



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

# **Ar Lietuvoje yra Būsto politika? Dešimt auklių, o vaikas be galvos.**

*Lietuvos būsto rūmų prezidentas*

*Algis Čaplikas*

*[prezidentas@bustorumai.lt](mailto:prezidentas@bustorumai.lt)*



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

**Kaip manote, koks komitetas  
Lietuvos Respublikos Seime  
yra lyderis svarstant būsto  
politikos klausimus?**



**Nėra tokio komiteto. Seime  
yra trys už tai atsakingi  
komitetai: Teisės ir  
teisėtvarkos, Aplinkos  
apsaugos ir Valstybės  
valdymo ir savivaldybių.**



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

# **Kaip manote, koks dokumentas reglamentuoja būsto politiką Lietuvoje?**



Nėra vieno tokio. Teisės aktai,  
reglamentuojantys būsto  
prižiūrą Lietuvoje: Statybos  
įstatymas, Civilinis kodeksas ir  
Vietos savivaldos įstatymas.

**Kitaip tariant – dešimt  
auklių, o vaikas be galvos.**



**Koks dokumentas Lietuvoje  
atsako už būsto politiką? Kas  
nubrėžia pagrindinius kelius  
ir kryptis?**



Teisinėje bazėje galima rasti vieną dokumentą – Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu (Nr. 60) patvirtintą Lietuvos būsto strategiją. Jaučiate amžiaus tėkmę? 2004 metai. Dabar, rodos, 2024-ieji. Dešimtmetis. **Dokumentas nebegalioja.**

Kas gi buvo joje surašyta? Kokie pagrindiniai uždaviniai ir kokios kryptys? Pacituosiu.

# Strategijos įgyvendinimo uždaviniai ir priemonės:



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

- Nuomojamo būsto sektoriaus plėtra; - *statyba, socialinė politika*;
- Naujų būstų statybos plėtra; - *statyba*;
- Būsto kreditų rinkos efektyvumo didinimas; - *finansai, socialinė parama*;
- Efektyvi ir tikslinė parama būstui įsigyti; - *finansai, socialinė parama*;
- Daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūros administravimas; - *tinkamas, kokybiškas gyvenimas*;
- Gyvenamųjų namų atnaujinimas ir modernizavimas; - *tinkamas, kokybiškas gyvenimas*;
- Parama būstui išlaikyti mažas pajamas turintiems namų ūkiams ir gyventojų socialinės sanglaudos skatinimas; - *socialinė parama*;
- Darni būsto sektoriaus valdymo sistema; - *kas tai?*
- Visuomenės informavimas ir švietimas; - *kas tai?*





## **MUMS SVARBIAUSI TIKLSAI:**

- Daugiabučių, gyvenamųjų namų priežiūra (reglamentuoja CK ir ANK);
- Gyvenamųjų namų atnaujinimas ir modernizavimas.



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

# **Daugiabučių, gyvenamųjų namų priežiūra.**



# 1. Bendro naudojimo objektų (BNO) valdymo įstatymas;

 Lietuvos  
Respublikos  
aplinkos  
ministerija

## Nekilnojamojo turto valdytojų

(asmeninius pastatus, bendruose pastatuose esančius butus ir (ar) kitas patalpas, žemės sklypus nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais valdančių asmenų)

## **bendrojo naudojimo objektų (BNO) valdymas steigiant bendriją**

Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo keitimo, skelbiant netekusiu galios Sodininkų bendrijų įstatymą, projektas



## 2. Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimas;



**LIETUVOS RESPUBLIKOS  
CIVILINIO KODEKSO 4.84 STRAIPSNIO PAKEITIMO  
ĮSTATYMAS**

2024 m. gegužės 9 d. Nr. XIV-2624  
Vilnius

### 1 straipsnis. 4.84 straipsnio pakeitimas

1. Pakeisti 4.84 straipsnio 2 dalį ir ją išdėstyti taip:

„2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu, vertinant administratoriaus administravimo veiklą konkrečiame name, tris kartus per metus šiam administratoriui – fiziniam asmeniui arba juridinio asmens vadovui buvo paskirta administracinė nuobauda, savivaldybės vykdomoji institucija organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl paskirto šio namo administratoriaus atšaukimo priėmimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimui priimti nesusirenka pakankamai butų ir kitų patalpų savininkų, administratorių atšaukia savivaldybės vykdomoji institucija. Antrą kartą per vienus metus toje pačioje savivaldybėje už paskirtas administracines nuobaudas atšauktas administratorius netenka teisės vienus metus nuo atšaukimo dienos pretenduoti teikti administravimo paslaugą ir būti skiriamas administratoriumi šioje savivaldybėje. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos, skyrimo ir atšaukimo tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.“

2. Pakeisti 4.84 straipsnio 4 dalį ir ją išdėstyti taip:

„4. Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešioms mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama 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 yra gavusi šio namo butų ir kitų patalpų savininkų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas, išskyrus šio straipsnio 2 dalyje nurodytus atvejus, šiam daugiabučiam namui pratęsiamas penkerių metų laikotarpis. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka

2

priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių nesuėjus penkerių metų terminui.“

### 2 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas, įgyvendinimas ir taikymas

1. Šis įstatymas, išskyrus šio straipsnio 2 dalį, įsigalioja 2024 m. lapkričio 1 d.

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybė arba jos įgaliota institucija iki 2024 m. spalio 31 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

3. Iki 2024 m. spalio 31 d. bendrojo naudojimo objektų administratoriui – fiziniam asmeniui arba juridinio asmens vadovui paskirtos administracinės nuobaudos nėra įskaičiuojamos į per vienus metus šiam administratoriui, vertinant jo veiklą konkrečiame name, paskirtų administracinių nuobaudų skaičių.

*Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.*

Respublikos Prezidentas

Gitanas Nausėda





# 3. Administracinių kodekso 349 straipsnio pakeitimo projektas

2

1680)

*(sujungti Nr. XIVP-1712 ir Nr. XIVP***Jungtinis projektas Nr. XIVP-1712(2)**

## LIETUVOS RESPUBLIKOS ADMINISTRACINIŲ NUSIŽENGIMŲ KODEKSO 349 STRAIPSNIO PAKEITIMO ISTATYMAS

2023 m. d. Nr.  
Vilnius

### 1 straipsnis. 349 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 349 straipsnį ir jį išdėstyti taip:

**„349 straipsnis. Teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas**

1. Teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas, išskyrus šio straipsnio 3, 5, 7 dalyse nurodytus pažeidimus,

užtraukia įspėjimą arba baudą daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkui ar butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotam asmeniui, ar bendrojo naudojimo objektų administratoriui – fiziniam asmeniui arba juridinio asmens vadovui nuo dviejų šimtų iki keturių šimtų eurų.

2. Šio straipsnio 1 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai užtraukia baudą nuo keturių šimtų iki aštuonių šimtų eurų.

3. Butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymas, kai šios lėšos laikomos ne atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje ar į apskaitą įtraukiamos pažeidžiant nustatytą tvarką, ar naudojamos ne pagal paskirtį, paslaugų ir rangos darbų pirkimų, išskyrus viešuosius pirkimus, vykdymas nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų užtraukia baudą daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkui ar butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotam asmeniui, ar bendrojo naudojimo objektų administratoriui – fiziniam asmeniui arba juridinio asmens vadovui nuo trijų šimtų iki aštuonių šimtų eurų.

4. Šio straipsnio 3 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo šešių šimtų iki vieno tūkstančio penkių šimtų eurų.

5. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatyme nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo šildymo ir karšto vandens sistemų atitikties šių sistemų privalomiesiems reikalavimams darbų neorganizavimas ar netinkamas organizavimas

užtraukia baudą daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkui ar butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotam asmeniui, ar bendrojo naudojimo objektų administratoriui – fiziniam asmeniui arba juridinio asmens vadovui nuo vieno šimto penkiasdešimt iki šešių šimtų penkiasdešimt eurų.

6. Šio straipsnio 5 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki aštuonių šimtų eurų.

7. Teisės aktuose nustatytų statinio dokumentų, vykdančių daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) funkcijas rengtų ir saugotų dokumentų, nepanaudotų butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų neperdavimas daugiabučio

gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymą perimančiam asmeniui teisės aktuose nustatyta tvarka

užtraukia baudą daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkui ar butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotam asmeniui, ar bendrojo naudojimo objektų administratoriui – fiziniam asmeniui arba juridinio asmens vadovui nuo vieno tūkstančio iki trijų tūkstančių eurų.

8. Šio straipsnio 7 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo trijų tūkstančių iki šešių tūkstančių eurų.“

*Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.*

Respublikos Prezidentas



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

# **Gyvenamųjų namų atnaujinimas ir modernizavimas.**



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

# Nacionalinio saugumo klausimas, energetinė nepriklausomybė. Atsakinga valstybė.





LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

# Oro tarša. Atsakinga valstybė.







LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

# Vizualinė tarša, apleisti kiemai. Atsakinga valstybė ir savivalda.



# Išvada

Iš keturių pagrindinių tikslų - trys priklauso valstybei ir tik vienas butų savininkams. **Neteisybė.** Tai jaučia piliečiai ir todėl instinktyviai priešinasi renovacijai.



## RENOVACIJA – ILGA KELIONĖ PER KOPAS

- I žingsnis Neformalūs pokalbiai ir formalus sprendimo priėmimas dėl namo renovacijos - **3 mėnesiai**
- II žingsnis Daugiabučio namo renovacijos investicinio plano rengimas (konkurso skelbimas, parengimas, pristatymas butų savininkams, pataisymas pagal išsakytas pastabas, galutinio investicinio plano pristatymas, balsavimas dėl pritarimo investiciniam planui - **2 mėnesiai**
- III žingsnis Paraiškos dėl namo įtraukimo į daugiabučių namų atnaujinimo programą ir Valstybės paramos sutarties pasirašymas - **3 mėnesiai**
- IV žingsnis kreipimasis į banką dėl kreditavimo , kreditavimo sutarties pasirašymas -**3 mėnesiai**
- V žingsnis Projektavimo konkurso paskelbimas, projektavimo, projekto pristatymas gyventojams, projekto ekspertizė, techninio prižiūrėtojo parinkimas, leidimo statybai gavimas - **4 mėnesiai**
- VI žingsnis Konkursas dėl statybos rangos darbų paskelbimas , sutarties pasirašymas - **2 mėnesiai**
- VISO** - **17 MĖNESIŲ**
- VII žingsnis Statybos darbai (jeigu konkursas nesulaukia dalyvių jis kartojamas) - **6-12 mėnesių**



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI

## **RENOVACIJOS PALYDOVAI**

**INFLIACIJA**

**GYVENTOJŲ NYSIVYLIMAS**

**DARBŲ BRANGIMAS**

**TARTUSAVIO PYKČIAI IR NESUTARIMAI**

**STATYBŲ KELIAMAS NEPATOGUMAI**



**REZULTATAS / IŠVADA - visi  
patenkiti ir laimingi.**

**TIKSLAS - kaip nueiti kelią į  
laimę trumpesniu keliu?**

# Ačiū už dėmesį!

*Lietuvos būsto rūmų prezidentas*

*Algis Čaplikas*

*prezidentas@bustorumai.lt*



LIETUVOS BŪSTO RŪMAI