



ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Vasario 16-osios g. 62, 76295 Šiauliai,
tel. (8 41) 59 62 00, faks. (8 41) 52 41 15, el. p. rastine@siauliai.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188771865

Asociacijai „Visuomenės iniciatyvos“
Krymo g. 8-22, Šiauliai
El. p. vytautas.kabaila@gmail.com

_____ Nr. _____
Į 2023-05-04 Nr. _____ (6SA)

DĖL TEISĖS AKTŲ, KURIAIS PRIVALO VADOVAUTIS DAUGIABUČIŲ BENDRIJŲ PIRMININKAI, VYKDYDAMI PIRKIMUS

Atsižvelgiant į Jūsų rašte pateiktus klausimus, informuojame, kad:

Vykdydami paslaugų, prekių ir darbų pirkimą bendrojo naudojimo objektų administratoriai turi vadovautis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.84 straipsnio 8 dalimi bei Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. D1-134 „Dėl paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – ministro įsakymas Nr. D1-134). Ministro įsakymo Nr. D1-134 1 punkte be visų kitų dalykų numatyta, kad pirkimų tvarkos aprašas nustato daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, veikiančio pagal daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Administravimo nuostatai) vykdomų paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su administruojamu namu, pirkimų tvarką. Administravimo nuostatų 1 punkte numatyta, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai reglamentuoja bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskirto Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veiklą, administruojant bendrojo naudojimo objektus, nustato informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį. Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Tad ministro įsakyme Nr. D1-134 įtvirtintų taisyklių bei Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalies nuostatų turi laikytis bendrojo naudojimo objektų administratorius, paskirtas savivaldybės vykdomosios institucijos, o ne daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos (toliau – bendrija).

Bendrijos turėtų vadovautis Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu (toliau – Bendrijų įstatymas) bei Civiliniu kodeksu. Bendrijų įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 7 punkte yra numatyta, kad viena iš bendrijos valdybos funkcijų yra tvirtinti paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas ir pirkimo ataskaitas. Kai bendrijoje valdyba nesudaroma, valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas atlieka bendrijos pirmininkas (Bendrijų įstatymo 9 straipsnio 3 dalis). Tokiu atveju, tvirtinti paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas ir pirkimo ataskaitas gali pirmininkas.

Reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo

naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 4 dalyje numatyta, kad visuotinis susirinkimas priima sprendimus dėl bendrijos administravimo būdo ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ir naudojimo organizavimo bei minėtojo straipsnio 8 dalyje nurodyta, kad visuotinis susirinkimas tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima daryti išvadą, kad bendrija gali savo nuožiūra valdyti bendrojo naudojimo objektus bei jais disponuoti, tačiau privalo paisyti teisinių imperatyvų, t. y. draudimų, naudoti taip, kad nepakenktų visuomenės ar atskirų asmenų teisėms ir interesams.

Vienas iš imperatyvų, kuris yra taikomas, tai Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalis, kuri numato, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai turi būti atnaujinami pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, šiam tikslui yra kaupiamos lėšos. Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 10 dalyje numatyta, kad bendrijos pirmininkas atsako už pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui)(valdybai).

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, galima daryti išvadą, kad bendrija gali pati pasitvirtinti savo pirkimo taisykles (visuotinio susirinkimo, valdybos ar pirmininko sprendimais), tačiau pirkimai vykdomi laikantis bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo taisyklių pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, remiantis bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metiniais ir ilgalaikiais planais.

Administracijos direktorius

Antanas Bartulis

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖ 188771865, Vasario 16-osios g. 62, Šiauliai LT-76295
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL TEISĖS AKTŲ, KURIAIS PRIVALO VADOVAUTIS DAUGIABUČIŲ BENDRIJŲ PIRMININKAI, VYKDYDAMI PIRKIMUS
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-05-25 Nr. S-2013
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Antanas Bartulis, Savivaldybės administracijos direktorius, ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
Sertifikatas išduotas	ANTANAS BARTULIS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-05-24 22:16:05 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-05-24 22:16:06 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT
Sertifikato galiojimo laikas	2023-04-12 08:17:27 – 2025-04-11 08:17:27
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Šiaulių miesto savivaldybės administracija, į.k. 188771865 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 12:38:08 iki 2024-12-19 12:38:08
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.71.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-05-25 09:06:35)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2023-05-25 09:06:35 Dokumentų valdymo sistema Avilys