LVK Lietuvos verslo konfederacija

info@lvk.lt Jogailos g. 9 LT-01116 Vilnius lvk.lt

Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komitetui
Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komitetui

2026 m. lapkričio 25 d., Nr. 26-205VK

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 IR 4.85 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK) teikia siūlymą Civilinio kodekso 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių pakeitimo įstatymo projektui.

LVK daug metų pasisako už tai, kad daugiabučių namų gyventojai turėtų prisiimti didesnę (finansinę) atsakomybę už savo turtą: tiek dėl to, kad tai gali sudaryti papildomas paskatas renovacijai, taip pat ir siekiant atliepti Civiliniame kodekse įtvirtintas turto savininkų pareigas prieš visuomenę. Būtent po LVK pasiūlymo buvo inicijuotas pakeitimas reikšmingai didinti daugiabučių namų savininkų kaupiamųjų lėšų normatyvus.

Siekiant didinti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų atsakomybę už jiems priklausantį turtą, svarbu kartu suteikti ir veiksmingas finansines priemones šiai atsakomybei įgyvendinti. Daugiabučio namo draudimas, kaip ir lėšų kaupimas jo atnaujinimui bei remontui, yra viena iš turto išsaugojimo ir tinkamo valdymo priemonių, leidžianti sumažinti gyventojams tenkančią finansinę naštą įvykus nenumatytiems įvykiams. Todėl galimybė kaupiamąsias lėšas naudoti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų draudimui sudarytų palankesnes sąlygas gyventojams savarankiškai valdyti su jų turtu susijusias rizikas, skatintų atsakingą ir į ilgalaikį turto išsaugojimą orientuotą požiūrį bei mažintų poreikį nelaimės atveju kliautis valstybės ar savivaldybių finansine pagalba.

Todėl siūlome nustatyti, kad (1) bendrojo naudojimo objektų draudimo įmokos gali būti dengiamos iš kaupiamųjų lėšų; (2) šioms dengti išskiriama atskira mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo sudedamoji dalis. Tokiu atveju mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą sudarytų trys dalys – pagal ilgalaikį planą, ilgalaikiame plane nenumatytoms privalomosioms priemonėms finansuoti ir bendrojo naudojimo objektų draudimo įmokoms apmokėti. Draudimo įmokų dalis didintų mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, tačiau būtų apskaitoma ir naudojama tik draudimo įmokoms apmokėti, todėl nemažintų lėšų, kaupiamų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti.

Siūlome CK 4.82 straipsnio 4 dalį papildyti ir ją išdėstyti taip:
„Daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos pastatui (statiniui) pagal įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytus statinių techninės ir naudojimo priežiūros privalomuosius reikalavimus atnaujinti ir kitoms bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo priemonėms finansuoti; butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu šio kodekso 4.84 ir (ar) 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka, šios lėšos gali būti naudojamos ir pastato atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projekto parengimui ir (ar) pastato atnaujinimui (modernizavimui) finansuoti. **Į mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą kaip atskira jo sudedamoji dalis įskaičiuojama šio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalyje nurodyto bendrojo naudojimo objektų draudimo įmokų dalis, kuri naudojama tik šioms draudimo įmokoms apmokėti. Bendrojo naudojimo objektų draudimo sutartį butų ir (ar) kitų patalpų savininkų vardu sudaro bendrojo naudojimo objektų valdytojas.** Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sukauptos lėšos yra jų bendroji dalinė nuosavybė. Į šias lėšas negali būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiro buto ar kitos patalpos savininko prievoles. Perleidus butą ar kitą patalpą naujam savininkui, su kaupiamosiomis lėšomis susijusios teisės ir prievolės atitenka naujam savininkui. Daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos **ir draudimo įmokų dalies apskaičiavimo bei**

info@lvk.lt Jogailos g. 9 LT-01116 Vilnius lvk.lt

naudojimo tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija. Ginčus dėl kaupiamųjų lėšų sprendžia teismas.“

Taip pat siūlome peržiūrėti ir pakoreguoti CK 4.84 straipsnio 7 dalis dalyje įtvirtintą draudimą tam tikriems paslaugų teikėjams būti daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriumi. Siūlome iš šio draudimo išbraukti **atliekų vežimo** ir **liftų nuolatinės priežiūros** paslaugų teikėjus. Šiose srityse draudimas nebeatitinka tikslo, dėl kurio buvo įvestas, dubliuoja vėliau priimtas specialias normas ir be pakankamo pagrindo riboja ūkinės veiklos laisvę bei konkurenciją administravimo paslaugų rinkoje. Kitus numatytus draudimus siūlome palikti nepakeistus.

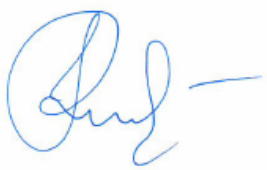
CK 4.84 straipsnio 7 dalis įtvirtinta 2012 m. gegužės 10 d. įstatymu Nr. XI-2005. Tuo metu CK nenustatė jokių reikalavimų administratoriaus vykdomiems pirkimams: 4.84 straipsnio 8 dalyje buvo nurodyta tik tai, kad administratorius administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus. Taigi 2012 m. 7 dalies draudimas buvo vienintelė CK priemonė, kuria buvo siekiama išvengti administratoriaus ir su juo susijusių paslaugų teikėjų interesų konflikto.

Nuo 2012 m. situacija pasikeitė. 2022 m. CK 4.84 straipsnio 8 dalyje atsirado specialios taisyklės administratoriaus pirkimams, todėl 7 dalies draudimas prarado prasmę ir tikslą dėl kurio jis buvo priimtas. Draudimą šilumos, elektros energijos, dujų ir geriamojo vandens tiekėjams siūlome palikti nepakeistą. Tačiau atliekų vežimo ir liftų priežiūros paslaugų atveju draudimas nebėra aktualus: atliekų vežėjo administratorius apskritai neparenka, nes tai daro savivaldybė, o liftų priežiūros paslaugų pirkimus jau reguliuoja CK 4.84 straipsnio 8 dalis ir specialiosios liftų priežiūros taisyklės.

Siūlome pakoreguoti CK 4.84 straipsnio 7 dalį ir ją išdėstyti taip:
„7. Bendrojo naudojimo objektų administratoriais negali būti šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekėjai~~, asmenys, teikiantys atliekų vežimo paslaugas, liftų nuolatinės priežiūros paslaugas (išskyrus namus, kuriuose nėra liftų)~~, jeigu jie dirba tos pačios savivaldybės teritorijoje, **taip pat** ūkio subjektai, kurie su ~~bendrojo naudojimo objektų administratoriumi~~ **šiais tiekėjais** sudaro susijusių ūkio subjektų grupę, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatyme. Šis draudimas bendrojo naudojimo objektų administratoriui netaikomas administruojant turtą, esantį gyvenamojoje vietovėje, kurioje, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, gyvena mažiau negu 100 000 gyventojų, jeigu savivaldybės taryba nenusprendžia kitaip.“

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė  Ineta Rizgelė

Originalas nebus siunčiamas. Vilius Kriaučiūnas, el.p. vilius@lvk.lt, mob. +37067703607.