyme nustatytą veiklos masto kriterijų, pavyzdžiui, vienu metu vadovauja ne mažiau kaip trimis bendrijoms, valdo ne mažiau kaip dešimt pastatų arba ne mažiau kaip 500 butų ir kitų patalpų;<br><br>• nustatant pareigą tokį statusą deklaruoti savivaldybei ir bendrijų nariams;<br><br>• tokį asmenį prilyginant | Įstatymas (Seimas) – Bendrijų įstatymas; prireikus – CK 4.84 straipsnio 12 dalies patikslinimas.<br>Įgyvendina masis teisės aktas – profesionaliai bendrijų valdymo funkcijas vykdančių asmenų deklaravimo, draudimo ir priežiūros tvarka. | Siūlomais teisės aktų pakeitimais būtų:<br><br>• užkirstas kelias administratoriui nustatytų reikalavimų išvengti profesionalią administravimo veiklą vykdančiam per kelių bendrijų pirmininko statusą;<br><br>• suvienodinti minimalūs reikalavimai subjektams, kurie dideliu mastu vykdo analogiškas bendrojo naudojimo objektų valdymo funkcijas;<br><br>• sustiprinta profesionaliai valdomų bendrijų savininkų interesų apsauga;<br><br>• išlaikyta mažesnių, savivaldos pagrindu veikiančių bendrijų teisė |

| Nr. | Reguliavimo sritis | Administratoriams taikomas reguliavimas | Bendrijoms taikomas reguliavimas                                                                                                                                                                                                                                                         | Reguliavimo skirtumų sąlygojama problematika ir jos praktinis poveikis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Siūlomi teisės aktų pakeitimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Keitimo lygmuo | Numatomas siūlomų pakeitimų poveikis                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                    |                                         | <p>administratoriams nustatyti reikalavimai dėl civilinės atsakomybės draudimo, interesų konfliktų deklaravimo ir sandorių su susijusiais asmenimis kontrolės, informacijos atskleidimo, pirkimų, tarifų ribojimo ir teisinių pasekmių už pakartotinius valdymo funkcijų pažeidimus.</p> | <p>nesusijusių bendrijų pirmininku ir už atlygį vykdyti jų administravimo funkcijas, tačiau jam ir toliau taikomi bendrieji bendrijos pirmininkui nustatyti reikalavimai. Reguliavimas nediferencijuojamas pagal vadovaujamų bendrijų, valdomų pastatų ar patalpų skaičių ar kitą veiklos mastą.</p> <p>Dėl to asmuo, profesionaliai ir reikšmingu mastu vykdomas kelių bendrijų valdymo funkcijas, faktiškai gali vykdyti administratoriams artimą veiklą, tačiau jam netaikoma dalis administratoriams nustatytų specialių veiklos reikalavimų. Alternatyviai profesionaliai bendrijų valdymo funkcijas vykdančias asmenys galėtų būti prilyginami administratoriams atitinkamų veiklos reikalavimų taikymo tikslais, jiems taikant šios lentelės 1 – 6 punktuose aptartus ir kitus CK 4.84 straipsnyje bei Nuostatuose Nr. 603 administratoriams nustatytus reikalavimus.</p> | <p>administratoriui atitinkamų veiklos reikalavimų taikymo tikslais bei jam taikant šios lentelės 1 – 6 punktuose aptartus ir kitus CK 4.84 straipsnyje bei Nuostatuose Nr. 603 administratoriams nustatytus reikalavimus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>išlaikant savininkų teisę šį asmenį rinkti ir atšaukti Bendrijų įstatymo nustatyta tvarka.</li> </ul> |                | <p>veikti nenustatant joms administratoriams prilygstančios reguliavimo naštos;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pasiekti šios lentelės 1- 6 punktuose nurodyti tikslai.</li> </ul> |