

KAUNO SUSIVIENIJIMAS „SODAI“

Juridinių asmenų registras. Kodas 193130569. Savanorių per. 304 -2, LT -49453 Kaunas. Tel. (8 37) 313058
Atsiskaitomoji sąskaita Nr. LT 8773 0001 0002 2371 53 AB bankas „Swedbank“

Aplinkos ministrui Kęstučiui Navickui,
Seimo kaimo reikalų komiteto
Pirmininkui Andriejui Stančikui,
Seimo Aplinkos apsaugos komiteto
Pirmininkui Kęstučiui Mažeikai.

2017 – 10 – 30 Nr. 288

K R E I P I M A S I S

Aplinkos ministerijoje 2017 m. rugsėjo 5 d. sudarytos Darbo grupės sodininkų bendrijų aktualiems klausimams spręsti nėra didžiųjų miestų (Klaipėdos, Panevėžio, Kauno, Šiaulių, Mažeikių, Jonavos ir kitų) atstovų, jiems neteikiama informacija apie svarstomus klausimus. Šių miestų sodininkų bendrijų konferencijose apibendrintos aktualios rajonams problemos, kurios eilę kartų buvo teiktos Aplinkos ministerijai ir Seimo komitetams, liko be svarstymo.

Kauno susivienijimo prašymai apsvarstyti LR Vyriausybės Kanceliarijos teisės departamento teiktas išvadas dėl taikomojo teisinio reguliavimo susijusio su sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žeme ir joje esančių keliais, bei Seimo kontrolieriaus teiktų pažymų Nr. 4D-2012/1-1054 ir Nr. 4D-2015/1-1267 išvadas atmesti.

Beprecedentis institucijų specialistų esamų ir gilėjančių problemų sodininkų bendrijose neigimas, kelia sumaištį sodininkų bendrijose ir užkerta galimybę tvarkingoms sodininkų bendrijoms savo lėšomis racionaliai spręsti infrastruktūros tvarkymo, planavimo ir kitus klausimus.

Kauno susivienijimo valdyba eilinį kartą kreipiasi į Jus, prašydama apsvarstyti mūsų siūlomas Sodininkų bendrijų įstatymo pataisas.

6 straipsnis. Mėgėjiško sodo teritorija ir jos tvarkymo bendrieji reikalavimai

Problemų esmė.

Dėl neatsakingo žemės reformos eigoje teisės aktų kaitaliojimo, jų nuostatų skirtingo traktavimo rajoniniuose padaliniuose, vykdant ir registruojant pradėtų tikslinamųjų kadastrinių matavimų duomenis registruose, buvo ir yra iškraipomi pirminių privatizacijai rengtų generalinių planų sprendiniai. Vedančių žemėtvarkos specialistų pastoviai kartojami teiginiai, kad nėra problemų, laikomasi teritorijų išplanavimo dokumentų sprendinių, fiksuojamos tik matininkų klaidos, yra aiškiai klaidinantys, siekiant nuneigti esamos sistemos klaidas.

Tiek daugumos atsakingų sodininkų bendrijų vadovų, tiek atsakingai dirbančių matininkų nuomone, yra akivaizdžios spęstinios problemos, trukdančios

taisyti žemės reformos klaidas. Tęsiasi ginčai tarp ministerijų dėl nebaigtų įteisinti sodininkų bendrijų teritorijų planavimo dokumentų teisinio statuso ir registracijos. Ydingai įkelti sodininkų bendrijų genplanų duomenys į kadastro žemėlapi sukėlė sudėtingus prieštaravimus tarp realios esamos situacijos vietovėje ir kadastro duomenų. Tuometiniai teisės aktai suteikė teisę rengti privatizacijai išplanavimo dokumentus įvairiose matavimų sistemose. Pradėjus kadastrinius matavimus be aiškios paaiškėjusių paklaidų koregavimo metodikos ir palikus visų šių prieštaravimų sprendimą šimtų žemėtvarkos specialistų asmeninei subjektyviai diskrecijai bei kompetencijai, tyčinės ar netyčinės klaidos yra neišvengiamos. Kelių ribos buvo, yra ir bus iškraipomos.

Būtina aiškiai nustatyti pirminį prioritetą, ar kelių juostų ribos, ar sklypų blokų ribos, kurių atžvilgiu būtų galima atsakingai ir skaidriai derinti besiribojančių žemės sklypų kadastrinių matavimų koordinates.

Siūlymas.

Kadangi eilę metų ŽŪM atsisako šias problemas spręsti Kadastro nuostatų pataisomis, vadovaujantis Sodininkų Bendrijų įstatymo 15 str. 15 p. nuostatomis, tiek matininkų sąjunga LGMS, tiek sodininkai, siekdami realiai įgyvendinti jiems suteiktą įstatymo išimtinę teisę spręsti ar bent kontroliuoti savo teritorijos išplanavimą, siūlo įstatymo 6 str. redakciją papildyti 4 ir 5 p. sekančiais:

4. Sodininkų bendrijų teritorijose žemės sklypai matuojami ir žymimi nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje tik nustačius besiribojančio keliams skirto žemės sklypo (arba kadastro bloko ar sodo kvartalo) aplinkinę ribą ir jos posūkio taškų koordinates.

5. Žemės sklypų juostų skirtų keliams įrengti bendrijos teritorijoje plotis, be įteisinto formavimo pertvarkymo projekto ir visuotinio narių susirinkimo sprendimo, negali būti siauresnis nei pirminiame sodininkų bendrijos išplanavimo dokumente, kuriuo remiantis buvo privatizuojami sodų sklypai.

7 straipsnis. Sodininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė ir jos įgyvendinimas

Problemos esmė.

Esama redakcija, kad kiekvienam nariui įstatymas suteikia teisę reikalauti naujai atlikti bendrijos turto inventorizaciją yra per griežta ir susirinkimuose sudaro sąlygas piktybiškai besielgiantiems kelti kategoriškus reikalavimus dėl jų reikalavimo vykdymo.

Siūlymas.

Siūlome sekančią 7 str. 4 p. redakcijos korekciją:

*4. Bendrijos valdymo organas privalo sudaryti bendrojo naudojimo objektų aprašą ir prireikus jį papildyti arba pakeisti. Šiame apraše turi būti nurodyta bendrojo naudojimo objektų techninė būklė. Bendrijos valdymo organas bendrojo naudojimo objektų aprašą viešai paskelbia nariams ir pateikia jį kitiems žinomiems su bendrojo naudojimo objektų valdymu susijusiems suinteresuotiems asmenims. Kiekvienas bendrijos narys turi teisę **teikti pasiūlymus dėl šio aprašo patikslinimo** ginėyti*

bendrojo naudojimo objektų aprašą ir reikalauti turto inventorizaciją atlikti iš naujo. Sprendimus dėl pakartotinės inventorizacijos **ar patikslinimo** priima bendrijos narių susirinkimas.

Problemų esmė.

Sodininkų bendrijų įstatymo 2 ir 3 straipsniuose sodininkų bendrijos sampratos išaiškinime deklaruojama, kad sodininkas mėgėjas yra fizinis asmuo ir bendrijos tikslas sudaryti sąlygas jam plėtoti mėgėjišką sodininkystę ir aktyvaus poilsio ir gyvenimo sąlygas, kas yra nesuderinama su juridinių asmenų, siekiančių įsigyti žemės sklypus sodininkų bendrijose, tikslais (tai parodė ir Vilniaus regione išryškėjusi neigiama praktika juridiniams asmenims, pradėjus daugiabučių statybą sodininkų bendrijų teritorijose ir t. t.).

Antra. Teismų praktika parodė, kad sprendžiant skolų išieškojimus, nesant pilnai ir pakankamai aiškiai apibrėžto bendrijos narių ir ne bendrijos narių privalomų mokesčių reglamentavimo, teismai labai skirtingai traktuoja prievoles. Jie dažnai tenkina piktybinius reikalavimus įrodinėti pateiktų mokesčių reikalavimų pagrįstumą, kelia nelogiškus, didelių papildomų kaštų reikalaujančius reikalavimus kiekvieno atlikto darbo išdetalizavimui pagal tenkančią dalį skolininko individualiam sklypui, reikalauja pateikinti visų buhalterinės apskaitos dokumentų kopijas, įvykdymo aktų kopijas ir t. t. Dažnai tokių papildomų reikalavimų įgyvendinimo kaštai viršija realius atliktų darbų ir paslaugų kaštus, kurių kompensavimo beprasmiška prievolė lieka sąžiningai mokantiems mokesčius bendrijos nariams

Siūlymas.

Dėl aukščiau išvardintų priežasčių siūlome sekančias 7str. 5p. ir 15 str. 3 ir 5 p. redakcijos pataisas:

5. Asmenys, kurie mėgėjų sodo teritorijoje įsigyja žemės sklypą ir nepageidauja tapti bendrijos nariais, išstoję iš bendrijos arba iš jos pašalinti, ~~taip pat~~ juridiniai asmenys, kurie įsigyja žemės sklypą mėgėjų sodo teritorijoje, už visas paslaugas ir naudojimąsi bendrojo naudojimo objektais, **bendro turto priežiūrą, teritorijos tvarkymo, bendrijos administravimo kaštus, infrastruktūros vystymą, kaupiamųjų lėšų rinkliavas**, atsiskaito pagal bendrijos pateiktas sąskaitas, **kuriose mokesčių reglamentavimo tvarka nustatoma ir tvirtinama visuotiniame susirinkime.**

6. Sodininkai ir kiti **Bendrijos nariai ir narystės atsisakę** asmenys mėgėjų sodo teritorijoje privalo laikytis bendrijos nustatytų vidaus tvarkos taisyklių ir be bendrijos valdymo organo leidimo savavališkai nereguluoti, nekeisti, neremontuoti mėgėjų sodo teritorijos bendrosios inžinerinės įrangos, bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir objektų.

7. Sodininkai **Bendrijos nariai, narystės atsisakę** ir kiti asmenys, padarę žalą bendrijai, atsako ir atlygina nuostolius įstatymų nustatyta tvarka.

15 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimas

1. Bendrijos narių susirinkimas turi išimtinę teisę:

3) nustatyti bendrijos ūkinės veiklos organizavimo ir valdymo tvarką ir su tuo susijusius įgaliojimus valdymo organui, taip pat jų darbo apmokėjimo sąlygas, samdomų darbuotojų skaičių ir jų darbo apmokėjimo tvarką arba sutarčių su mėgėjų sodo teritorijos priežiūros ir administravimo paslaugas teikiančiomis įmonėmis ar asmenimis sudarymo sąlygas, **buhalterinės apskaitos optimizavimo ir reglamentavimo tvarką;**

5) tvirtinti bendrijos metinę pajamų ir išlaidų sąmatą, **esant būtinumui spręsti poreikį rengti** bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto ar rekonstrukcijos) ar modernizavimo metinį bei ilgalaikį planą, lėšų įstatymuose ir kituose teisės aktuose nurodytiems privalomiesiems statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimams įgyvendinti **lėšų** kaupimo tvarką;

8 straipsnis. Sodo sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas ir sodo sklypo perleidimo sąlygos

Problemos esmė.

Praktikoje daug atvejų, kai antstoliai, teismai bankroto bylose ir kitos institucijos piktnaudžiauja, siekiant sumažinti kreditorių skaičių ir siekdami nesąžiningai supaprastinti procesą, neinformuoja ir atsisako priimti kreditorinius reikalavimus iš sodininkų bendrijų.

Siūlymas.

Teikiame sekančią 8 str. 2p. redakcijos pataisą:

2. Asmenys, įsigiję mėgėjų sodo teritorijoje sodo sklypą, prieš perleisdami savo sklypą ar jo dalį kitam asmeniui, **institucija, perėmusi sklypo ar jame esančio turto administravimą ir pardavimą,** privalo pranešti bendrijai jos įstatų nustatyta tvarka bei terminais ir gauti pažymą apie atsiskaitymą už prievolės bendrijai. Pažyma pateikiama notarui sudarant sodo sklypo pirkimo–pardavimo, dovanojimo ar kitą sodo sklypo perleidimo sutartį.

16 straipsnis. Susirinkimų šaukimo ir organizavimo tvarka

Problemos esmė.

Kauno regione eilėje atvejų, piktybiškai nemokantys mokesčių skolininkai, inicijavo 1/10 bendrijos narių parašų surinkimą neeiliniam susirinkimui sušaukti. Priežastys, kaltinimai dėl per didelių mokesčių, įstatų neatitikimo Sodininkų bendrijų įstatymui ir t. t.. Bendrijų valdybų atsakymuose buvo aiškiai motyvuoti teisėti visuotinio susirinkimo nutarimai, pateikti įstatai registruoti Registre ir nurodyta, kad surinktų parašų sąrašė didelė dalis yra ne bendrijos nariai, kurie neturi teisės organizuoti neeilinių susirinkimų. Iniciatoriai, nekreipdami dėmesio, organizavo po du neeilinius susirinkimus, antrame susirinkime patys save priėmė į bendrijos narius ir, nušalinę be teisės pasiaiškinti valdybas ir revizijos komisijas, įregistravo naujai išrinktas valdybas Registre. Toliau, padedant antstoliams perėmė bendrijos valdymą ir ženkliai bendrijos sukauptas lėšas. Registruojant Registre naujai išrinktą valdybą dalyvių registracijos sąrašuose netikrinama nei pasirašiusių narystė, nei piktybinis, ilgalaikis pareigos mokėti mokesčius bendrijai

ignoravimas. Teismuose išaiškinama, kad įstatymas nepažeistas, nes 1/10 bendrijos narių turi teisę organizuoti susirinkimus ir pagal įstatymą tokiam susirinkimui nėra apribojimo priimti kokius nors eilinio susirinkimo kompetencijai pavestus sprendimus.

Siekiant užtikrinti daugumos teisių apsaugą nuo agresyvios mažumos piktnaudžiavimo siūlome, kad ne daugumai reikėtų ginti savo teises nuo abejotinių mažumos sprendimų ir piktnaudžiavimo, bet palikus mažumai teisę organizuoti susirinkimus esant valdybos nepritarimui, tačiau jei susirinkime dalyvauja mažiau nei ½ bendrijos narių ir svarstyti teikiamos pretenzijos nėra patvirtintos revizijos komisijos sprendimu, naujų narių priėmimas ir valdymo organo nušalinimas būtų nesvarstytinas, kadangi tai prieštarautų daugumos priimtų sprendimų atžvilgiu.

Siūlymas.

Šiuo tikslu, siūlome 16 str. 4 ir 15 p. redakcijos pataisas:

4. Jeigu bendrijos valdymo organas nepriėmė sprendimo sušaukti bendrijos narių susirinkimą per mėnesį nuo šio straipsnio 3 dalyje nurodytos paraiškos gavimo dienos, narių susirinkimas gali būti sušaukiamas daugiau kaip 1/10 bendrijos narių, revizijos komisijos (revizoriaus) sprendimu. *Jei toks neeilinis susirinkimas sušauktas 1/10 narių iniciatyva, ir jame dalyvauja mažiau kaip ½ bendrijos narių, tokiam susirinkime, nesant revizijos komisijos patikros akto, negali būti svarstomas naujų narių priėmimas ir naujo valdymo organo rinkimai.*

7. Bendrijos narių susirinkime bendrijos nariai dalyvauja patys ar per *notaro* įgaliotą asmenį. Bendrijos nario ~~artimajam giminaičiui~~ *šeimos nariui* gali būti duodamas paprastos rašytinės formos įgaliojimas atstovauti bendrijos narių susirinkime ir balsuoti visais svarstomais klausimais, nurodant įgaliojimo terminą, teises ir pareigas. Bendrijos narių susirinkime kiekvienas bendrijos narys turi *tik* vieną balsą.

15. Protokolas turi būti parengtas ir pasirašytas ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo bendrijos narių susirinkimo dienos. Prie bendrijos narių susirinkimo protokolo turi būti pridedama: susirinkime dalyvavusių bendrijos narių sąrašas; įgaliojimai ir kiti dokumentai, patvirtinantys asmenų teisę balsuoti; dokumentai, patvirtinantys, kad bendrijos nariams buvo pranešta apie šaukiamą susirinkimą. Prie protokolo taip pat pridedami dokumentai, patvirtinantys bendrijos narių išankstinį nuomonės pareiškimą raštu. *Jei buvo renkamas valdymo organas ar tvirtinami įstatai, prie protokolo turi būti pridedamas valdybos patvirtintas bendrijos narių sąrašas.*

Problemos esmė.

Balsavimo teisės perleidimo sutartis pagal CK yra sudaroma tik juridiniam asmeniui įgaliojant fizinį asmenį atstovauti juridinio asmens interesus. Esama 16 str. 16 p. redakcija įteisina galimybę juridiniam asmeniui įtakoti susirinkimo sprendimus, neviešinant savo interesų.

Siūlymas.

Siekiant ginti eilinių sodininkų teises, siūlome išbraukti šią nuostatą.

16. Vienas įgaliotas asmuo gali atstovauti vienam bendrijos nariui. ~~Balsavimo teisės perleidimo sutartyje bendrijos narys ir jo įgaliotas asmuo turi nustatyti balsavimo teisės įgyvendinimo tvarką ir būdus. Įgaliotas asmuo, dalyvaudamas bendrijos narių susirinkime, atstovauja bendrijos nariui, kuris yra jam perleidęs savo balsavimo teisę ir pats nedalyvauja bendrijos narių susirinkime. Įgaliotas asmuo balsavimo teisės perleidimo sutartį ne vėliau kaip prieš 2 dienas iki susirinkimo dienos privalo pateikti sodininkų bendrijos valdymo organui. Šiuo atveju laikoma, kad bendrijos narių susirinkime dalyvauja visi atstovaujami nariai. Balsavimo teisės perleidimo sutarties notaras netvirtina, išskyrus atvejus, kai balsuojama dėl valdymo organo rinkimo ar atšaukimo, bendrijos įstatų pakeitimo, lėšų skolinimosi, bendrijos reorganizavimo, pertvarkymo ir likvidavimo.~~

18 straipsnis. Bendrijos valdymo organo kompetencija ir atsakomybė

2. Bendrijos valdymo organas:

- 1) organizuoja bendrijos veiklą ir prižiūri, ar laikomasi jos įstatų;
- 2) įgyvendina bendrijos metinę pajamų ir išlaidų sąmatą, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto, rekonstrukcijos) ar modernizavimo metinį bei ilgalaikį planą, sudaro metinę finansinę atskaitomybę ir ją pateikia bendrijos narių susirinkimui;
- 3) tvarko ir saugo bendrijos bendrojo naudojimo turto **aprašą, narių** ir objektų registravimo knygą, bendrijos techninius ir juridinius dokumentus;

22 straipsnis. Bendrijos nario teisės ir pareigos

4. Bendrijos narys turi šias pareigas:

- 4) nustatyta tvarka atsiskaityti už jam teikiamas paslaugas, mokėti bendrijos nario **ir kitus susirinkimo nustatytus mokesčius** mokesčių;
5. ~~Kiti asmenys~~ *Ne bendrijos nariai naujai įsigiję žemės sklypus bendrijos teritorijoje, turi pareigą nustatyta tvarka atsiskaityti už jiems teikiamas paslaugas, mokėti **visuotinio susirinkimo nustatytus** infrastruktūros ir aplinkos **išvystymo** ir jos priežiūros (aplinkos tvarkymo) mokesčių.*

28 straipsnis. Valstybės institucijų ir savivaldybių santykiai su bendrijomis ir sodininkais

Problemos esmė:

Savivaldybėms nėra jokios imperatyvios nuostatos, bent minimaliai prisidėti net prie gausiai nuolatinei apgyvendintų sodininkų bendrijų teritorijų kelių priežiūros.

Siūlymas.

Siūlome sekantį 28 str. 4 p. redakcijos papildymą.

4. Bendrijoms remti savivaldybėje gali **turi** būti sudaroma specialioji programa **sodininkų bendrijų masyvų ar didelių sodininkų bendrijų teritorijose kelių infrastruktūros priežiūrai ir vystymui, jei jose yra daugiau kaip 50 nuolat gyvenančių šeimų.** Jos sudarymo ir lėšų naudojimo tvarką nustato savivaldybės institucijos, atsižvelgdamos į sodininkų bendrijų pageidavimus.

Kauno susivienijimo „Sodai“ pirmininkas
Romualdas Šeštakauskas

Kont. tel. 861023558

El. p. susivienijimas@kaunosodai.lt