



**KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO IR RENOVAVIMO
SKYRIUS**

Biudžetinė įstaiga, J. Gruodžio g. 9, LT-44293 Kaunas, tel. (8 37) 75 06 04, faks. (8 37) 20 71 09,
el. p. daugiabuciu.namu.administravimo.renovavimo.skyrius@kaunas.lt, http://www.kaunas.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188764867

210-II BSB valdybos pirmininkui
Tomui Jonavičiui
210.ii.bsb@gmail.com

2019 - 11 - 25
Į 2019-11-15

Nr. 53-2-604
Nr. paklausimą

DĖL INFORMACIJOS PATEIKIMO

Atsakydami į Jūsų 2019-11-15 paklausimą dėl mokesčių skaičiavimo bendrijoje, persiūtą Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriui (toliau – skyrius) informuojame, kad skyriui nesuteikta teisės aiškinti teisės aktų ir jų taikymo konkrečiose situacijose, todėl ši nuomonė negali būti vertinama kaip oficialus teisės aktų aiškinimas.

Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija nuo įstatų įregistravimo dienos įgyja ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiančio juridinio asmens teises ir savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu (toliau – LR CK), LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu (toliau – Įstatymas), bendrijos įstatais. LR CK 4.85 str. 1 d. nustatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip.

LR CK 4.82 str. 1 d. nurodyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė – techninė ir kitokia įranga. Šio str. 3 d. nustato, kad butų (patalpų) savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus kaupiti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. LR CK 4.82 str. 7 d. reglamentuoja, jog buto (patalpų) savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad šioje teisės normoje įtvirtintas proporcingumo principas, kuris reiškia, kad kiekvieno butų ir kitų patalpų savininko bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra nustatoma kaip atitinkama proporcija. Ji apskaičiuojama visą konkrečiam butų ir kitų patalpų savininkui nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingąjį plotą palyginant su gyvenamojo namo visu naudinguoju plotu. Todėl, buto (patalpų)

savininkas, turintis didesnio ploto butą (patalpas), turi apmokėti daugiau išlaidų namui išlaikyti, nes jo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje yra didesnė.

Įstatymo 4 str. 1 d. nurodo, kad bendrijos steigimo tikslas – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. Įstatymo 2 str. 15 d. išvardinta, kas yra pastato bendrojo naudojimo objektai. Įstatymo 14 str. 4 d. nustato, kad bendrijos pirmininkas savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimais.

Daugiabučio namo priežiūros išlaidų paskirstymo vadovaujantis proporcingumo turimam plotui principu nuostatos buvo paaiškintos LR Vyriausybės 2014-03-19 nutarime Nr. 247 „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalies pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-785“. Šiuo nutarimu buvo nepritarta įstatymo projektui keisti LR CK 4.82 str. 3 d. – proporcingumo principą keisti deklaruotų gyventojų skaičiumi. Nutarime pažymėta, jog taikant kitokį teisinį reguliavimą, pavyzdžiui, iš kiekvieno buto (patalpų) savininko reikalaujant mokėti po lygiai ar pagal gyventojų skaičių, būtų neatsižvelgiama į savininkų dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Jeigu mokesčiai būtų skaičiuojami pagal gyventojų skaičių, savininkai privalėtų išlaikyti ne tik savo, bet ir kitiems butų (patalpų) savininkams priklausančią bendrosios dalinės nuosavybės dalį: mažo ploto bute gyvenantys keli asmenys privalėtų apmokėti daugiau išlaidų nei didelio ploto bute gyvenantis vienas asmuo, nors didelio buto savininko dalis bendrojoje nuosavybėje būtų didesnė už mažo buto savininko. Kai daugiabučiuose namuose yra ne tik butų, bet ir kitos paskirties patalpų (parduotuvių, įstaigų), kuriose nėra gyventojų, įgyvendinant bendrosios dalinės nuosavybės teisę pagal gyventojų skaičių patalpoje taip pat būtų pažeidžiama proporcingumo principu paremta teisių ir pareigų pusiausvyra. Proporcingumo principas taikoms ne tik išlaidų paskirstymui, bet ir iš bendrojo naudojimo objektų gaunamoms pajamoms.

Butų gyventojų skaičius, kuris nesusijęs su butų ir kitų patalpų savininkų teisėmis ir pareigomis, įgytomis laisva valia kartu su jų nuosavybe, nepakankamai objektyvus, nes nustatyti de facto, kiek išlaidų ar mokesčių mokėjimo dieną konkrečiame bute gyvena ar per mokestinį laikotarpį gyveno žmonių, iš esmės neįmanoma. Pagal LR CK 2.17 str. 1 d. nuostatas, nustatant fizinio asmens gyvenamąją vietą, atsižvelgiama į asmens faktinio gyvenimo toje vietoje trukmę ir tęstinumą, duomenis apie asmens gyvenamąją vietą viešuosiuose registruose, taip pat į paties asmens viešus pareiškimus apie savo gyvenamąją vietą. Deklaruoti gyvenamąją vietą privalo LR gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo 4 str. nurodyti asmenys; dažnai asmenys, neturintys nuosavo būsto, neturi ir galimybių deklaruoti savo tikrosios gyvenamosios vietos, o šio įstatymo 5 str. nustatytos išimtys, kada tam tikri asmenys atleidžiami nuo pareigos deklaruoti gyvenamąją vietą. Todėl, bendrijos kaupiami duomenys apie „gyvenančius“ ar „naudojančius“ žmones iš esmės yra neteisingi, nes nėra teisinių galimybių nustatyti tikslų gyventojų (lankytojų) skaičių, jų buvimo trukmę bute, naudojimosi dažnį liftu, elektra, komunalinių atliekų kaupimo dydį ir pan.

Atkreipiame dėmesį, kad bendrijų valdymo organai butų savininkų asmens duomenis gali kaupti ir jais disponuoti tik vadovaujantis asmens duomenų apsaugą reglamentuojančiuose tiesioginio taikymo teisės aktuose 2016-04-27 Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2016/679 dėl fizinį asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir Įstatyme nustatyta tvarka.

Pažymėtina, kad LR Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 patvirtintoje Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių

naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkoje nustatyta, kad renkamoms kaupiamoms lėšoms nustatomas/tvirtinamas mėnesinis kaupiamosios įmokos tarifas (Eur/kv.m), o ne tam tikra suma. Už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukauptų lėšų naudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako bendrojo naudojimo objektų valdytojas.

Asmenys nuosavybės teises įgyja laisva valia. Proporcingumo principas, įtvirtinantis teisių ir pareigų vienovę, leidžia kiekvienam asmeniui, laisva valia įgyjančiam nuosavybės teises į butą (patalpas), suvokti, kad šios įgytos teisės bus proporcingos su šios nuosavybės išlaikymu susijusioms pareigoms, kurių vykdymo našta teks savininkams ir šios naštos perkėlimas kitiems butų ir kitų patalpų savininkams (pažeidžiant proporcingumo principą ir pareigų vykdymą siejant ne su turimu turtu, o su šiuo turtu besinaudojančių gyventojų skaičiumi ar kitaip), sudarytų prielaidas vieniems butų ir kitų patalpų savininkams nesąžiningai privilegijuoti savo teises, o kitiems, atvirkščiai, sukurtų neteisėtas papildomas pareigas.

Todėl, bendrijos mokesčių skaičiavimas teisinis reglamentavimas, pažeidžiant proporcingumo principą, neatitinka LR civilinio kodekso 4.82 str. 3 d. reikalavimų ir negali būti siejamas su socialinio teisingumo principo įgyvendinimu.

Valdytojų veiklos poskyrio vedėja,
atliekanti skyriaus vedėjo funkcijas

Grita Jasevičienė

[Originalas nebus siunčiamas]

E. Sičiovienė, tel. (8 37) 42 25 93, el.p. egle.sicioviene@kaunas.lt