

**LIETUVOS NEPRIKLAUSOMŲ NEVYRIAUSYBINIŲ ORGANIZACIJŲ
TINKLO PASTABOS DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS
DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO
ĮSTATYMO PROJEKTO
XIIP-3997**

Lietuvos Respublikos Seimui yra pateiktas Seimo narių Lauro Stacevičiaus ir Kęstučio Mažeikos Lietuvos Respublikos Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas XIIP-3997 (toliau – Projektas).

Lietuvos žmogaus teisių asociacija atkreipia Seimo narių dėmesį į šias taisytnas Projekto nuostatas:

1. Šiuo metu galiojančio Daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (DNSBĮ) 4 straipsnio 1 dalis nustato Bendrijos steigimo tikslus – 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. Tuo tarpu projekte Bendrijos steigimo tikslai nesuformuluoti, nors jie minimi Projekto 7 str. 2 dalyje (Bendrija gali turėti ir įgyti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštarauja įstatymams, **bendrijos** įstatams ir **veiklos tikslams**) ir 3 str. 1 punkte (Bendrijai draudžiama: 1) bendrijos lėšas naudoti sprendžiant teisinius ginčus tarp bendrijos pirmininko ir savininkų ar bendrijos narių dėl bendrijos valdymo klausimų, taip pat **kitiems tikslams, negu nustatyta bendrijos įstatuose**. Tokiu būdu iš projekto nėra aišku, ar bendrijos tikslai yra tik „įgyvendinti savininkų pareigas valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrojo naudojimo objektus“ (projekto 5 str.1 dalis, ar ir kitokie tikslai, kurie gali būti nustatyti bendrijos įstatuose.
2. Projekte nepagrįstai yra eliminuojami kolegialūs bendrijos valdymo organai (valdyba). Projekto 12 straipsnyje 2 dalyje nurodoma, kad „Bendrijos valdymo organas yra bendrijos pirmininkas. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organą“. Projekto aiškinamajame rašte nurodoma, kad siūloma atsisakyti kolegialaus bendrijos valdymo organo – valdybos, neva ir šiuo metu iš esmės visus bendrijos valdymo organui priskirtas funkcijas atlieka bendrijos pirmininkas, nes bendrijos pirmininkas yra ir valdybos pirmininkas, neva valdybos, kaip kolegialaus bendrijos valdymo organo, institutas tampa neaktualus. Tačiau atsisakymas Projekte kolegialaus bendrijos valdymo instituto nėra pakankamai motyvuotas. Pagrindinis motyvas - neva pagal šiuo metu galiojančią DNSBĮ kolegialus bendrijos valdymo organas - valdyba turi būti sudaroma, jeigu bendrijos nariai nusprendžia bendrijos pirmininku rinkti asmenį, neturintį buto ar kitos patalpos tame daugiabučiame name, kurio bendrojo naudojimo objektų valdymui įsteigta bendrija. Tačiau minėta įstatymo Projekto dalis gali būti papildyta, šiuo atveju pašalinant būtinybę rinkti kolegialų bendrijos valdymo organą, jeigu bendrijos pirmininku renkamas asmuo, neturintis buto ar kitos patalpos tame daugiabučiame name. Kitokie motyvai naikinti kolegialius bendrijos valdymo organus yra niekuo nepagrįsti, nes neaišku kokiais tyrimais apklausomis ar kitokiu būdu yra nustatyta, kad daugiabučių namų patalpų savininkai vengia būti išrinkti valdybos nariais ir norėtų, kad šį darbą atliktų tik bendrijos pirmininkas. Atvirkščiai ginčai teismuose rodo, jog esama nesutarimų daugiabučių namų bendrijose dėl vienasmenio pirmininko sprendimų, kuriems nepritaria dauguma tos bendrijos valdybos narių. Kolegialaus valdymo organo eliminavimas tik sustiprintų nepasitikėjimą daugiabučių namų bendrijomis kaip viena iš trijų daugiabučio namo valdymo forma.

Pažymėtina ir tai, kad sprendimus svarbiausiais namo valdymo klausimais priima bendrijos arba visų namo patalpų savininkų visuotinis susirinkimas. Tačiau operatyvius bendrijos valdymo klausimus pvz., sudarant trumpalaikes sutartis, atlygintinų darbų sąmatas ir kitokiai operatyviai veiklai spręsti visada yra naudingiau priimti kolegialiai. Viena vertus, bendrijos primininkui, kurio darbas bendrijoje dažnai nėra tinkamai apmokamas, tenka neproporcinga atsakomybė už priimamus namo priežiūros sprendimus, už kurią pagal šiuo metu galiojančią DNSBĮ redakciją solidariai atsako bendrijos valdybos nariai (16 str.8 dalis). Kita vertus, vienasmenis bendrijos pirmininko sprendimas gali būti šališkas ir neobjektyvus. Be to, kolegialaus valdymo organo eliminavimas daugiabučių namų bendrijose prieštarauja demokratiniais juridinių asmenų valdymo principams. Pvz., kolegialūs juridinio asmens valdymo organai yra įtvirtinti Lietuvos Respublikos Asociacijų, Labdaros ir paramos fondų, Profesinių sąjungų, Sodininkų bendrijų, Akcinių ir Uždarytųjų akcinių bendrovių įstatymuose. Todėl nesuprantama, kodėl šis valdymo organas naikinamas daugiabučių namų savininkų bendrijose, paliekant teisę rinkti kolegialius valdymo organus pvz., sodininkų bendrijoms ir kt. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlomas projektas šioje įstatymo dalyje pirmiausia sukuria diskriminacines nuostatas daugiabučių namų savininkų bendrijų atžvilgiu.

3. Analogiškai nepagrįsta ir pakankamai nemotyvuota projekto 24 straipsnio 2 dalis, kurioje nurodoma, kad „*jungtinės veiklos sutartį gali sudaryti tik visi pastato savininkai...*“. Šiuo atveju Projektu daugiabučių namų patalpų savininkams sudaryti jungtinės veiklos sutartis suteikta teisė yra deklaratyvi. Galimybė sudaryti tokią sutartį daugiabučiame name faktiškai yra neįgyvendinama dėl objektyvių priežasčių, kadangi name ypač, jeigu jame yra 50 ir daugiau butų, netgi atmetant asmeniškumus, praktiškai neįmanoma rasti absoliučiai (100 proc.) visų gyventojų sutarimo visais namo priežiūros klausimais. Tokiu būdu ši projekto nuostata daugiabučio namo valdymą jungtinės sutarties pagrindu iš esmės eliminuoja.

Be to, Projekto nuostatos sudaro sąlygas piktnaudžiavimui ir suteikia vienam asmeniui (patalpų savininkui) trukdyti namo patalpų savininkų daugumai priimti bet kokius su namo priežiūra susijus sprendimus, nes 24 straipsnio 7 dalies 2 punkte įtvirtinta nuostata, kad *jungtinės veiklos sutartis pasibaigia „vienam iš partnerių atsisakius būti jungtinės veiklos sutarties partneriu“*. Akivaizdu, jog tokio pobūdžio sutartis yra netvari ir negali užtikrinti namo patalpų savininkų teisinių santykių stabilumo.

Apibendrinanti išvada:

Įstatymo projektas turi lobizmo požymius tam tikros visuomenės grupės atžvilgiu (jis akivaizdžiai yra parankus daugiabučių namų administratoriams), nes Projektu per kolegialus bendrijos valdymo instituto eliminavimą yra silpninamas daugiabučių namų savininkų pasitikėjimas bendrijų gebėjimais valdyti daugiabutį namą ir Projektu iš esmės eliminuojamas daugiabučių namų valdymas jungtinės veiklos sutarties pagrindu, kaip vienintelę geriausią alternatyvą paliekant daugiabučių namų administravimą pastatų administratoriams.

Atkreipiame dėmesį, kad daugiabučio namo patalpų savininkai laikytini šio namo bendruomenėmis, nes patalpų savininkus saisto bendri namo tinkamos priežiūros interesai. Šiuo požiūriu valstybė turėtų stiprinti tokias bendruomenes ir skatinti daugiabučių namų patalpų savininkų savarankiškai rūpintis bendrai valdomu turtu šį rūpestį motyvuojant lengvatomis ir kitomis priemonėmis daugiabučių namų savivaldai skatinti, nes per ją yra galimybė išsiskleisti žmonių kūrybiškumą, teikiantį pasitenkinimą esama aplinka, valstybės valdžios institucijomis ir pačia valstybe.

Lietuvos nepriklausomų nevyriausybinių organizacijų tinklo vardu

Alvita Armanavičienė

Lietuvos nacionalinės vartotojų federacijos prezidentė