



**Vartotojų
aljansas**

Lithuanian Consumers Alliance

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ VALDYMO
PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS TEISINIO
REGULIAVIMO ANALIZĖ**

Vilnius
2024

Turinys

JVADAS	3
1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTAI IR JŲ VALDYMO FORMOS	4
1.1. Bendrojo naudojimo objektai	4
1.2. BNO valdymo formos	6
1.2.1. BNO valdymas steigiant DNSB	6
1.2.2. BNO valdymas sudarant JVS	8
1.2.3. BNO valdymas skiriant Administratorius	9
2. SAVIVALDYBĖS VYKDOMOSIOS INSTITUCIJOS ATLIEKAMA KONTROLĖ IR JOS ANALIZĖ.	12
3. VALSTYBINĖS VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBOS POZICIJOS VERTINIMAS BNO VALDYMO KONTEKSTE	15
IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS	17

Šis tyrimas atliktas Vartotojų aljansui vykdant Teisingumo ministerijos/Vartotojų teisių apsaugos tarnybos finansuojamą projektą „Vartotojų teisių stiprinimas daugiabučių namų priežiūros sistemoje“

ĮVADAS

Lietuvoje daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų (toliau – **BNO**) valdytojų, administratorių ir kitų priežiūros subjektų veikla yra itin reikšminga, siekiant užtikrinti butų bei kitų patalpų savininkų teises ir interesus. Tačiau šioje srityje dažnai kyla įvairių konfliktų ir nusiskundimų dėl netinkamos priežiūros, neaiškios atsakomybės ar administravimo procesų skaidrumo trūkumo. Dėl šios priežasties daugiabučių namų valdymo ir priežiūros reglamentavimas tampa esmine diskusijų tema siekiant, kad vartotojų teisės būtų tinkamai ginamos, o valdymo procesai sklandūs ir suprantami vartotojams.

Šio darbo tikslas yra giliau išnagrinėti esamus teisės aktus, kurie reglamentuoja BNO valdymą, priežiūrą ir kontrolę, bei įvertinti, kaip esamos teisinės priemonės gali būti pritaikytos siekiant didesnio teisinio tikrumo ir skaidrumo šioje srityje. Atsižvelgiant į dažnai pasitaikančius nusiskundimus dėl BNO administravimo tvarkos, analizuojama, kaip būtų galima sustiprinti vartotojų teisių apsaugą tiek per ikiteisminius ginčų sprendimo mechanizmus, tiek per savivaldybių vykdomą priežiūrą.

Darbe analizuojamos kelios skirtingos bendrojo naudojimo objektų valdymo formos: daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimas, jungtinės veiklos sutarčių sudarymas ir išorinių administratorių skyrimas. Šių modelių analizė leis įvertinti jų privalumus ir trūkumus, o taip pat ir jų praktinio įgyvendinimo iššūkius. Vertinant savivaldybių kontrolės efektyvumą bei vartotojų teises užtikrinančias priemones, darbe bus pateikti siūlymai, kaip tobulinti BNO valdymo reguliavimą, siekiant sklandesnio ir aiškesnio teisinio pagrindo vartotojų teisėms šioje srityje ginti ikiteismine tvarka.

1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTAI IR JŲ VALDYMO FORMOS

1.1. Bendrojo naudojimo objektai

Daugiabučių namų valdymo, o taip pat butų ir kitų patalpų savininkų teisių, pareigų ir santykių reguliavime nuolat sutinkama bendrojo naudojimo objektų (BNO) sąvoka. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – **DNSBĮ**) 2 str. 15 d. apibrėžti bendrojo naudojimo objektai, detalizuojant, kurios pastato konstrukcinės ir architektūrinės dalys, patalpos, įrenginiai ir inžinierinės sistemos priklauso butų ir kitos paskirties patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise, kuri įtvirtinta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – **CK**) 4.82 str. 1 d. Iš to seka, kad butų ir kitos paskirties patalpų savininkai yra atsakingi už pastato ir jo BNO priežiūrą, privalo apmokėti išlaidas, susijusias su BNO išlaikymu ir išsaugojimui (CK 4.82 str. 3 d.). Be kita ko, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – **KT**) yra išaiškinęs ir ne kartą akcentavęs, kad daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, todėl tokie santykiai turi būti reguliuojami nustatant įvairius bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo būdus¹.

Siekiant BNO priežiūros ir išlaikymo tinkamo įgyvendinimo bei aiškumo, sudaromas ir tvirtinamas daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato bendrojo naudojimo objektų aprašas (toliau – **BNO Aprašas**). Kai pastato bendrojo naudojimo objektams valdyti yra įsteigta butų ir kitos paskirties patalpų savininkų bendrija (toliau – **DNSB**), jos pirmininkas atsako už BNO Aprašo sudarymą ir tvarkymą (DNSBĮ 14 str. 6 d. 8 p.), o bendrijos narių visuotiniam susirinkimui priskirta BNO Aprašo tvirtinimo kompetencija (DNSBĮ 10 str. 1 d. 10 p.). Jei BNO valdymui sudaryta jungtinės veiklos sutartis (toliau – **JVS**), tai pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo *Dėl pavyzdinės Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo*² 7.5 p., už BNO Aprašo sudarymą ir tvarkymą atsako įgaliotinis, veikdamas JVS dalyvių vardu (bet gali būti numatyta ir sutarta kitokia tvarka, kuri neprieštarautų imperatyvioms teisės normoms, bei būtų jos dalyvių sulygta jungtinės veiklos sutartyje, pvz., BNO Aprašą sudaro ir tvarko įgaliotinis, o dėl BNO Aprašo tvirtinimo sprendimą priima butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma CK 4.85 str. pagrindu).

Kitokia procedūra taikoma BNO Aprašo priėmimui, jei pastato daugiabučio namo BNO valdymui nėra įsteigta DNSB ir nėra sudaryta pastato bendraturčių JVS. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 603 *dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo*

¹ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d., 2016 m. birželio 7 d., 2016 m. spalio 5 d. nutarimai

² Valstybės žinios, 2012-12-06, Nr. 141-7284

objektų administravimo nuostatų patvirtinimo (toliau – Nuostatai) 4.2 p., BNO Aprašą sudaro ir tvarko savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius (toliau – Administratorius), o esant pastato bendraturčių prieštaravimui ar pageidavimui, BNO Aprašas 1/4 patalpų savininkų rašytiniu prašymu svarstomas patalpų savininkų susirinkime ir tikslinamas jų sprendimu, priimtu CK 4.85 str. nustatyta tvarka.

BNO Apraše suvedami pagrindiniai duomenys apie pastatą, įvardijami BNO bei nustatoma, kurie butų ar kitos paskirties patalpų savininkai yra susiję su įvardintais bendrojo naudojimo objektais BNO Apraše³. Kitu atveju galioja bendras principas, kad visi pastato bendraturčiai išlaidas apmoka proporcingai savo daliai, nepriklausomai nuo to, ar jie naudojami, ar nesinaudoja BNO. Taigi išsamus ir detalus BNO aprašo sudarymas ir patvirtinimas turi privalumų.

Pirmiausia, BNO Aprašo turėjimo privalumai pasireiškia situacijose, kai kyla ginčai tarp bendraturčių dėl BNO priežiūros ir remonto išlaidų pasiskirstymo. Kai yra sudarytas BNO Aprašas, tai iš anksto atskiriami tam tikri BNO ir nustatoma naudojimo bei išlaikymo sąlygos, tvarka, kurios yra žinomos visiems daugiabučio namo bendraturčiams. Vadinasi, BNO Aprašas suteikia galimybę butų ir kitos paskirties patalpų savininkams įgyvendinti teisę susitarti dėl BNO naudojimo ir priežiūros, remonto išlaidų pasiskirstymo ir apmokėjimo.

Antra, tie objektai, kurie nėra įtraukti į BNO Aprašą, bei kurie nepatenka į DNSBĮ 2 str. 15 d. objektų kategoriją, nėra bendrojo naudojimo objektai, todėl jų priežiūra ir su tuo susijusiomis išlaidomis turi rūpintis atskiri to objekto savininkai. Dar daugiau, pastato valdytojas neturi teisinio pagrindo vykdyti tokių objektų, kurie nėra priskirti prie BNO, priežiūros, valdymo ar reikalauti sumokėti su jo priežiūra ar išlaikymu (remontu) susijusias išlaidas, jei nėra to objekto nuosavybės teise valdančio ir disponuojančio asmens sutikimo.

Taigi darytina išvada, kad BNO Aprašas yra ypatingai svarbus dokumentas tiek BNO valdytojui, tiek pastato bendraturčiams, kuriems vėliau iš jo turinio kyla teisės ir pareigos. Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad esant DNSB valdymo formai – bendrijos nariai privalo patvirtinti BNO Aprašą, o esant JVS formai – bendraturčiai turi teisę nusistatyti sau kompetenciją tvirtinti BNO Aprašą, bet tik esant paskirtam Administratoriui – butų ir kitos paskirties savininkai (1/4 savininkų rašytiniu prašymu) turi teisę kreiptis dėl BNO Aprašo modifikavimo.

1.2.BNO valdymo formos

Primenant KT poziciją, kad būtų tenkinamas tiek privatus pastato bendraturčių, tiek viešasis interesas, susijęs su daugiabučių namų tinkamu eksploatavimu bei išsaugojimu, įstatymų leidėjas yra įtvirtinęs tris bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučiuose

³ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. lapkričio 2 d. įsakymo Nr. D1-895 "Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdinės formos patvirtinimo" pakeitimo

gyvenamuosiuose ir kitos paskirties namuose įgyvendinimo būdus, t y., pastato ir jo BNO valdymo formas.

Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nustatyta, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį (CK 4.83 str. 3 d), kitais atvejais skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Vyriausybės nustatyta atrankos ir skyrimo tvarka (CK 4.84 str. 1, 2 d.).

DNSB valdymo organų, JVS įgaliotų asmenų ir CK 4.84 str. nustatyta tvarka paskirtų BNO Administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės (CK 4.83 str. 3 d.).

1.2.1. BNO valdymas steigiant DNSB

DNSB kaip valdymo formos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą, likvidavimą bei teises ir pareigas reglamentuoja CK bei specialusis Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas. BNO valdymui pasirinkta DNSB forma yra pati demokratiškiausia, be to, išsamiausiai reglamentuota specialiuoju įstatymu. Nepaisant to, DNSB įsteigimo procesas yra pakankamai sudėtingas.

Daugiabučio namo bendrijos įsteigimui numatyti tam tikri procedūriniai teisės aktuose nustatyti reikalavimai, kurie eiliniam asmeniui nėra lengvai suprantami, o tvarkos nesilaikymas užkerta kelią bendrijos įsteigimui. Kaip antai, būtų galima išskirti, kad iki bendrijos kaip juridinio asmens įregistravimo viešajame registre, reikia apie bendrijos steigimą ir steigiamojo susirinkimo datą, laiką ir vietą pranešti Administratoriui prieš 30 dienų iki susirinkimo, jei bendriją planuojama steigti daugiabučiame name, kurio BNO prižiūri savivaldybės paskirtas Administratoriaus. Taip pat apie organizuojamą steigiamąjį bendrijos susirinkimą, jo datą, vietą ir laiką visiems namo butų ir kitų patalpų savininkams reikia pranešti laikantis griežtos dokumentų įteikimo tvarkos ir terminų. Bendrijos steigiamasis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė visų butų ir kitų patalpų savininkų. Steigiamojo susirinkimo dalyviai registruojami į sąrašą, kuriame nurodoma teisės aktuose įvardinta informacija. Jeigu susirinkimo dalyvis yra įgaliotas savininko atstovas, susirinkimo dalyvių sąrašė nurodomas įgaliojimo registracijos numeris, data, pridedama įgaliojimo kopija. Bendrijos steigiamasis susirinkimas yra protokoluojamas, o protokolas turi būti parengtas per numatytus terminus po susirinkimo, kurį pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Prie protokolo pridedamas susirinkimo dalyvių sąrašas su jų parašais bei kiti teisės aktuose numatyti dokumentai. Be to, aptartiems bendrijos steigimo būtiniais atlikti veiksams rengiami dokumentai privalo griežtai atitikti teisės aktuose numatytus formas ir turinio reikalavimus, o atitiktį tvirtina notaras.

Nepaisant keliamų procedūrinių reikalavimų, DNSB įsteigimo sudėtingumas pasireiškia taip pat ir dėl butų bei kitos paskirties patalpų savininkų įsitraukimo, motyvacijos ir pastangų stokos. Norint įsteigti DNSB, reikia suburti iniciatyvinę grupę, kurią sudarytų bent 3–5 asmenys, kurie yra daugiabučio namo bendraturčiai. Iniciatyvinė grupė turi parengti bendrijos įstatų projektą pagal nustatytus bendrijos įstatų rengimo reikalavimus, o iki steigiamojo susirinkimo dienos sudaryti pritariančiųjų bendrijai butų ir kitos paskirties patalpų savininkų (asmenų) sąrašą, kuriame turi būti: savininkų parašai, asmens tapatybę patvirtinančio dokumento numeris, jo išdavimo data, kt. informacija. Taigi iniciatyvinės grupės asmenys turi asmeniškai susitikti su didele dalimi daugiabučio namo butų ir kitos paskirties savininkų, kad parengti reikalingą dokumentą, bei tuo pačiu susidaryti išankstinę nuomonę, kokia dalis yra pritariančių DNSB steigimui, arba įtikinti gyventojus apie bendrijos įsteigimo poreikį ir naudą. Toks procesas reikalauja daug pastangų bei laiko sąnaudų, kurių dažnas asmuo neturi galimybių ar objektyvaus noro aukoti neatlygintinai. Galiausiai, susiduriama su situacija, kad daugiabučiame name neatsiranda asmens ar jų grupės, kurie norėtų ir galėtų būti renkami pirmininku arba kolegialaus valdymo organo (valdybos) nariu. Nes su tokių pareigų prisiėmimu atsiranda papildomi įsipareigojimai, atsakomybė ir laiko sąnaudos, kurios dažnu atveju nėra proporcingai atlygintinos ar net fiziškai įmanomos (pvz., nesuderinamos su pagrindine profesine veikla arba asmeniniu gyvenimu).

Galimai yra pagrįstų visuomenėje girdimų atvejų, kad bendrijos valdymo organų veiklos rezultatai neatitinka butų ir kitos paskirties patalpų savininkų lūkesčių, kurie pasireiškia tuo, kad bendrijos valdymo organai yra kaltinami netinkamu veikimu, savo pareigų nevykdymu, informacijos ir paaiškinimų neteikimu ir pan. Tačiau, esant daugiabučio namo valdymo formai, kai įsteigta DNSB, manytina, kad tai daugiausiai teisinių instrumentų suteikianti butų ir kitos paskirties patalpų savininkams ginti savo interesus, jei jie mano, kad yra pažeisti. Tai pasireiškia per tai, kad aukščiausias bendrijos valdymo organas yra bendrijos narių susirinkimas (visuotinis susirinkimas). Sprendimai susirinkimuose priimami balsų dauguma. Bendrijoje gali būti renkamas vienasmenis valdymo organas – pirmininkas, ir/arba sudaromas kolegialus valdymo organas – valdyba. Tiek pirmininko, tiek valdybos narių kadencijos eiti pareigas yra apribotos įstatymu imperatyviai iki 3 metų. Be kita ko, bendrijose gali būti renkami ir skiriami kiti organai – revizorius (arba revizijos komisija) bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti ir ginčus nagrinėjantis asmuo (arba komisija).

Taigi, įsteigus DNSB, kiekvienas to pastato bendraturtis turi pakankamai daug instrumentų, kad galėtų ginti savo teises ir teisėtus interesus, kurie yra susiję su BNO objektų priežiūra ir valdymu, nesiimant kraštutinės priemonės – kreiptis į teismą.

Galiausiai svarbu pažymėti, kad tais atvejais, kai DNSB savo įstatuose įtvirtina ginčus nagrinėjančio organo išrinkimą (sudarymą), ikiteisminė bendrijos narių ir jos valdymo ar kitų

organų (jų narių) ginčų nagrinėjimo ne teisme tvarka tokioje bendrijoje tampa privaloma ir jos nesilaikymas sukelia asmeniui atitinkamus neigiamus teisinius padarinius⁴.

Vadinasi, teisių ir teisėtų interesų gynimui spręsti ginčą ikiteismine tvarka yra sudarytos visos prielaidos, o esant bendraturčių valiai ir pasirinkimui, ikiteisminio ginčo nagrinėjimo instituto taikymas gali būti netgi privalomas prieš pareiškiant ieškinį teisme.

1.2.2. BNO valdymas sudarant JVS

Jungtinės veiklos sutarties samprata pateikiama CK 6.969 str., kuriame nurodyta, kad jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi du ar daugiau asmenų (partnerių), kooperuodami savo turta, darbą ar žinias, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Taigi JVS šalimis gali būti tik tie asmenys, kurie nuosavybės teise valdo butą ar kitos paskirties patalpas pastate, kuriame pasirinkta BNO valdymo forma, sudarant JVS.

JVS sudarymui įstatymų leidėjas paliko gana plačią diskreciją sutarties šalims (asmenims) susitarti dėl daugiabučio namo bendraturčių kompetencijų, funkcijų, atsakomybių, veiklos organizavimo principų ir tvarkos. Iš vienos pusės, tai privalumas, kad sutarties šalys gali pačios savarankiškai susitarti dėl savo teisių ir pareigų turinio ir apimties, o JVS pagrindu gali būti įgyjami pakankamai įvairūs civiliniai santykiai tarp sutarties šalių (asmenų), kooperuojant savo turta ir nematerialiąsias vertybes, siekiant bendro tikslo – teisės aktų numatyta tvarka tinkamai prižiūrėti ir eksploatuoti daugiabutį namą ir jame esančius BNO. Tačiau svarbu pastebėti, kad JVS sulygtos teisės ir pareigos negali prieštarauti imperatyvioms teisėms normoms, ypačingai susijusioms su BNO valdymu ir priežiūra. Iš kitos pusės, kadangi JVS turi pakankamai daug dispozityvumo, o sutarties vykdymui nėra specialiųjų teisės aktų, tai esant ginčams tarp daugiabučio namo bendraturčių, vienintelis būdas juos spręsti, tai ieškoti bendro konsensuso tarp sutarties šalių, arba tuos klausimus spręsti teisme. Tiesa, esant tokiai situacijai, teismai turėtų taikyti sutarčių aiškinimo institutą, atstatant pažeistų teisių ir pareigų pusiausvyrą.

Nepaisant to, kad sudarant JVS BNO valdymui, taikomas specialus poįstatyminis reguliavimas – išleistas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas Dėl pavyzdinės Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo⁵, todėl sprendžiant klausimus, susijusius su daugiabučio bendraturčių pasirašyta JVS dėl jos formos ir turinio, turėtų būti atsižvelgiama ir į šio poįstatyminio teisės akto nuostatas.

⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. gruodžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-349-1075/2020

⁵ Valstybės žinios, 2012-12-06, Nr. 141-7284

Pastebėtina, kad JVS kaip valdymo forma turi mažiausiai teisinio tikrumo, todėl ją renkasi tie daugiabučių namų bendraturčiai, kai sutarties šalių (asmenų) skaičius yra pakankamai mažas, t. y., pastate yra tik keli ar keliolika butų ar kitos paskirties patalpų.

Be to, mažą JVS populiarumą lemia ir tai, kad sudarius JVS, išrenkamas įgaliotas vienas asmuo (arba keli), tvarkyti bendrus reikalaus, susijusius su BNO valdymu. Vykdamas BNO priežiūrą yra neišvengiami komerciniai sandoriai su paslaugų teikėjas (pvz., perkant remontą, šilumos ūkio priežiūros ir kt. paslaugas), todėl įgaliotas JVS asmuo privalo atidaryti banke sąskaitą, rinkti butų ir kitų patalpų savininkų tikslines įmokas, skirtas BNO priežiūrai ir išlaikymui, disponuoti jomis. Vadinasi, tokiam asmeniui atsiranda ne tik pareigos, susijusios su BNO valdymu, bet ir asmeninė materialinė atsakomybė už bendraturčių finansinių lėšų tvarkymą, o už tokią veiklą nėra mokamas joks teisėtas atlygis, nes, neįsteigus juridinio asmens (kaip, pvz., DNSB), neįmanomi jokie darbo santykiai.

Atsižvelgiant išdėstytą, prieitina prie išvados, kad BNO valdymas sudarant JVS suteikia daug diskrecijos šios sutarties šalims, bet visiškai nesuteikia teisinio tikrumo reguliuojant sutarties šalių santykius – teises ir pareigas. Esant šiai daugiabučio namo BNO valdymo formai, nėra teisės aktais įtvirtinto ikiteisminio ginčų nagrinėjimo instrumentų, todėl visi klausimai sprendžiami bendraturčių sutarimu arba teisme. Galiausiai, konstatuotina, kad tokia daugiabučio namo valdymo forma yra nepopuliari ir sutinkama tik ypatingai retais atvejais.

1.2.3. BNO valdymas paskiriant Administratorių

Jeigu butų ir kitos paskirties patalpų savininkai neįsteigia daugiabučio namo savininkų bendrijos ir nesudaro jungtinės veiklos sutarties (taip pat, jei likviduojama DNSB arba panaikinama JVS) – skiriamas pastato ir jo BNO Administratorius (CK 4.84 str. 1 d.).

Įstatymas numato, kad sprendimą, kurį bendrojo naudojimo objektų Administratorių pasirinkti, priima butų ir kitos paskirties patalpų savininkai. Tačiau dažniausiai įvyksta taip, kad bendraturčiai numatyta tvarka patys neišsirenka Administratoriaus, ir savivaldybės vykdomoji institucija priima sprendimą dėl Administratoriaus skyrimo, vadovaudamasi CK 4.84 str. 2 d. Tai gali būti paaiškinama tuo, kad, jei butų ir kitos paskirties patalpų savininkai būtų pakankamai organizuoti, valingi ir motyvuoti, tai gebėtų ne tik patys išsirinkti Administratorių, bet ir sudaryti JVS ar net įsteigti DNSB.

Vadinasi, dėl to, kad daugiabučio namo bendraturčiai stokoja iniciatyvos ar bendro sutarimo imtis savarankiškai valdyti daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančius bendrojo naudojimo objektus, sukuria prielaidas valstybei (savivaldybei) paskirti svetimą asmenį valdyti daugiabučio namo BNO tam, kad būtų užtikrintas tiek privatus, tiek viešas interesas tinkamai naudoti ir išsaugoti pastatą.

Svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad esant BNO valdymui skiriant Administratorių, tai yra vienintelė forma, kai daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimas

perleidžiamas trečiajam asmeniui – Administratoriui (ne daugiabučio namo buto ar kitos paskirties patalpos savininkui ar jų deriniui), kuris įsteigtas vykdyti ūkinę komercinę veiklą su tikslu siekti pelno (nevertinant tų situacijų, kai yra įsteigta DNSB arba sudaryta JVS, o administratorius veikia paslaugų teikimo sutarties pagrindu).

Įstatymų leidėjas yra numatęs, kad bendrojo naudojimo objektų Administratoriai administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus (CK 4.84 str. 8 d.) – Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 603 dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo (Nuostatai), taip siekiant užtikrinti daugiabučio namo butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių ir teisėtų interesų apsaugos, kai turtas perleidžiamas valdyti svetimam ir pelno siekiančiam asmeniui.

Nuostatai reglamentuoja Administratoriaus funkcijas, nustato Administratoriaus teises ir pareigas daugiabučio namo butų ir kitos paskirties patalpų savininkų atžvilgiu, mokėjimų ir įmokų apskaičiavimo tvarką, informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį. Be kita ko, Nuostatai atskleidžia esminius principus, kad Administratorius privalo: Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais (Nuostatų 7.1 p); sudaryti paslaugų, darbų ir prekių, perkamų pagal Nuostatų 4.5 p. (t. y., kai perka namo techninės priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus), pirkimo sutartis, o sudarydamas šias sutartis, administratorius privalo nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius, sudaromų sutarčių naudos gavėjai yra patalpų savininkai (Nuostatų 7.2 p.); teikti informaciją, dokumentus, paaiškinimus daugiabučio namo bendraturčiams (Nuostatų 7.3 p.) ir valstybės, savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas (Nuostatų 7.8 p.).

Vadinasi, tais atvejais, kai daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo forma yra skiriant Administratorių, poįstatyminiu teisės aktu nustatomos griežtos Administratoriaus funkcijos, pareigos, atsakomybė. Tačiau pagrindinis kiekvieno Administratoriaus tikslas yra pelno siekimas, todėl kyla pagrįstų abejonų, ar Administratoriai visada Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlieka apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais.

Pažymėtina, kad formaliai ikiteisminis ginčų tarp namo bendraturčių ir Administratoriaus institutas neegzistuoja. Vienintelis būdas butų ir kitų patalpų savininkams savo teises ir teisėtus interesus prieš Administratorių yra ginti teisme, o kokią funkciją atlieka savivaldybės institucija, kontroliuodama Administratorius, butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių gynimo kontekste, bei kokios pozicijos laikosi Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba dėl ginčų, kylančių tarp namo bendraturčių ir Administratorių, analizuojami kitose dalyse.

2. SAVIVALDYBĖS VYKDOMOSIOS INSTITUCIJOS ATLIEKAMA KONTROLĖ IR JOS ANALIZĖ

Nepriklausomai nuo pasirinktos ir įgyvendinamos daugiabučio namo BNO valdymo formos, butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybių paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės (CK 4.83 str. 3 d.). Kontrolė, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu *Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių patvirtinimo*⁶ (toliau – **Taisyklės**), vykdoma atliekant planinius ir neplaninius valdytojų veiklos patikrinimus. Pažymėtina, kad neplaniniai patikrinimai vykdomi neplanuotai, paprastai kai savivaldybė gauna buto ar kitos paskirties patalpos savininko skundą. Neplaninis patikrinimas organizuojamas, kai remiantis skundu, kyla įtarimų, jog valdytojo veiksmai arba neveikimas gali pažeisti teisės aktų nuostatas. Taigi tiek planiniais, tiek neplaniniais patikrinimais yra siekiama nustatyti, ar valdytojas tinkamai atlieka savo pareigas ir priskirtas funkcijas.

Taisyklių 28 p. įtvirtinta, kad savivaldybės administracija pasibaigus kalendoriniams metams per 20 darbo dienų parengia ir savivaldybės interneto svetainėje paskelbia metinę valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaitą, kurioje turi būti nurodytas suplanuotų ir atliktų patikrinimų skaičius, tikrinti valdytojai, nustatyti valdytojų veiklos pažeidimai, pritaikytos poveikio priemonės. Patikrinimo metu nustatytus pažeidimus dėl teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą daugiabučio namo valdytojui gali būti skirta sankcija – įspėjimas arba bauda pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimo kodekso (toliau – **ANK**) 349 str.

Išnagrinėjus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos viešai skelbiamas 2021 – 2023 m. atliktų kontrolinių patikrinimų ataskaitas⁷, nustatyta, kad:

- 2021 m. buvo pradėti ir užbaigti 29 patikrinimai (pobūdis nepateikiamas).
- 2022 m. buvo atlikti 54 patikrinimai, iš kurių 35 neplaniniai.
- 2023 m. buvo atlikti 55 patikrinimai, iš kurių 42 neplaniniai.

⁶ Paskelbta: TAR, 2014-07-25, Nr. 10520

⁷ Interaktyvi nuoroda internete <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/aplinkosauga-ir-energetika/daugiabuciu-valdymas/kaip-pakeisti-namo-administratoriu>, žiūrėta 2024 m. spalio 28 d.

Taigi per tris kalendorinius metus Vilniaus m. savivaldybės administracija atliko 138 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų patikrinimus, kurių **neplaninių buvo 70%** (vertinant 2022 ir 2023 m. duomenis, nes 2021 m. duomenys apie patikrinimo pobūdį ataskaitoje nėra pateikiami), kurie, tikėtina, vykdyti reaguojant į suinteresuotų asmenų (betų ir kitos paskirties patalpų savininkų) skundus.

Nagrinėjamu laikotarpiu buvo patikrinta:

- 2021 m.: 9 DNSB, **44 Administratoriai**, 2 JVS įgalioti asmenys.
- 2022 m.: 14 DNSB, **38 Administratoriai** 2 JVS įgalioti asmenys.
- 2023 m.: 9 DNSB, **20 Administratorių**, 0 JVS įgalioti asmenys.

Taigi nustatyta, kad dauguma kontrolinių patikrinimų buvo taikyti daugiabučiams namams, kurių BNO valdytojais yra paskirti **Administratoriai – 74%**.

Toliau, įvertinus Administratorių patikrinimų ataskaitas, nustatyta, kad per 2021 – 2023 m. buvo patikrinti 102 paskirti BNO Administratoriai, o **84 (arba 82%) iš jų buvo pradėta administracinio nusižengimo teiseną arba taikyta administracinė nuobauda** pagal ANK 349 str.⁸ ir kai kuriems papildomai pagal ANK 505 str.⁹ dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 603, pažeidimų.

Nagrinėjamų patikrinimų metu 84 Administratoriai padarė iš viso 130 pažeidimų (kai kurių patikrinimų metu buvo nustatytas daugiau nei vienas veiklos pažeidimas). Nustatyta, kad:

- 39% pažeidimų buvo dėl Administratoriaus pareigų nevykdymo arba netinkamo vykdymo pagal Nuostatų 7.1 – 7.8 p., kurie nustato dokumentų ir informacijos, susijusios su BNO valdymu, pateikimą suinteresuotiems asmenims. Pažymėtina, kad net 29% sudarė pažeidimai pagal Nuostatų 7.8 p., kuris nustato, kad per teisės aktų nustatytus terminus Administratorius privalo pateikti dokumentus, susijusius su administruojamu namu, valstybės ir savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas.
- 17% pažeidimų nustatyta dėl Administratoriaus vykdomų namo BNO priežiūros ir kitų paslaugų pirkimo procedūrų ir bendraturčių informavimo apie tai pažeidimus pagal Nuostatų 4.5, 4.5.3, 11, 14.2.6, 14.2.7 p.
- 8% pažeidimų, susijusių su daugiabučio namo BNO Aprašo sudarymu, tvarkymu ir tvirtinimu (Nuostatų 4.2 p.).

⁸ ANK 349 str. Teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas.

⁹ ANK 505 str. Kliudymas įstatymų įgaliotiems pareigūnams įgyvendinti jiems suteiktas teises ar atlikti pavestas pareigas, jų teisėtų reikalavimų ar nurodymų ir kolegialių institucijų ar valstybės pareigūnų sprendimų nevykdymas.

- 6% pažeidimų susiję su netinkamu pareigų vykdymu pagal Nuostatų 8.1 – 8.8 p., kurie nustato butų ir kitos paskirties patalpų savininkams mokėjimų ir įmokų apskaičiavimo ir mokėjimo pranešimų pateikimo tvarką.

Darytina išvada, kad Administratoriai daugiausiai ir dažniausiai traukiami administracinė atsakomybė dėl informacijos ir dokumentų neteikimo. Kaip matyti, privaloma teikti informacija neteikiama ne tik valdomo namo bendraturčiams, bet ir savivaldybės pareigūnams. Tokiu atveju susidaro komplikauta situacija. Buto ar kitos patalpos savininkas, manydamas, kad yra pažeidžiamos jo teisės ar teisėti interesai, negauna iš Administratoriau paaiškinimų ir abejones galinčius išsklaidyti dokumentų. Priėjimo prie tokių dokumentu neturi net savivaldybės pareigūnai. Vadinasi, Administratoriams tokiais atvejais gali būti pritaikyta tik administracinė atsakomybė, skiriant piniginę baudą, bet buto ar kitos paskirties patalpos savininkas negali pasiekti teisinio ir faktinio tikrumo, susijusio su jo turto administravimu ir reikalavimu sumokėti už tokio turto priežiūrą ir išsaugojimą.

Taigi iš esmės namo butų ir kitos paskirties savininkai, kurio valdytoju yra paskirtas Administratorius, atsiduria tokioje situacijoje, kai niekas negali apginti jo, kaip vartotojo, teisių, o savivaldybė, nors ir atlieką kontrolę, tačiau daugiausiai gali skirti administracinę nuobaudą, bet paties ginčo esmės neišsprendžia.

Vadinasi, apibendrinant, galima daryti tokias išvadas, kad daugiausiai su BNO valdymu pažeidimų nustatoma tuose daugiabučiuose namuose, kurių valdytojais yra paskirti Administratoriai. Savivaldybė formaliai atlieka Administratorių veiklos kontrolinius patikrinimus, o nustatę pažeidimus, skiriamos administracinės nuobaudos, kurios neišsprendžia ginčo esmės, jei neeilinis patikrinimas buvo pradėtas pagal namo bendraturčio pateiktą skundą.

3. VALSTYBINĖS VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBOS POZICIJOS VERTINIMAS BNO VALDYMO KONTEKSTE

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos (toliau – **VVTAT, Tarnyba**) funkcijas vartotojų teisių apsaugos srityje įtvirtina Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (toliau – **VTAI**), kuriame numatyta, kad VVTAT užtikrina vartotojų teisių apsaugą, ne teismo tvarka sprendžia vartotojų ir pardavėjų, paslaugų teikėjų ginčus, atlieka kitas šiame įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytas funkcijas. Pagal VTAI apibrėžtas sąvokas „Vartotojas – fizinis asmuo, su savo verslu, prekyba, amatu ar profesija nesusijusiais tikslais (vartojimo tikslais) siekiantis sudaryti ar sudarantis sutartis“ (VTAI 2 str. 20 d.), „Vartojimo ginčas – iš vartojimo sutarties kilęs vartotojo ir pardavėjo ar paslaugų teikėjo nesutarimas dėl fakto ir (ar) teisės klausimų“ (VTAI 2 str. 17 d.).

VVTAT nuosekliai laikosi pozicijos, kad Tarnyba nagrinėja iš vartojimo sutarčių kilusius ginčus ir nėra teisės aktais įgaliota nagrinėja ginčų dėl teikiamų paslaugų kokybės tarp daugiabučio namo gyventojų (buto ar kitos paskirties patalpos savininko) ir savivaldybės paskirto daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų Administratoriaus, jam atliekant teisės aktuose priskirtas namo bendrojo naudojimo objektų administravimo ir priežiūros funkcijas. Taip pat pažymi, savivaldybės paskirtų Administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės.

Kaip teigia Tarnyba, tokia nuostata kildinama iš to, kad CK 4.83 str. 3 d. nustatyta, jog butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės.

Vadinasi, manytina, kad VVTAT atsisako nagrinėti ginčus, kylančius tarp buto ar kitos paskirties patalpos savininko ir savivaldybės paskirto daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų Administratoriaus dviem pagrindais:

1. Tarnyba *nėra teisės aktais įgaliota* nagrinėja ginčų dėl teikiamų paslaugų kokybės tarp daugiabučio namo bendraturčių ir savivaldybės paskirto daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus.
2. Savivaldybės paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, *priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės*.

Taigi, kaip jau buvo nustatyta, savivaldybės, atlikdamos Administratorių kontrolę, nustačiusios, kad yra padarytas teisės akto pažeidimas, gali skirti Administratoriui sankciją (įspėjimą arba baudą) administracinės teisenos tvarka, tačiau ginčas iš esmės nėra išsprendžiamas.

Be kita ko, svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad Nuostatų 7.2 p. įtvirtinta, kad Administratorius privalo sudaryti paslaugų, darbų ir prekių, perkamų pagal Nuostatų 4.5 p. (perka namo techninės priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus), pirkimo sutartis, o sudarydamas šias sutartis, administratorius privalo nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius, sudaromų sutarčių naudos gavėjai yra patalpų savininkai.

Vadinasi, jei būtų galima sutikti su VVTAT pozicija, kad Tarnyba nenagrinėja ginčų, kylančių tarp daugiabučio namo bendraturčio ir Administratoriaus dėl pastato administravimo (dėl valdymo kaip ginčo objekto), tai manytina, kad VVTAT turėtų nagrinėti ginčus, kurie kyla iš santykių tarp daugiabučio namo bendraturčio ir Administratoriaus, kai pastarasis sudaro bendraturčio (naudos gavėjo ir mokėtojo) vardu sutartis dėl paslaugų, darbų ir prekių pirkimo (ginčo objektas – pirkimo-pardavimo arba paslaugų teikimo sutartis).

Galiausiai, vadovaujanti CK normomis (CK 6.192, 1.70, 1.71 str.) nagrinėjamu atveju sandoriams nėra nustatyta speciali (pvz., rašytinė ar notarinė) forma, o faktinės aplinkybės ir Nuostatose pateiktas reguliavimas patvirtina, kad Administratorius veikia buto ar kitos paskirties patalpos savininko interesais ir tik bendraturčio vardu sudaro sutartis dėl paslaugų, darbų ir prekių pirkimo, todėl manytina, kad sandoriai, kuriais Administratoriai perka prekes ir paslaugas vartotojų (bendraturčių) vardu patenka į VVTAT nagrinėtinų ginčų kompetenciją, ir tokie pareiškimai turėtų būti nagrinėtini bendra tvarka.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra išaiškinęs, kad daugiabučių namų ir jų bendrojo naudojimo objektų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, taigi įstatymų leidėjas yra numatęs tris daugiabučių bendrojo naudojimo objektų valdymo formas – steigiant daugiabučio namo bendriją, sudarant jungtinės veiklos sutartį arba paskiriant bendrojo naudojimo objektų administratorių.

Nustatyta, kad tiek steigiant DNSB, tiek sudarant JVS, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdyme dalyvauja tik to daugiabučio namo bendraturčiai – butų ir kitos paskirties patalpų savininkai, o abiejų BNO valdymo formų įgyvendinimas nėra susijęs su pelno siekimu. Be to, atsižvelgiant į tai, kad JVS sudarymas pasirenkamas labai retai ir dažniausiai daugiabučiuose namuose, kuriuose yra santykinai nedidelis butų ir kitos paskirties patalpų skaičius, nes yra lengvesnis ir paprastesnis sutarties dalyvių interesų suderinimas ir gebėjimas išspręsti vidinius ginčus ieškant bendro sutarimo, o DNSB steigiamos daugiau turtinių vienetų turinčiuose daugiabučiuose namuose, tačiau visa bendrijų veikla detalai reglamentuota specialiuoju DNSBĮ, suteikiančiu daug instrumentų ir prielaidų daugiabučio namo butų ir kitos paskirties patalpų savininkams ginti savo teises ir teisėtus interesus ikiteismine tvarka, tai darytina išvada, kad nėra objektyvaus poreikio papildomai ir dirbtinai tobulinti teisinį reglamentavimą DNSB ir JVS valdymo formų atžvilgiu.

Dažniausiai sutinkama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo forma yra skiriant pastato bendrojo naudojimo objektų Administratorių. Ši forma išskirtina tuo, kad teisės aktų numatyta tvarka, kai namo bendraturčiai patys neturi iniciatyvos ar bendro sutarimo savarankiškai valdyti savo daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų, savivaldybės institucijos sprendimu paskiriamas ūkinę komercinę veiklą vykdomas trečiasis asmuo, suinteresuotas siekti pelno, naudojant, prižiūrint ir valdant (administruoti) svetimų bendraturčių pastato bendrojo naudojimo objektus.

Nepaisant to, kad poįstatyminiais teisės aktais yra reglamentuota Administratorių skyrimo tvarka, įtvirtintos jų veiklos funkcijos, pareigos ir atsakomybės, kurias kontroliuoja savivaldybės vykdomoji institucija, tačiau dažnai kylančių ginčų tarp butų ar kitos paskirties patalpų savininkų ir Administratorių ginčus iš esmės sprendžia tik teismas, nes savivaldybių institucijos įgalios tik taikyti administracines sankcijas už teisės aktų pažeidimus, o Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba laikosi pozicijos, kad tokio pobūdžio ginčiai nepatenka į jos veiklos kompetencijų apimtį.

Atsižvelgiant į tai, kas išnagrinėta bei aptarta detaliau, tam kad būtų galima prisidėti prie daugiabučių namų butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių ir teisėtų interesų gynimo ne teismo tvarka santykiuose su paskirtais Administratoriais, siūlytina:

1. Supaprastinti DNSB steigimo procedūrą, kad daugiau butų ir kitų patalpų savininkų turėtų geriausią prieigą prie BNO valdymo ir ginčų sprendimo.

2. Papildyti Civilinio kodekso 4.84 str. 11 dalį, visą ją išdėstant taip:

„11. Administratoriaus veiklai *mutatis mutandis* taikomos šios knygos XIV skyriaus normos, o butų ir kitų savininkų, kurie yra fiziniai asmenys, santykiai su **administratpriumi yra vartojimo santykiai.**“

3. Civilinio kodekso 4.84 str. papildyti nauja 13 dalimi, ją išdėstant taip:

„**Jeigu savivaldybės vykdomosios institucijos skirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius perka namo techninės priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ir remonto darbus, ir pagal sudaromas pirkimo sutartis naudos gavėjai yra patalpų savininkai, tai jis veikia kaip administratorius, o tarp patalpų savininkų ir prekių, paslaugų pardavėjų susiklosto vartojimo santykiai.**“

4. Papildyti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 str. 8 d., ją išdėstant taip:

„<...> Perkant kitu būdu, bendrojo naudojimo objektų administratoriui draudžiama pirkti iš ūkio subjektų, kurie su juo sudaro susijusių ūkio subjektų grupę, kaip tai apibrėžta Konkurencijos įstatyme. Butų ir kitų patalpų savininkai gali priimti sprendimą netaikyti šio draudimo. Šis draudimas taip pat netaikomas, kai susiję ūkio subjektai pateikia didžiausio ekonominio naudingumo pasiūlymą. Butų ir kitų patalpų savininkai neprivalo apmokėti išlaidų, kurias bendrojo naudojimo objektų administratorius patyrė pažeisdamas šį draudimą, taip pat gali priimti sprendimą netaikyti šioje dalyje nurodyto reikalavimo pirkti naudojantis Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis. **Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat neprivalo apmokėti išlaidų, susijusių su paslaugų, darbų ir prekių pirkimu pagal sutartis, kuriomis naudos gavėjai yra patalpų savininkai, jeigu savivaldybės vykdomoji institucija nustato, kad bendrojo naudojimo objektų administratorius, neteikdamas butų ir kitų patalpų savininkams šių darbų, paslaugų, prekių pirkimo sutarčių, sąmatų, darbų priėmimo aktų ir finansinių dokumentų, patvirtinančių patirtų išlaidų faktą, pažeidė Vyriausybės patvirtintus nuostatus**“.