



LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,
tel. (8-5) 266 3661, faks. (8-5) 266 3663, el. p. info@am.lt, http://www.am.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Vilniaus miesto savivaldybės administracijai

2017-08-25

Nr. (111-4)-08-5364

Kopija

į 2017-07-21

Nr. A51-48540/17

Vyriausybės atstovo Vilniaus apskrityje tarnybai

(3.3.10.6-TD2)

DĖL INFORMACIJOS PATEIKIMO

Aplinkos ministerija, pagal kompetenciją išnagrinėjusi Jūsų 2017 m. liepos 21 d. raštą Nr. A51-48540/17(3.3.10.6-TD2) „Dėl informacijos pateikimo“, informuoja, kad Aplinkos ministerija negaliota oficialiai aiškinti teisės aktų nuostatų ir jų taikymo, todėl negali nei patvirtinti, nei paneigti Jūsų pateiktos nuomonės keliamais klausimais. Be to, Aplinkos ministerija neatlieka savivaldybių administracinės priežiūros, todėl negali pateikti ir gresiančių pasekmių, jeigu savivaldybės institucija nevykdys jai nustatytų prievolių. Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, Aplinkos ministerija teikia Aplinkos ministerijos specialistų nuomonę Jūsų keliamais klausimais.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.84 straipsnio 4 dalyje nustatyta „Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešiams mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradėdama šio straipsnio 3 dalyje numatyta procedūra, jeigu bent 1/5 daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba savivaldybės vykdomoji institucija gauna šio namo gyventojų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas šiam daugiabučiam namui pratęsiamas kitų penkerių metų laikotarpiui. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui.“ CK 4.84 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. CK 4.85 straipsnio 5 dalyje įtvirtintos nuostatos, kad butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesušaunkia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.

Aplinkos ministerija, atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, mano, kad tokiu atveju, kai savivaldybės institucija gauna *daugiau kaip 1/5, bet mažiau už 1/4* daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų pageidavimą spręsti administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo, organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar sušaukti susirinkimą dėl administratoriaus pasirinkimo privalo tik likus šešiams mėnesiams iki administratoriaus paskyrimo termino galiojimo

pabaigos. Tokiu atveju, jeigu savivaldybės institucija gauna *1/4 ar daugiau už 1/4, bet ne daugiau kaip puse* daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų pageidavimą spręsti administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo, savivaldybės vykdomoji institucija privalo ne vėliau kaip per vieną mėnesį sušaukti susirinkimą (CK 4.84 straipsnio 3 dalies ir 4.85 straipsnio 5 dalis). Jeigu savivaldybės institucija gauna *puse arba daugiau nei puse* daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų pageidavimą spręsti administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo, kas, Aplinkos ministerijos nuomone, atitinka butų ir kitų patalpų savininkų valią pakeisti administratorių nesuėjęs penkerių metų terminui (CK 4.84 straipsnio 4 dalis), savivaldybės vykdomoji institucija turi parengti butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar sušaukti susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo vadovaudamasi CK 4.84 straipsnio 3 dalimi.

Dėl administratoriaus paskyrimo termino pratęsimo.

Aplinkos ministerija, nagrinėdama CK 4.84 straipsnio 4 dalies nuostatas dėl administratoriaus paskyrimo termino pratęsimo ir atsižvelgdama į praktikoje susiformavusius atvejus, išskiria tris aptartinus administratoriaus paskyrimo termino pratęsimo atvejus: kai administratorius buvo paskirtas iki 2013 m. sausio 1 d. neterminuotam laikui; kai administratorius buvo paskirtas iki 2013 m. sausio 1 d. terminuotam laikui; ir kai administratorius buvo paskirtas 2013 m. sausio 1 d. ar vėliau.

Dėl administratoriaus paskyrimo termino pratęsimo, kai administratorius buvo paskirtas iki 2013 m. sausio 1 d. neterminuotam laikui.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo Nr. XI-2005 (toliau – Įstatymas Nr. XI-2005) 5 straipsnio 2 dalyje, be kita ko, nustatyta, kad iki šio įstatymo įsigaliojimo neterminuotam laikui paskirti administratoriai savo veiklą vykdo iki 2014 m. liepos 1 d. Iki 2014 m. liepos 1 d. turi būti paskirti Įstatymo Nr. XI-2005 nustatyta tvarka ir šio įstatymo reikalavimus atitinkantys administratoriai. Vadinas, iki įsigaliojus Įstatymui Nr. XI-2005 neterminuotam laikui paskirti administratoriai turėjo teisę vykdyti veiklą iki 2014 m. liepos 1 d., o po šios datos galėjo būti paskirti bendra tvarka ir tik su sąlyga, jeigu administratorius atitiko Įstatymo Nr. XI-2005 reikalavimus. Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, Aplinkos ministerija mano, kad administratorių, paskirtų iki 2013 m. sausio 1 d. neterminuotam laikui, paskyrimo terminas negalėjo būti pratęstas.

Dėl administratoriaus paskyrimo termino pratęsimo, kai administratorius buvo paskirtas iki 2013 m. sausio 1 d. terminuotam laikui.

Visų pirma pažymėtina tai, kad tam tikros savivaldybių institucijos iki 2013 m. sausio 1 d. yra priėmusios sprendimus paskirti tam tikrus administratorius terminuotam laikui, kai tuo tarpu galiojusios CK nuostatos (galiojusios iki 2012 m. gruodžio 31 d.) savivaldybių institucijoms nesuteikė teisės skiriamam administratoriui nustatyti jo veiklos galiojimo termino. Nors vietos savivalda ir yra grindžiama savivaldybių savarankiškumo ir veiklos laisvės principu, tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad jos privalo veikti tik pagal Konstitucijoje ir įstatymuose apibrėžtą kompetenciją. Vadinas, savivaldybės institucijai neturint įgaliojimų nustatyti skiriamo administratoriaus paskyrimo termino, visi administratoriai, kurie buvo paskirti iki 2013 m. sausio 1 d. terminuotam laikui, turėjo būti laikomi paskirti neterminuotam laikui, o jų paskyrimo termino pratęsimo klausimas turėjo būti sprendžiamas taip pat, kaip ir administratorių, paskirtų iki 2013 m. sausio 1 d. neterminuotam laikui.

Aplinkos ministerija, atsižvelgdama į tai, kad savivaldybių priimti sprendimai dėl administratorių paskyrimo terminuotam laikui pagal iki 2013 m. sausio 1 d. galiojančias teisės aktų nuostatas nebuvo ginčijami, susidarė situacija, kad paminėti administratoriai (paskirti terminuotam laikui prieš įsigaliojant Įstatymui Nr. XI-2005) nebuvo paskirti (perrinkti) iki 2014 m. liepos 1 d., kaip nustatyta Įstatyme Nr. XI-2005, todėl šie administratoriai iki šiol vykdo veiklą. Aplinkos ministerija, atsižvelgdama į susidariusios situacijos sprendimo aktualumą, teikia šią informaciją.

Kaip jau buvo šiame rašte paminėta, Įstatymo Nr. XI-2005 5 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad iki 2014 m. liepos 1 d. turi būti paskirti Įstatymo Nr. XI-2005 nustatyta tvarka ir šio įstatymo reikalavimus atitinkantys administratoriai. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad administratoriai, paskirti iki 2013 m. sausio 1 d. tiek terminuotam tiek ir neterminuotam laikui, t. y. nepaskirti vadovaujantis Įstatymo Nr. XI-2005 nuostatomis, galėjo veiklą vykdyti iki 2014 m. liepos 1 d., o po

šios datos įgaliojimai vykdyti veiklą galėjo būti suteikti bendra tvarka ir tik su sąlyga, jeigu administratorius atitiko Įstatymo Nr. XI-2005 reikalavimus.

Aplinkos ministerija laikosi nuomonės, kad visi administratoriai, paskirti iki 2013 m. sausio 1 d., turi būti paskirti vadovaujantis Įstatymo Nr. XI-2005 nuostatomis, todėl iki 2013 m. sausio 1 d. terminuotam laikui paskirtų administratorių paskyrimo galiojimo termino savivaldybių vykdomosios institucijos pratęsti negali.

Dėl administratoriaus paskyrimo termino pratęsimo, kai administratorius buvo paskirtas 2013 m. sausio 1 d. ar vėliau.

Aplinkos ministerija, atsižvelgdama į CK 4.84 straipsnio 4 dalies nuostatas, mano, kad administratorių, paskirtų 2013 m. sausio 1 d. ar vėliau, paskyrimas privalo būti pratęstas kitų penkerių metų laikotarpiui, jeigu savivaldybės vykdomoji institucija nėra gavusi bent 1/5 daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba šio namo gyventojų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos.

Aplinkos viceministrė



Rėda Brandišauskienė