

Siekiant išdėstyti teisinį pagrindą, kuriuo remiantis yra įgyvendinami daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektai, pažymėtina, kad 2004 m. rugsėjo 23 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo“ Nr. 1213 patvirtintos Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos 23 punkte nustatyta, jog „Lengvatiniai kreditai daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektams įgyvendinti, kita valstybės parama teikiama ir šių projektų įgyvendinimo priežiūra vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės tvirtinamomis valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklėmis ir aplinkos ministro patvirtintu (-ais) projektų įgyvendinimo finansavimo sąlygų aprašu (-ais)“.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – LR CK) 4.82 straipsnio 3 dalyje yra nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. LR CK 4.82 straipsnio 4 dalyje nustatyta prievolė daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Laikoma, kad šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių (LR CK 4.83 straipsnio 3 dalis). Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo (toliau – Įstatymas) 6 straipsnio 4 dalyje reglamentuojama, jog daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, įgyvendinantys atnaujinimo projektą, gali priimti sprendimą nekaupiti šio straipsnio 2 dalyje nurodytų lėšų, jeigu daugiabučio namo atnaujinimo projektui parengti ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti) yra pasirašyta kreditavimo sutartis su bankais ar kitomis kredito įstaigomis arba iš nuosavų ar (ir) skolintų lėšų pradėtas įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimas.

Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725 „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirtu kaupiamuoju įnašu ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“ (toliau – taisyklės) 15 punkte reglamentuojama, kad sprendimą dėl lėšų projekto daliai (techniniam darbo projektui) parengti, projekto vykdymo priežiūrai ir projekto ekspertizei, kai ji privaloma pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą, atlikti ir (ar) projektui įgyvendinti (statybos rangos darbams atlikti) skolinimosi butų ir kitų patalpų savininkų vardu arba bendrojo naudojimo objektų valdytojo ar savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriaus, veikiančių daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų naudai, vardu ir lengvatinio kredito sutarties sąlygų priima daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai Įstatymo 5 straipsnyje nustatyta tvarka. Įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad sprendimą dėl atnaujinimo projekto įgyvendinimo pagal Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančias savivaldybių programas ir investicijų plano patvirtinimo, lėšų skolinimosi atnaujinimo projekto daliai (techniniam darbo projektui) parengti, įskaitant atnaujinimo projekto vykdymo priežiūrą ir atnaujinimo projekto ekspertizės, kai ji privaloma pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą, atlikimą, ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti) ir kreditavimo sutarties sąlygų butų ir kitų patalpų savininkai priima balsų dauguma LR CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka. LR CK 4.85 straipsnio 1 d. 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. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. Šiame kontekste pažymėtina, kad taisyklių 7 ir 17 punktuose yra

numatyta, kad tuo atveju, jeigu daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą numatoma įgyvendinti skolinomis lengvatinės paskolos lėšomis, projekto administratorius, kreipdamasis į INVEGA dėl finansavimo suteikimo, privalo INVEGAi pateikti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu dėl lėšų daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skolinimosi protokolą, o taip pat dokumentą, patvirtinantį pavedimą projekto administratoriui organizuoti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto parengimą ir (ar) įgyvendinimą, ir (ar) finansavimą, kaip atnaujinamo (modernizuojamo) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų valios išraiškos patvirtinimą, remiantis LR CK 4.85 straipsnio 1 dalimi.

Taip pat pažymėtina, kad Taisyklių 16 punkte nustatyta, jog lengvatinę paskolos sutartį projektui įgyvendinti (statybos rangos darbams atlikti) su finansuotoju (šiuo atveju – su INVEGA) butų ir kitų patalpų savininkų vardu arba savo, veikiant daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų naudai, vardu sudaro bendrojo naudojimo objektų valdytojas arba savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius. Taigi, teikiant lengvatines paskolas daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui), veikiama projekto administratorių veiklos modeliu, kaip tai nustatyta daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) reglamentuojančiuose teisės aktuose, todėl paskolos sutartys yra sudaromos su projekto administratoriais, veikiančiais atnaujinamo (modernizuojamo) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų vardu arba naudai, t. y. tokios paskolos sutartys nėra sudaromos tiesiogiai su atnaujinamo (modernizuojamo) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkais.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą teisinį reglamentavimą, pabrėžiame, kad sprendimas dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo bei lengvatinės paskolos gavimo yra priimamas butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma bei yra privalomas visiems atnaujinamo (modernizuojamo) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams, nepaisant to, ar jie balsavo už ar prieš daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimą, ar balsavime nedalyvavo. Taigi, prievolės, kylančios pagal pasirašytas lengvatines paskolos sutartis, įskaitant prievoles atlikti mokėjimus pagal pateiktus mokėjimo grafikus, kyla visiems atnaujinamo (modernizuojamo) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams.

Svarbu pažymėti, kad Lietuvos Aukščiausiasis teismas formuojamoje praktikoje pažymi, kad nors daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą įgyvendina daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų valia paskirtas projektų administratorius, tačiau visais atvejais daugiabučio namo atnaujinimas (modernizavimas) vykdomas ne projekto administratoriaus lėšomis, o atnaujinamo (modernizuojamo) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų (nuosavomis ar skolinomis) ir jiems teikiamos valstybės paramos lėšomis (Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2013 m. gegužės 8 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-220/2013). Taigi, įgyvendinant daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą, atliekami darbai, susiję su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų (konstrukcijų, inžinerinės įrangos, bendrojo naudojimo patalpų) atnaujinimu, fizinių ir energinių savybių pagerinimu. Atnaujinus (modernizavus) daugiabutį namą, jo pagerinimais, atsižvelgiant ir į sumažėjusias šilumos energijos vartojimo išlaidas, naudojasi ne projekto administratorius, o visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai – bendraturčiai, nepriklausomai nuo to, ar jie dalyvavo priimant sprendimus daugiabutį namą atnaujinti (modernizuoti), ar tokiems sprendimams pritarė. Taigi, visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai (bendraturčiai) privalo proporcingai savo nekilnojamojo turto (buto ar kitos patalpos, esančios atnaujintame (modernizuotame) daugiabučiame name) daliai apmokėti išlaidas, susijusias su daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimu, įskaitant ir minėtam projektui įgyvendinti suteiktos lengvatinės paskolos grąžinimo išlaidas.

Atkreipiame dėmesį, kad dedame maksimalias pastangas ir visada skatiname suinteresuotus asmenis kreiptis ir informuoti mus apie galimai žinomus ar nustatytus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus įgyvendinančių projektų administratorių sutarčių nevykdymo ar netinkamo vykdymo atvejus. Visais atvejais stengiamės išsiaiškinti faktines aplinkybes, betarpiškai komunikuoti su daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus įgyvendinančiais projekto administratoriais ir daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkais, spręsti minėtus probleminius klausimus, užkardyti panašius

įvykių pasireiškimą ateityje, taip tobulinant teikiamų paslaugų kokybę bei užtikrinant maksimalią naudą visuomenei. Jeigu, Jūsų nuomone, administratorius nevykdo jam teisės aktais numatytų funkcijų ar viršija savo įgaliojimus, taip pat turite teisę kreiptis į savivaldybės administraciją dėl projekto administratoriaus veiksmų teisėtumo įvertinimo.

Papildomai informuojame, jog gyventojai, kurie turi teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją pagal Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymą, pateikus reikiamus dokumentus, turi teisę ir į paskolos daugiabučio namo atnaujinimui (modernizavimui) ir palūkanų apmokėjimą valstybės paramos lėšomis. Daugiau informacijos apie paramą galite gauti savivaldybės administracijoje.