

Ūkinė-finansinė veikla, apskaita, įmokų ir tarifų nustatymas bendrijose

2023-05-04

Šakiai

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ŪKINĖ-FINANSINĖ VEIKLA

Bendrijos administravimas – bendrijos valdymo organo atliekamas bendrojo naudojimo objektų valdymo organizavimas, **ūkinių ir finansinių reikalų tvarkymas**.
(Bendrijų įstatymo 2 str. 1 d.)

Visuotinis susirinkimas tvirtina metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir bendrijos veiklos metinę ataskaitą.
(Bendrijų įstatymo 10 str. 1 d. 13 p.)

Visuotinis susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip **per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams**.
(Bendrijų įstatymo 11 str. 3 d.)

Bendrijos valdyba svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrijos ūkinės veiklos metinius ir ilgalaikius planus, pajamų ir išlaidų sąmatas, **finansinių ataskaitų rinkinius** ir kiekvienų metų veiklos ataskaitą; analizuoja ir **vertina bendrijos finansinę būklę** ir bendrijos ūkinės veiklos rezultatus; Bendrijos valdyba **atsako už** jai visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą ir **bendrijos finansinę būklę** (Bendrijų įstatymo 16 str. 1 d. 7 d.)

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

17 straipsnis. Bendrijos buhalterinė apskaita ir finansinė atskaitomybė

1. Bendrijos buhalterinę apskaitą, jos organizavimą ir tvarkymą, **bendrijos finansinių ataskaitų rinkinio sudarymą nustato įstatymai ir kiti teisės aktai.**
2. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį bendrijos įstatuose nustatyta tvarka **tvirtina visuotinis susirinkimas** (įgaliotinių susirinkimas).
3. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį iki tvirtinimo visuotiniame susirinkime (įgaliotinių susirinkime) **turi patikrinti bendrijos revizijos komisija** (revizorius). Visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) gali nuspręsti samdyti audito įmonę bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti. Audito išvados pateikiamos bendrijos pirmininkui (valdybai) ir visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui). Su audito išvadomis turi teisę susipažinti visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai.
4. Bendrijos finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

25 straipsnis. Bendrijos lėšos

1. Bendrijos lėšas sudaro:
 - 1) tikslinės butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų įmokos, skirtos bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros išlaidoms apmokėti;
 - 2) valstybės ar savivaldybės paramos lėšos;
 - 3) pajamos, gautos disponuojant bendrijos turtu, kitos negražintinai gautos lėšos.
2. Pajamos, gautos naudojant butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams paskirstomos proporcingai jų turimai bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų daliai ir (arba) naudojamos pastatui (pastatams) atnaujinti.
3. <...>

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŪ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2018 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. IK-443 „Dėl finansų ministro 2004 m. lapkričio 22 d. įsakymo Nr. IK-372 „Dėl pelno nesiekiančių ribotos civilinės atsakomybės juridinių asmenų buhalterinės apskaitos ir finansinių ataskaitų sudarymo ir pateikimo ir politinės kampanijos dalyvių neatlygintinai gauto turto ir paslaugų įvertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“

- **Pelno nesiekiančių juridinių asmenų buhalterinės apskaitos ir finansinių ataskaitų sudarymo ir pateikimo taisyklės;**
- Pelno nesiekiančių juridinių asmenų veiklos ataskaitos arba metinio pranešimo rengimo tvarkos aprašą;
- Supaprastintos buhalterinės apskaitos tvarkos aprašą;
- Neatlygintinai gauto turto ir paslaugų (nepiniginių aukų) įvertinimo tvarkos aprašas

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŪ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

Pelno nesiekiančių juridinių asmenų buhalterinės apskaitos ir finansinių ataskaitų sudarymo ir pateikimo **taisyklės taiko** šie pelno nesiekiantys juridiniai asmenys – viešosios įstaigos, asociacijos, labdaros ir paramos fondai, **daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos**, sodininkų bendrijos, politinės partijos ir kiti pelno nesiekiantys ribotos civilinės atsakomybės juridiniai asmenys (toliau – pelno nesiekiantys juridiniai asmenys), išskyrus pelno nesiekiančius ribotos civilinės atsakomybės juridinius asmenis, kurie pagal Lietuvos Respublikos viešojo sektoriaus atskaitomybės įstatymą priskiriami prie viešojo sektoriaus subjektų ir taiko viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartus

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

Finansinių ataskaitų rinkinys – periodiškai rengiamas ataskaitų rinkinys, kuriame pateikiami finansiniai duomenys apie pelno nesiekiančio juridinio asmens finansinę būklę ir veiklos rezultatus.

152. Finansinių ataskaitų rinkinį sudaro šios finansinės ataskaitos:

152.1. finansinės būklės ataskaita (2 priedas);

152.2. veiklos rezultatų ataskaita (3 priedas);

152.3. aiškinamasis raštas.

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

Finansinės būklės ataskaita – finansinė ataskaita, kurioje rodomas **visas** pelno nesiekiančio juridinio asmens **turtas, nuosavas kapitalas, finansavimo sumos ir įsipareigojimai** paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną.

Veiklos rezultatų ataskaita – finansinė ataskaita, kurioje nurodomos **visos** pelno nesiekiančio juridinio asmens ataskaitinio laikotarpio **pajamos, sąnaudos ir veiklos rezultatai** – perviršis (pelnas) ar deficitas (nuostoliai).

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas – finansinė ataskaita, kurioje **detalizuojamos ir paaiškinamos** pelno nesiekiančio juridinio asmens finansinės būklės ir veiklos rezultatų **ataskaitose nurodytos sumos**, taip pat pateikiama papildoma reikšminga informacija, nenurodoma kitose finansinėse ataskaitose. Į šį aiškinamąjį raštą įtraukiama pelno nesiekiančio juridinio asmens veiklą reglamentuojančiuose teisės aktuose reikalaujama pateikti informacija.

Pelno nesiekiančių juridinių asmenų
buhalterinės apskaitos ir finansinių
ataskaitų sudarymo ir pateikimo taisyklių
2 priedas

(Finansinės būklės ataskaitos forma)

(subjekto teisinė forma, pavadinimas, kodas)

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei subjektas likviduojamas, reorganizuojamas ar yra bankrutavęs)

(Tvirtinimo žyma)

FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA
PAGAL 20__M. _____D. DUOMENIS

_____, Nr. _____
(sudarymo data)

	TURTAS	Pastabų Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Ataskaitinis Pradžės ataskaitinis laikotarpis	(eurais)
A.	ILGALAIKIS TURTAS				
I.	NEMATERIALUSIS TURTAS				
II.	MAITERIALUSIS TURTAS				
III.	FINANSINIS TURTAS				
IV.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS				
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS				
I.	ATSARGOS				
II.	PĖR VĖJENS METUS GAUTINOS SUMOS				
III.	KITAS TRUMPALAIKIS TURTAS				
IV.	PENIGAI IR PENIGŲ EKIVALENTAI				
	TURTAS, IS VISO				
C.	NUOSAVAS KAPTALAS				
I.	DALINIŲŲ KAPTALAS				
II.	REZERVAI				
III.	NELIECIAMASIS KAPTALAS				
IV.	SUKAUPŲTAS VEIKLOS REZULTATAS				
D.	FINANSAVIMO SUMOS				
E.	MOKĖTINOS SUMOS IR ISPAREIGOJIMAI				
I.	ILGALAIKIAI ISPAREIGOJIMAI				
II.	TRUMPALAIKIAI ISPAREIGOJIMAI				
	NUOSAVAS KAPTALAS, FINANSAVIMO SUMOS IR ISPAREIGOJIMAI, IS VISO				

(subjekto įstatuose nurodyto
valdymo organo nario pareigų
pavadinimas)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Pelno nesiekiančių juridinių asmenų
buhalterinės apskaitos ir finansinių
ataskaitų sudarymo ir pateikimo
taisyklių
3 priedas

(Veiklos rezultatu ataskaitos forma)

(subjekto teisinė forma, pavadinimas, kodas)

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei subjektas likviduojamas, reorganizuojamas ar yra bankrutavęs)

(Tvirtinimo žyma)

VEIKLOS REZULTATŲ ATASKAITA

PAGAL 20__M. _____D. DUOMENIS

_____, Nr. _____
(sudarymo data)

Eil. Nr.	Stripsniai	Pastabų Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Ataskaitinis Pradžės ataskaitinis laikotarpis	(eurais)
I.	PAJAMOS				
1.	PARDAVIMO PAJAMOS				
2.	FINANSAVIMO PAJAMOS				
3.	KITOS PAJAMOS				
II.	SANAUDOS				
1.	PREKIŲ, SUTEIKTŲ PASLAUGŲ SAVIKAINA IR KITOS PARDAVIMO SANAUDOS				
2.	VEIKLOS SANAUDOS				
3.	KITOS SANAUDOS				
III.	VEIKLOS REZULTATAS PRIEŠ APMOKESTINIMĄ				
IV.	PELNO MOKĖSTIS				
V.	GRYNASIS VEIKLOS REZULTATAS				

(subjekto įstatuose nurodyto
valdymo organo nario pareigų
pavadinimas)

(parašas)

(vardas, pavardė)

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

192. **Aiškinamąjį raštą sudaro** šios dalys:
- 192.1. bendroji dalis;
- 192.2. informacija apie apskaitos politiką, taikytą sudarant finansines ataskaitas;
- 192.3. aiškinamojo rašto pastabos.

(Detaliau – Peino nesiekiančių juridinių asmenų buhalterinės apskaitos ir finansinių ataskaitų sudarymo ir pateikimo taisyklių ketvirtajame skirsnyje)

PRAKTIKOJE PASITAIKANČIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ PAVYZDŽIAI

Remiantis banko išrašais, pateiktu bendrįjį 2019 (sausis – gruodis) m. finansinę ataskaitą:

Piniginių lėšų likutis 2019 m. sausio 1 dienai :

einamojoje sąskaitoje – 1251,20 EUR
kaupiamojoje sąskaitoje – 4294,10 EUR

Einamosios sąskaitos išlaidos :

Admi nuskaitytos lėšos (įskaitant ir aptarnaujančių įmonių mokesčius): 5563,21 EUR.
Pervesta į kaupiamąją sąskaitą (balandis – birželis) : 777,83 EUR
Banko mokesčiai: 68,67 EUR.

Įplaukos į einamąją sąskaitą pagrinde yra kas mėnesiniai gyventojų mokesčiai 6621,93 EUR (pagal Admi pateiktas sąskaitas, kurias gauna kiekvienas butas).

Kaupiamosios sąskaitos išlaidų 2019 metais nebuvo. Įplaukos buvo 777,83 EUR gyventojų mokami kaupimo mokesčiai už dar 2018 m. pirmą pusmetį (vieno pusmečio teorinė kaupimo suma yra 556,- EUR) Pagal numatytą tvarką 2020 m. pradžioje į kaupiamąją sąskaitą turi būti pervestos lėšos iki 2018 m. antro pusmečio kaupimo ir 2019 m. pirmo pusmečio, bendra suma 1112,- EUR . Kadangi 2019 m. pabaigoje kaupiamojoje sąskaitoje buvo 5071,93 EUR, todėl , kad pasiekti 2019 m. pirmo pusmečio teorines kaupimo lėšas turi būti dar pervesta 1112,- EUR iš einamosios sąskaitos .

Piniginių lėšų likutis 2019 m. gruodžio 31 dienai :

einamojoje sąskaitoje – 1425,94 EUR
kaupiamojoje sąskaitoje – 5071,93 EUR

PRAKTIKOJE PASITAIKANČIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ PAVYZDŽIAI

KAUPIAMŲJŲ 2021 M. ATASKAITA

Eil.Nr.	Turinys	Pajamos, Eur	Sąnaudos, Eur
1	KAUPIAMOSIOS LĖŠOS		
	Kaupiamųjų lėšų likutis 2020.12.31	12779,02	
	priskaičiuota kaupiamųjų lėšų per 2021 m. 01-12 mėn.	2515,20	
	iš viso:	15294,22	
2	SANAUDOS		
	Lifto remontas		2870,75
	Laipinės remontas		5187,51
	Kaupiamųjų lėšų likutis 2021-12-31		7235,96

VEIKLOS LĖŠŲ 2021 M. ATASKAITA

Eil.Nr.	Turinys	Pajamos, Eur	Sąnaudos, Eur
1	VEIKLOS LĖŠOS		
	Veiklos lėšų likutis 2020.12.31	2545,29	
	priskaičiuota veiklos lėšų per 2021 m. 01-12 mėn.	5060,64	
	iš viso:	7605,93	
2	SANAUDOS		
	AB "Informacinio verslo paslaugų įmone" - skaitiavimo paslaugos		162,95
	Banko komisiniai		101,45
	Ryšų paslaugos (Bite)		47,55
	Laipinės butų numeracija		11,95
	Kanalizacijos stovo valymas		38,79
	Spynos remontas		47,14
	iš viso:		409,87
	Veiklos lėšų likutis 2021-12-31		7196,06

Eksploatacija ir remontas likutis 2020.12.31	425,67
Priskaičiuota eksploatacija ir remontas 2021 m. 01-12 mėn	729,72
Viso 2021.12.31	1155,39

Paramos likutis 2020.12.31	156,25
Gauta parama 2021 m	106,87
Viso paramos likutis 2021.12.31	263,12

PRAKTIKOJE PASITAIKANČIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ PAVYZDŽIAI

FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA

PAGAL 2019 M. GRUODŽIO MĖN. 31 D. DUOMENIS

2020-02-19 Nr. _____
(sudarymo data)

Eil. Nr.	TURTAS	Pastabų Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Pratęšęs ataskaitinis laikotarpis	(eurais)
A.	ILGALAIKIS TURTAS				
I.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-	
II.	MATERIALUSIS TURTAS				
III.	FINANSINIS TURTAS				
IV.	KITAS ILGALIKIS TURTAS				
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		2335	2165	
I.	ATSARGOS		203	200	
II.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		1454	-	
III.	KITAS TRUMPALIKIS TURTAS				
IV.	PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI		677	1965	
	TURTAS, IŠ VISO		2335	2165	
C.	NUOSAVAS KAPITALAS				
I.	DALININKŲ KAPITALAS				
II.	REZERVAI				
III.	NELIEČIAMISIS KAPITALAS				
IV.	SUKAUPTAS VEIKLOS REZULTATAS				
D.	FINANSAVIMO SUMOS				
E.	MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI				
I.	ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		2314	2165	
II.	TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		20	-	
	NUOSAVAS KAPITALAS, FINANSAVIMO SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI, IŠ VISO		2335	2165	

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

Už aplaidų buhalterinės apskaitos tvarkymą yra numatyta baudžiamoji ir administracinė atsakomybė.

Asmuo traukiamas **administracinėn atsakomybėn** už aplaidų buhalterinės (finansinės) apskaitos tvarkymą (Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 205 str.), **kai per tikrinamą laikotarpį dėl aplaidaus buhalterinės apskaitos tvarkymo nebuvo sumokėta tam tikra suma mokesčių**

baudžiamoji atsakomybė asmeniui (Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso 223 straipsniai) **kyla, kai dėl aplaidaus buhalterinės apskaitos tvarkymo nebuvo galima visiškai ar iš dalies nustatyti asmens veiklos, jo turto, nuosavo kapitalo ar įsipareigojimų dydžio ar struktūros**. Todėl kilus baudžiamojo įstatymo numatytiems padariniams, asmuo traukiamas ne administracinėn, bet baudžiamojon atsakomybėn

(Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys baudžiamosiose bylose Nr. 2K-335-648/2016; Nr. 2K-11-648/2018).

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

J. P. pripažinta kalta ir nuteista už tai, kad dirbdama 119-osios Daugiabučio namo savininkų bendrijos pirmininke ir kasininke, nuo 2009 m. balandžio 20 d. iki 2012 m. liepos 17 d. aplaidžiai tvarkė buhalterinę apskaitą ir, be kita ko, **„nesudarė finansinės atskaitomybės** už 2009, 2010 ir 2011 metus, taip pažeidė Lietuvos Respublikos finansų ministro 2004 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1K-372 patvirtintų taisyklių „Dėl pelno nesiekiančių ribotos civilinės atsakomybės juridinių asmenų buhalterinės apskaitos ir finansinės atskaitomybės sudarymo ir pateikimo taisyklių patvirtinimo“ 151 punktą, pagal kurį „Finansinę atskaitomybę sudaro šios finansinės atskaitos: 151.1. balansas (pagal 2 priedą); 151.2. veiklos rezultatų ataskaita (pagal 3 priedą); 151.3. aiškinamasis raštas“, bei Buhalterinės apskaitos 2001 m. lapkričio 6 d. įstatymo Nr. IX-574 17 straipsnį, kuris nustato, kad „Finansinė atskaitomybė sudaroma pagal sąskaitų duomenis Finansinės atskaitomybės įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka“

(Lietuvos apeliacinio teismo nuosprendis baudžiamojoje byloje Nr. 1A-26-396/2019)

REVIZIJOS KOMISIJA (REVIZORIUS)

Bendrijos **vidaus kontrolės funkcijai atlikti** bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius (Bendrijų įst. 9 str. 4 d.)

Visuotinis susirinkimas renka ir atšaukia revizijos komisijos narius arba revizorių ir **tvirtina** revizijos komisijos arba revizoriaus **darbo tvarkos aprašą** (Bendrijų įst. 10 str. 1 d. 3 p.)

Bendrijos **pirmininkas atsako už duomenų pateikimą bendrijos revizijos komisijai** ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai ar jos įgaliotiems asmenims, turintiems teisę prižiūrėti ir kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka jiems pagal šį įstatymą priskirtas funkcijas (Bendrijų įst. 14 str. 6 d. 13 p.)

Bendrijos **metinių finansinių atskaitų rinkinį** iki tvirtinimo visuotiniame susirinkime (įgaliotinių susirinkime) **turi patikrinti** bendrijos revizijos komisija (revizorius) (Bendrijų įst. 17 str. 3 d.)

REVIZIJOS KOMISIJOS (REVIZORIAUS) FUNKCIJOS ATLIEKANT VEIKLOS **KASMETINIUS** PATIKRINIMUS

18 straipsnis. Bendrijos revizijos komisija (revizorius)

1. Bendrijos revizijos komisijos narius (revizorių) renka ir atšaukia <...>
2. Bendrijos revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti <...>
3. **Bendrijos revizijos komisija (revizorius):**
 - 1) tikrina bendrijos ūkinę finansinę veiklą;
 - 2) finansiniams metams pasibaigus, atlieka bendrijos ūkinės finansinės veiklos ir finansinių atskaitų patikrinimą (audita), jas vertina ir savo išvadas pateikia bendrijos pirmininkui (valdybai) ir visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui);
 - 3) privalo atlikti neeilinį bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (audita), jeigu to reikalauja daugiau kaip penktadalis bendrijos narių;
 - 4) jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, privalo patikrinti pavienio daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamąsias lėšas ir jų panaudojimą, kai to pareikalauja daugiau kaip penktadalis to daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų <...>
4. Bendrijos valdymo organas privalo pateikti revizijos komisijai (revizoriui) <...>
5. Revizijos komisija (revizorius), nustačiusi (nustatęs) bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų, turi teisę reikalauti, kad bendrijos pirmininkas (valdyba) sušauktų neeilinį visuotinį susirinkimą (įgaliotinių susirinkimą). Jeigu bendrijos pirmininkas (valdyba) per 30 kalendorinių dienų nuo šio reikalavimo pateikimo dienos visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) nesušaunkia, susirinkimą šaukia ir jo darbotvarkę nustato revizijos komisija (revizorius). Revizijos komisijos (revizoriaus) išvados dėl bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų pateiktamos visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui).

REVIZIJOS KOMISIJOS (REVIZORIAUS) FUNKCIJOS ATLIEKANT VEIKLOS KASMETINIUS PATIKRINIMUS

Kas revizijos komisijos (revizoriaus) darbo tvarkoje turėtų būti aptarta:

- ✓ Kas organizuoja revizijos komisijos darbą (komisijos pirmininkas, narys, narys-sekretorius?);
- ✓ Kas šaukia revizijos komisijos susirinkimus;
- ✓ Kokiu būdu apie susirinkimus komisijos nariai informuojami (telefonu, elektroniniu paštu, paštu?);
- ✓ Kaip dažnai turi būti tikrinama bendrijos finansinė veikla;
- ✓ Kam ir koku būdu privalo daugiau kaip penktadalis bendrijos narių pateikti reikalavimą atlikti neeilinį bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (audita);
- ✓ Kaip priimami sprendimai? Ar galima atskira nuomonė? Jei balsai pasiskirsto po lygiai?
- ✓ Per kiek laiko turi būti sušauktas neeilinis visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas), jeigu, nustčius bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų, bendrijos pirmininkas (valdyba) nesuaukia neeilinio visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo)?
- ✓ Kt...

ĮMOKŲ IR TARIFŲ NUSTATYMAS

Bendrijos narių visuotinis susirinkimas tvirtina:

- bendrijos administravimo įmokų tarifas;
- bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) įmokų tarifas;
- kitoms išlaidoms apmokėti įmokų tarifas;
- 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;
- kitas įmokas, susijusias su bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip.

ĮMOKŲ IR TARIŲŲ NUSTATYMAS

Visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimas priima sprendimus:

- ✓ dėl butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrų interesų tenkinimo (karšto vandens tiekėjo, šilumos paskirstymo metodo, pastato (pastatų) šildymo būdo, atsiskaitymo tvarkos pasirinkimo, tiekimo vartojimo ribos nustatymo;
- ✓ patalpų (pastatų) savininkų sutarčių su paslaugų teikėjais sudarymo ar nutraukimo ir pan.);
- ✓ dėl priemonių, nesusijusių su pastato (pastatų) naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu;
- ✓ dėl pastato (pastatų) atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo ar skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų.

(Bendrijų įstatymo 12 straipsnio 1 dalis)

ĮMOKŲ IR TARIŲŲ NUSTATYMAS

Bendrijų įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 9 punktas:

Bendrijos įstatuose turi būti nurodyta bendrijos narių visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) kompetencija, **susirinkimų šaukimo ir balsavimo tvarka, įskaitant slapto balsavimo ir balsavimo raštu tvarką.**

Bendrijų įstatymo 11 straipsnio 12 dalis:

Bendrijos nariai sprendimus gali priimti balsuodami raštu, **išskyrus sprendimus dėl šio straipsnio 7 dalyje nurodytų klausimų** (dėl bendrijos įstatų pakeitimo, dėl bendrijos valdymo organo arba bendrijos valdymo organo narių rinkimo ar atšaukimo, dėl bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo). **Balsavimo raštu** tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija.

Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos narių balsavimo raštu dėl priimamų sprendimų tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-06-29 įsakymu Nr. D1-560 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021-03-31 įsakymo Nr. D1-196 redakcija)

ĮMOKŲ IR TARIFŲ NUSTATYMAS

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalis:

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.

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalis:

Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.

ĮMOKŲ IR TARIFŲ NUSTATYMAS

Nustatant butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės dalis į palyginamuosius naudinguosius plotus turi būti įskaičiuojamas ir rūšio patalpų plotas, taip pat ir bendraturčio, kurio bendrosios dalinės nuosavybės dalis nustatoma, atitinkamame gyvenamajame name faktiškai turimų (užimamų) patalpų naudingasis plotas, nesvarbu, kad šios patalpos nėra teisiškai įregistruotos bei įteisintos. Šios teisės normos prasme butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas suprantamas kaip visas tame name savininko faktiškai turimas (užimamas) plotas. Nustatant bendraturčio faktiškai turimą (užimamą) plotą yra teisiškai nereikšminga atitinkamų patalpų funkcinė bei naudojimo paskirtis, taip pat naudojimosi jomis dažnumas, intensyvumas ir pan. Priešingas aptariamostos teisės normos aiškinimas galėtų iškreipti proporcingumo principą ir nulemti neproporcingai dideles arba mažas konkretaus butų ar kitų patalpų savininko išlaidas, susijusias su nuosavybės teisės į bendrąją dalinę nuosavybę įgyvendinimu. <...> Šiai teisės normai taikyti reikšmingas patalpų naudingasis plotas apskaičiuotinas atitinkamai pagal analogiją taikant teisės aktus, reglamentuojančius buto bendrojo ploto ir negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto skaičiavimą.

ĮMOKŲ IR TARIFŲ NUSTATYMAS

1 pavyzdys:

Sąskaita faktūra – 1000 EUR

Namo naudingasis plotas – 1500 kv. m.

1 kv. m. = ? EUR (1000/1500 = 0,6666666666666667)

54 kv. m. buto įmoka = ? EUR (54 * 0,6666666666666667 = **36 EUR**)

Bendra suma = ? EUR (1500 * 0,6666666666666667 = **1 000 EUR**)

2 pavyzdys:

Sąskaita faktūra – 1000 EUR

Namo naudingasis plotas – 1500 kv. m.

1 kv. m. = ? EUR (1000/1500 = 0,67)

54 kv. m. buto įmoka = ? EUR (54 * 0,67 = **36,18 EUR**)

Bendra suma = ? EUR (1500 * 0,67 = **1 005 EUR**)

ĮMOKŲ IR TARIFŲ NUSTATYMAS

3 pavyzdys:

Sąskaita faktūra – 1000 EUR

Namo naudingasis plotas – 1500 kv. m.

1 kv. m. = ? EUR (1000 / 1500 = 0,67 EUR)

Visų būtų (įskaitant ir faktiškai užimamą) plotas = 1550 kv. m.

Bendra suma = ? EUR (1550 * 0,67 = **1 038,50 EUR**)

4 pavyzdys:

Sąskaita faktūra – 1000 EUR

Namo naudingasis plotas – 1500 kv. m.

1 kv. m. = ? EUR (1000/1500 = 0,67 EUR)

Pertvarkius patalpas, atlikus kapitalinį remontą ir pan. (kai pasikeičia patalpų bendras naudingas plotas) arba suformavus naują objektą (pvz., įrengus palėpę) = 1600 kv. m.

Bendra suma = ? EUR (1600 * 0,67 = **1 072 EUR**)

Ačiū!

Kontaktinė informacija



Marius Žvinklis



+ 370 678 47777



marius.zvinklis@gmail.com