

Pastato bendrojo naudojimo objektai

2023-05-04
Šakiai

1

Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožūra, **nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų**, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti*

Nuosavybės teisės **įgyvendinimo ribos skiriasi** priklausomai nuo to, ar daiktas priklauso vienam asmeniui, ar keliems asmenims vienu metu, t. y. ar nuosavybė yra **asmeninė** ar **bendroji****.

Bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausančią nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti***

* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.37 str. 1 d.

** Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-88-916/2022

*** Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.72 str. 1 d.

2

Bendrosios **dalinės** nuosavybės teisė yra, kai bendrosios nuosavybės teisėje **nustatytos** kiekvieno savininko nuosavybės teisės **dalys**, o bendroji **jungtinė** nuosavybės teisė – kai nuosavybės teisės **dalys nėra nustatytos***

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

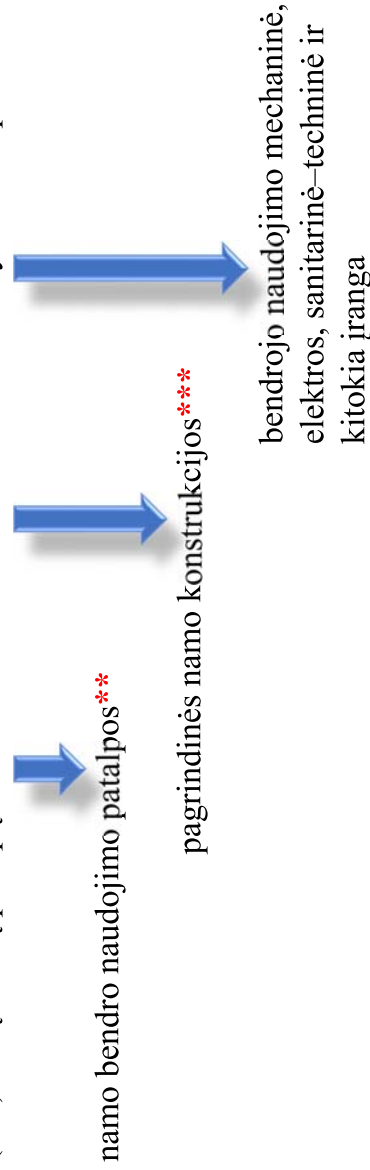
Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip***

* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.73 str. 1 d.

** Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 str. 7 d.

*** Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 str. 1 d.

(CK) Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso*



* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 str. 1 d.

** **Patalpa** – sienomis ir kitomis atitvaromis apribota statinio erdvė (LR statybos įstatymo 2 str. 41 d.)

*** LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 1 p.

Bendrijų įstatymas

Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai – pastato bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, **taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise***

* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 4 d.

Pastato bendrojo naudojimo objektai:

bendrosios pastato konstrukcijos – **pagrindinės** pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikanciosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžijų ir terasų laikanciosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai), tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos)*

* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 1 p.

Pastato bendrojo naudojimo objektai:

bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus)*

* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 2 p.

Pastato bendrojo naudojimo objektai:

pastato bendrojo naudojimo patalpos ir kitos pastato dalys – pastato laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, bendrojo naudojimo balkonai, lodžijos, terasos, **jeigu jie nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams***

* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 3 p.

Pastato bendrojo naudojimo objektai:

vietiniai inžineriniai tinklai – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme*

Vietiniai inžineriniai tinklai – inžineriniai tinklai kartu su maitinimo šaltiniais, skirti **vieno vartotojo ar grupės vartotojų** poreikiams tenkinti**

Inžineriniai tinklai – statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar **vietiniai** vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais***

* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 4 p.

** Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str. 111 d.

*** Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str. 17 d.

Pastato bendrojo naudojimo objektai:

bendrojo naudojimo žemės sklypas – bendrosios dalinės nuosavybės teise ar **kitais įstatymų nustatytais pagrindais** daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas *

taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise**

* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 5 p.

** LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 4 d.



11

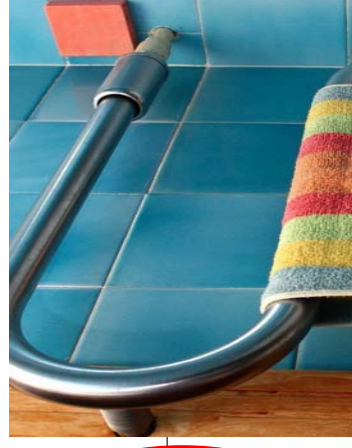


12



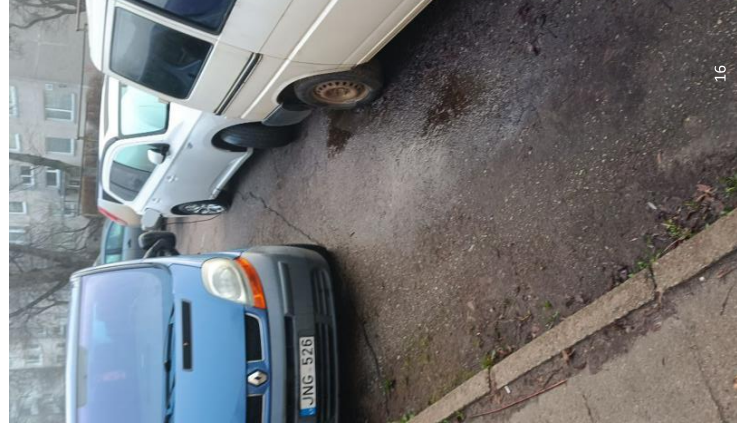
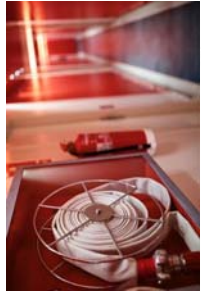
13

bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (**įskaitant** pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir **radiatorius**, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, **rankšluosčių džiovintuvus**)



14

Vaizdo stebėjimo kameros, telefonspynės (domofonai), judesio detektoriai ir pan.



Daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai **disponavimo** bendruoju turtu teisę gali įgyvendinti tik **bendru sutarimu** (CK 4.75 str. 1 dalis), o kitas savininko teisių turinį sudarančias teises – **valdymo ir naudojimo** – **balsų dauguma** (CK 4.85 str. 1 dalis). Bendraturčių priimti sprendimai galioja visiems atitinkamo daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkams (CK 4.85 str. 4 dalis)*

CK 4.85 straipsnyje įtvirtintas teisinis reglamentavimas dėl valdymo ir naudojimo teisių įgyvendinimo balsų dauguma grindžiamas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principais, preziumuojant, kad daugumos valia reiškia normaliai atidžių, protingų ir tikrąjį reikalų padėtį žinančių savininkų interesus**

* pvz. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020-12-10 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1179-798/2020

** pvz. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023-02-15 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-403/2023

CK 4.83 str. 3 d. nustatyta, jog butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus **privalo** valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti.

Buto savininkas kartu yra ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektas, todėl pagal daiktinės teisės normas **privalo** padengti išlaidas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimu (CK 4.82 str. 1, 3 d.). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad įstatymuose, reglamentuojančiuose daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigas bendrosios dalinės nuosavybės teisės atžvilgiu, yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog **bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų**, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtimams pagerinimams atlikti. Taikant šią taisyklę yra **teisiškai nereikšminga bendrosios dalinės nuosavybės objektu**, dėl kurių patiriamos išlaidos, **funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio**, kuriam taisyklė taikytina, **naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės***

AR YRA ŠIOS TAISYKLĖS IŠIMČIŲ?

* pvz. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009-11-27 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009; 2021-10-28 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-954-265/2021 ir kt.

Išimtis dėl išlaidų apmokėjimo - BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ APRAŠAS*

Bendrojo naudojimo objektų apraše iš anksto nustatoma tokių objektų valdymo ir naudojimosi jais tvarka ir sąlygos. **Bendrojo naudojimo objektų aprašas leidžia butų ir kitų patalpų savininkams realizuoti teisę susitarti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, tačiau ši teisė turi būti realizuota iki kylant teisiniams padariniams**, pavyzdžiui, iki atsirandant konkrečioms bendrojo naudojimo objekto remonto išlaidoms. Priešingu atveju būtų pažeidžiamas teisinio aiškumo principas, nes išimtis iš bendrosios taisyklės, kad bendrojo naudojimo objektų išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidas turi dengti visi bendrojo naudojimo objekto savininkai, būtų padaroma kilus atitinkamoms išlaidoms, bet nesprendžiant iš esmės, kad konkretus bendrojo naudojimo objektas yra apskritai atskiras ir skirtas tik tam tikros dalies gyventojų poreikiams tenkinti**

* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 str. 3 d

** pvz. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018-03-09 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-104-313/2018

Bendrojo naudojimo objektų aprašas* – pagal Vyriausybės įgalios institucijos patvirtintą tipinę formą parengtas dokumentas, kuriame nurodoma daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų):

- ✓ bendrojo naudojimo objekto rūšis
- ✓ Paskirtis
- ✓ Požymiai
- ✓ Buvimo vieta
- ✓ Su objektu susiję butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai
- ✓ Kiti objektą charakterizuojantys duomenys.

* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 3 d.

Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinė (pavyzdinė) forma patvirtinta

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. lapkričio 2 d. įsakymu Nr. D1-895 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. birželio 27 d. įsakymu Nr. D1-549 redakcija)

_____ (dokumento sudarytojas)

TVIRTINU

(Pareigos)

(Parasas)

(Vardas ir pavardė)

(Data)

DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AR KITOS PASKIRTIES PASTATO (PASTATŲ) BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ APRAŠAS

_____ Nr. _____
(data)

_____ (sudarymo vieta)

Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) (nurodoma paskirtis) (toliau – pastatas) adresas (gatvės pavadinimas, pastato Nr.)
Pastato unikalus numeris _____

Valdytojų teisės ir pareigos

administratoriaus PAREIGOS

1. Vyriausybės nustatyta tvarka skelbti informaciją apie savo veiklą;
2. **Apdrausti savo civilinę atsakomybę už padarytą žalą, vykdant administravimo funkcijas;**
3. Bendrojo naudojimo objektų administratorius, kuris yra perkančioji organizacija, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme, su administruojamam namu susijusias paslaugas, prekes ir darbus pirkti vadovaujantis šiuo įstatymu;
4. Bendrojo naudojimo objektų administratorius, kuris nėra perkančioji organizacija, **pirkimus atlikti** vadovaujantis Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka, **naudodamasis** Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis **informacinėmis sistemomis arba kitu būdu**, kai nėra galimybės paslaugų, prekių ir darbų įsigyti naudojantis šiomis sistemomis, taip pat kai namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo darbus administratorius privalo organizuoti nedelsiant, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai. Perkant kitu būdu, nepirkti iš ūkio subjektų, kurie su juo sudaro susijusių ūkio subjektų grupę, kaip tai apibrėžta Konkurencijos įstatyme (išskyrus jei priimtas bendraturčių sprendimas ar pateiktas pasiūlymas ekonomiškai naudingesnis);
5. Šaukti bendraturčių susirinkimus, organizuoti balsavimus raštu;
6. **Įgyvendinti su bendraja nuosavybe susijusius bendraturčių sprendimus ir pavedimus;**

23

administratoriaus PAREIGOS

7. **Sudarydamas sandorius nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius;**
8. Priimti turto duodamus vaisius ir pajamas, registruoti skolas ir jas apmokėti iš administruojamo turto;
9. Laikytis įstatymų ir administravimą nustatančio akto nustatytų taisyklių;
10. Prievoles vykdyti apdairiai, sąžiningai ir **tik naudos gavėjo interesais;**
11. Administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendraja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant;
12. Sudaryti ir tvarkyti namo butų ir kitų patalpų ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą;
13. Sudaryti, tvarkyti, tvirtinti ir paskelbti namo bendrojo naudojimo objektų aprašą;
14. **Organizuoti namo techninę priežiūrą, taip pat savininkų naudojamą ar valdomą žemės sklypo priežiūrą;**
15. Rengti metinį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą ir (ar) ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoti mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikti juos patalpų savininkams tvirtinti;
16. Paskelbi patvirtintą ilgalaikį ir (ar) metinį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą;

24

administratoriaus PAREIGOS

17. Rengti pirkimų sąlygas; įrašyti reikalavimą, kad paslaugų kainos neviršytų įstatymuose nurodytų konkrečių paslaugų maksimalių tarifų; paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo sąlygas skelbti;
18. Į pirkimų komisijos darbą stebėtojo teisėmis kviešti patalpų savininkų atstovus, užtikrinti, kad jie pasirašytų nešališkumo deklaraciją ir konfidencialumo pasižadėjimą. Su pasirinktais tiekėjais sudaryti pirkimo sutartis, jas skelbti, **kontroliuoti sutarčių vykdymą**;
19. Statybos užbaigimą reglamentuojančių teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauti name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose;
20. Rengti ir teikti patalpų savininkams pasiūlymus dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo;
21. Šilumos ūkį reglamentuojančių teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukti patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoti balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, namo šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo, apsirūpinimo karštu vandeniu būdo, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo ir dalyvauti įgyvendinant patalpų savininkų priimtus sprendimus;
22. Atlikti namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirengimo šildymo sezonui kontrolę;
23. **Apskaiciuoti mokėjimus, įmokas, tvarkyti jų surinkimo ir naudojimo apskaitą**;

26

administratoriaus PAREIGOS

24. Parengti mėnesinius mokėjimo dokumentus (sąskaitas, mokėjimų pranešimus ar kt.) ir teikti patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims;
25. Parengti metinę savo veiklos ataskaitą ir ją paskelbti;
26. **Užtikrinti valstybinės vėliavos iškėlimą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės vėliavos ir kitų vėliavų įstatymu**;
27. Pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paprašius: dokumentų kopijas; paaiškinimus, leisti susipažinti su darbų, paslaugų, prekių pirkimo sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais;
28. Ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkams raštu pareikalavus, per mėnesį suorganizuoti patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę;
29. Jeigu name steigama bendrija, pateikti bendrijos steigimo iniciatoriams bendrojo naudojimo objektų aprašą ir butų ir kitų patalpų savininkų sąrašą su jų adresais;
30. **Informuoti kompetentingas institucijas apie statinių techninės priežiūros ir naudojimo, statinių saugos reikalavimų pažeidimus**;
31. Jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė;
32. Pateikti dokumentus valstybės ir savivaldybės pareigūnams;

26

administratoriaus PAREIGOS

33. **Pareikšti su namo bendrojo naudojimo objektų administravimu susijusius ieškinius;**
34. Dalyvauti namo patalpų savininkų susirinkimuose;
35. Administravimui pabaigus pateikti savo veiklos ataskaitą savivaldybės vykdomajai institucijai, patalpų savininkams ir namo bendrojo naudojimo objektų valdymą perimančiam asmeniui, perduoti turą jo buvimo vietoje, patalpų savininkų sukauptas lėšas, rengtus ir saugotus dokumentus, taip pat grąžinti viską, ką gavo vykdydamas pareigas, išskyrus atlyginimą už administravimą ir (ar) kitas teisėtai teiktas paslaugas; įforminti perdavimą priėmimo–perdavimo aktu;
36. Užtikrinti, kad įmokos būtų apskaičiuotos proporcingai: už administravimą; už namo techninę priežiūrą; už namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą; lifto naudojimą ir jo priežiūrą ir kt.;
37. **Užtikrinti, kad už bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, atliktus pagal ilgalaikį planą arba užtikrinant privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, būtų apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal pirkimo sutartyje nustatytą darbų kainą ir darbų priėmimo ir perdavimo aktus;**
38. Užtikrinti, kad savininkų išrinktas atstovas (atstovai) turėtų galimybę stebėtojo teisėmis dalyvauti namo priežiūros paslaugų, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, prekių pirkimo, atliktų darbų priėmimo komisijose, nario teisėmis – patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijoje.

27

administratoriaus TEISĖS

1. „Automatiškai“ gauti (pratešti) įgaliojimus dar 5 metams administruojamame name, jeigu dėl šio namo administravimo bendratūriai nepareikšė pagrįstų nusiskundimų;
2. Teisė į atlyginimą, nustatytą administravimą nustatančiame akte;
3. Nerengti metinio ar ilgalaikio plano, jei įvertinus namo būklę atnaujinimo darbai nerekomenduoti;
4. Pirkti namo techninės priežiūros ir kitas paslaugas, prekes, darbus;
5. Šaukti patalpų savininkų susirinkimą ar organizuoti balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo);
6. Mokėjimo pranešimuose nurodyti mokėjimo būdus;
7. Prisiimti vykdyti pareigas, nenurodytas administravimo nuostatuose;
8. Teikti namo techninės priežiūros ir kitas su namo priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu teisės aktai jam tai leidžia ir šių paslaugų sąmatai ir tarifai pritaria patalpų savininkai;
9. Pateikti į konkretaus savininko butą (kitas patalpas), kad organizuoti esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą*.

* Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-97-378/2023

28

administratoriaus TEISĖS

10. Dalyvauti kitų asmenų pradėtoje teismo byloje, susijusioje su administruojamu turtu, teikti paaiškinimus;
11. Savo iniciatyva šaukti patalpų savininkų susirinkimus ar organizuoti balsavimą raštu dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo;
12. Atsisakyti įgaliojimų;
13. **Kt...**

29

jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens PAREIGOS

1. **Atstovauti bendraturčių interesus**, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir kitokių tvarkymu;
2. **Organizuoti namo, jo priklausinių bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą**, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus;
3. Rengti metinius ir ilgalaikius planų projektus ir juos pateikti patalpų savininkams;
4. Apskaičiuoti kaupiamąsias įmokas, jas surinkti, tvarkyti sąskaitą ir užtikrinti šių lėšų naudojimą pagal paskirtį;
5. Sudaryti ir tvarkyti bendrojo naudojimo objektų aprašą;
6. **Tvarkyti buhalterinę apskaitą**;
7. Rengti savo veiklos metinę ataskaitą ir metinį finansinių ataskaitų rinkinį, juos pateikti savininkams;
8. Sudaryti metinę įgaliojimo pajamų ir išlaidų sąmatą ir ją pateikti patalpų savininkams;
9. Teikti sutarties dokumentus ir duomenis Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui;
10. Sudaryti sutartį su audito įmone, kai yra priimtas JVS dalyvių sprendimas atlikti finansinį auditą;
11. Teikti informaciją ir dokumentus patalpų savininkams, auditoriui;
12. Tinkamai atlikti funkcijas, įgyvendinti patalpų savininkų priimtus sprendimus.
13. Atlyginti patalpų savininkams nuostolius.

30

jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens PAREIGOS

14. **Sudarydamas sandorius nurodyti, kad jis veikia kaip JVS įgaliotas asmuo;**
15. Pateikti bendraturčiams savo veiklos metų ataskaitą;
16. Užtikrinti kaupiamųjų ir kitų lėšų saugumą ir jų naudojimą pagal paskirtį;
17. Sušaukti patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoti balsavimą raštu dėl šių klausimų:
 - įgaliotinio veiklos metinės pajamų ir išlaidų sąmatos tvirtinimo;
 - bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) ilgalaikių planų patvirtinimo;
 - lėšų kaupimo namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupiamosios mėnesinės įmokos dydžio ir šių lėšų naudojimo tvarkos;
 - namo atnaujinimo (modernizavimo) ir lėšų skolinimosi, kredito sutarčių sąlygų;
 - namo šildymo būdo, apsirūpinimo karštu vandeniu, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo, atskirų patalpų šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus ir pan.;
18. **Teikti savininkams, jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaškinimus** žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie jiems apskaičiuotus mėnesinius mokesčius, kaupiamąsias įmokas, atliktus bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ir kitus darbus. raštu ar elektroniniu laišku per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos.

31

jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens PAREIGOS

19. Išlaidas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, apmokėti pagal patalpų savininkų patvirtintą įgaliotinio pajamų ir išlaidų sąmatą arba pagal sutartyse numatytas paslaugų kainas, arba pagal elektros energijos ar vandens apskaitos prietaisų rodmenis, arba pagal statybos rangos darbų pirkimo sutartis, arba pagal atliktų darbų lokales sąmatas, arba pagal bendraturčių sprendimus, ir kt.;
20. Užtikrinti, kad mokėjimai savininkams būtų apskaičiuoti proporcingai;
21. Skelbti informaciją, susijusią su valdomu namu;
22. Teikti bendraturčiams rašytinę informaciją apie sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą, patalpų savininkų patvirtintus darbų planus, apskaičiuotą kaupiamąją įnašo tarifą, mėnesinius mokesčius, metinę veiklos ataskaitą (į pašto dėžutes arba, patalpų savininkams pageidaujant, išsiunčiant paštu arba elektroniniu paštu);
23. **Įregistruoti JVS sudarymo, pakeitimo ar nutraukimo faktą Nekilnojamojo turto registre;**
24. Gavęs asmens prašymą prisijungti prie JVS, jį pakviesti pasirašyti sutartį;
25. **Kai sutarties dalyvių skaičius nesudaro 1/4 visų patalpų savininkų, sušaukti susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo formos pasirinkimo;**

32

jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens PAREIGOS

26. Pasibaigus sutarčiai ar atsisakius eiti pareigas, ar jį atšaukus savininkų sprendimu, įgaliotinis turi perduoti naujam valdytojui nepanaudotas sukauptas lėšas, sutartis su paslaugų teikėjais ir rangovais, teisės aktų nustatytus namo techninės priežiūros ir kitus su namu susijusius dokumentus.

27. Pateikti jungtinės veiklos sutarties kopiją sutarties dalyviams, jiems pageidaujant;

28. **Sutartyje neaptartais klausimais, vadovautis Civilinio kodekso ketvirtosios knygos skirsnio BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĖ ir šeštosios knygos skyriaus JUNG TINĖ VEIKLA (PARTNERYSTĖ) teisės normomis;**
29. **Kt...**

jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens TEISĖS

1. Dalyvauti renkant įgaliotą asmenį ir būti išrinktu, taip pat atsisakyti eiti pareigas;
2. Teikti pasiūlymus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros, remonto ir pan.;
3. Pateikti į konkretaus savininko butą (kitas patalpas), kad organizuoti esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą;
4. Priimti sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo, išskyrus įstatymuose ir Sutartyje nurodytus atvejus, kai privalomas patalpų savininkų sprendimas;
5. Kontroliuoti, kaip patalpų savininkai laikosi privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų, ir teikti atitinkamoms institucijoms pasiūlymus dėl atsakomybės patraukimo asmenų, pažeidusių privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus;
6. **Pareikšti su namo bendrojo naudojimo objektų valdymu susijusius ieškinius**, dalyvauti kitų asmenų pradėtose bylose, susijusiose bendrosios nuosavybės teise valdomu turtu;
7. Sudaryti sandorius, susijusius su bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu, atnaujinimu;
8. Atstovauti patalpų savininkams santykiuose su valstybės valdžios, valdymo, teisėsaugos institucijomis, teismais, kitais fizikiniais ir juridiniais asmenimis;

bendrijos pirmininko PAREIGOS

1. **Vadovautis įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimais;**
2. Nenaudoti bendrijos lėšų sprendžiant teisminius ginčus tarp bendrijos valdymo organo ir bendrijos narių dėl bendrijos valdymo klausimų ir kitems tikslams, negu nustatyta bendrijos įstatuose;
3. Nesuteikti paskolų, negarantuoti, nelaiduoti, neįkeisti bendrijos turto ar kitaip užtikrinti kitų asmenų prievolių įvykdymą;
4. **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;**
5. Pasirašyti prisijungimo prie veikiančios bendrijos sutartį;
6. Užtikrinti, kad prisijungimo sutartis prie veikiančios bendrijos būtų patvirtina veikiančios bendrijos visuotiniame susirinkime (įgaliotinių susirinkime) bendrijos įstatuose nustatyta tvarka;
7. Užtikrinti, kad patvirtinus prisijungimo sutartį, veikiančios bendrijos įstatai būtų pakeisti ir perregistuoti Juridinių asmenų registre;
8. Pateikti prašymą įregistruoti bendriją Juridinių asmenų registre;
9. Pateikti prašymą perregistruoti pakeistus bendrijos įstatus Juridinių asmenų registre;
10. **Kai bendrijoje valdyba nesudaroma, atlikti valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas;**

35

bendrijos pirmininko PAREIGOS

11. **Šaukti bendraturčių, visuotinius bendrijos narių ir bendrijos narių įgaliotinių susirinkimus;**
12. Paskelbti pranešimą apie šaukiamą visuotini susirinkimą, darbotvarkę ir siūlomus sprendimų projektus ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki susirinkimo dienos;
13. Registruoti susirinkimų dalyvius, priimtus sprendimus, sprendimus skelbti bendrijos įstatuose nustatyta tvarka;
14. Priimti į darbą ir atleisti darbuotojus, sudaryti ir nutraukti su jais darbo sutartis;
15. **Organizuoti bendrijos veiklą ir jos tikslų įgyvendinimą;**
16. Parengti metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir bendrijos veiklos metinę ataskaitą;
17. Sudaryti sutartį su audito įmone, kai yra priimtas visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimas dėl bendrijos finansinio audito atlikimo;
18. Teikti informaciją ir dokumentus visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui);
19. Pateikti bendrijos dokumentus ir duomenis Juridinių asmenų registro tvarkytojui ir savivaldybės vykdomajai institucijai;
20. Pateikti savivaldybės vykdomajai institucijai JAR ir NTR išrašus įregistravus bendriją;
21. **Teikti informaciją bendraturčiams jų prašymu;**
22. Sudaryti ir tvarkyti bendrijos narių (įgaliotinių) sąrašus;

36

bendrijos pirmininko PAREIGOS

23. Sudaryti ir tvarkyti bendrojo naudojimo objektų aprašą;
24. **Organizuoti pastato techninę priežiūrą**, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, žemės sklypo naudojimą ir tvarkymą pagal teisės aktų reikalavimus;
25. Rengti pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinius ir ilgalaikius planų projektus ir teikti juos visuotiniam susirinkimui (igaliotinių susirinkimui) (valdybai);
26. **Tvarkyti bendraturčių kaupiamųjų lėšų sąskaitą ir šias lėšas naudoti pagal paskirtį**;
27. Sudaryti bendrijos metinius pajamų ir išlaidų sąmatą, ją pateikti visuotiniam susirinkimui (igaliotinių susirinkimui) (valdybai);
28. Pateikti duomenis bendrijos revizijos komisijai ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai;
29. **Suteikti bendraturčiams išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla**;
30. Tinkamai atlikti funkcijas;
31. Pranešti visuotiniam susirinkimui (igaliotinių susirinkimui) arba bendrijos valdybai, jeigu ji sudaryta, apie ketinimą atsistatydinti. Jeigu bendrijos valdyba nesudaryta ir visuotinis susirinkimas (igaliotinių susirinkimas) neįvyksta, bendrijos pirmininkas apie savo atsistatydinimą per 5 darbo dienas raštu, nurodydamas atsistatydinimo datą, privalo informuoti bendraturčius;

37

bendrijos pirmininko PAREIGOS

32. Pateikti bendrijos metinių finansinių atskaitų rinkinį patikrinimui bendrijos revizijos komisijai (revizoriui).
33. Pateikti revizijos komisijai (revizoriui) arba auditoriui paaiškinimus ir visus patikrinimui (auditui) atlikti reikalingus dokumentus;
34. Ne vėliau kaip likus 15 dienų iki eilinio visuotinio susirinkimo parengti bendrijos veiklos metinę ataskaitą;
35. **Užtikrinti galimybes (sudaryti sąlygas) bendraturčiams ir bendrijos nariams įgyvendinti savo teises**;
36. Išduoti pažymą apie prievolių bendrijai įvykdymą ir (arba) neįvykdytas prievoles;
37. Atidaryti kaupiamųjų lėšų sąskaitą;
38. Įtraukti į apskaitą ir tvarkyti kiekvieno bendraturčio kaupiamąsias lėšas atskirai;
39. Įsteigus naują bendriją raštu pranešti bendrijos, nuo kurios atsidalijama, valdymo organui ir pateikti sąlymą parengti bendrijos reorganizavimo sąlygas; esamos bendrijos valdymo organai privalo per vieną mėnesį parengti bendrijos reorganizavimo sąlygas, jas paskelbti viešai ir apie tai raštu pranešti bendrijos kreditoriams ir JAR;
40. Tvirtinti reorganizavimo sąlygas;
41. Įgyvendinti reorganizavimo sąlygas.
42. Įgyvendinti su bendraja nuosavybe susijusius bendraturčių sprendimus ir pavedimus;
43. **Kt...**

38

bendrijos pirmininko TEISĖS

1. **Duoti pritarimą (sutikimą) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams, kurie neturi valdytojo, dėl prisijungimo prie esamos bendrijos;**
2. Šaukti vadybos, bendrijos narių, bendraturčių ar jų dalies (jei sprendimai susiję su BNO apraše nurodytais objektais, su kuriais jie susiję) susirinkimus, organizuoti balsavimą raštu;
3. Gauti darbo užmokestį, būti išrinktu neribotą skaičių kadencijų, taip pat atsistatydinti;
4. Priimti į darbą ir atleisti darbuotojus, sudaryti ir nutraukti su jais darbo sutartis;
5. Tvarkyti bendrijos narių (įgaliotinių) sąrašą, tvarkyti bendrijos narių asmens duomenis;
6. Naudoti bendraturčių kaupiamąsias lėšas pagal paskirtį;
7. Svarstyti ir tvirtinti bendrijos valdymo struktūrą, darbuotojų (išskyrus bendrijos valdymo organų) pareigybės ir jų darbo užmokestį, jeigu bendrijoje valdyba nesudaryta;
8. Teikti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) pasiūlymus dėl lėšų kaupimo, kaupiamųjų įmokų dydžio ir lėšų skolinimosi pastatui (pastatams) atnaujinti, jeigu nėra valdybos;
9. **Tvirtinti paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas ir pirkimo ataskaitas, jeigu nėra valdybos;**
10. Patekti į konkretaus savininko butą (kitas patalpas), kad organizuoti esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą;
11. **Kl...**

Valdytojų atsakomybė

ADMINISTRACINĖ	
349 straipsnis	1 d. Teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas , išskyrus šio straipsnio 3 dalyje nurodytus pažeidimus Butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymas, kai šios lėšos laikomos ne atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje ar jį apskaitą įtraukiamos pažeidžiant nustatytą tvarką, ar naudojamos ne pagal paskirtį, paslaugų ir rangos darbų pirkimų, išskyrus viešuosius pirkimus, vykdymas nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų
360 straipsnis	3 d. Statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimas , išskyrus šio straipsnio 5 dalyje nurodytą pažeidimą Statinių techninės priežiūros taisyklėse nustatytų priemonių netaikymas, kai yra pavojinga statinio deformacija ir griūties grėsmė, priemonių žmonėms apsaugoti, avarijai išvengti nesikišimas ar Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatytų prievolių nevykdymas įvykus naudojamo statinio avarijai, paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai,
366 straipsnis	1 d. Savivaldybių tarybų patvirtintų tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimas

41

ADMINISTRACINĖ	
505 straipsnis	1 d. Kliudymas įstatymų įgaliotiems pareigūnams įgyvendinti jų veiklą reglamentuojančiuose įstatymuose jiems nustatytas teises ar atlikti jiems pavestas pareigas, šių pareigūnų teisėtų nurodymų ir reikalavimų, taip pat valstybės pareigūnų ar kolegialių institucijų sprendimų (nutarimų) nevykdymas ar netinkamas vykdymas (pareigūnų neįleidimas į tikrinamas teritorijas, patalpas (išskyrus žmogaus būstą) ar kitus objektus, nepateikimas pareigūnams informacijos, duomenų ar dokumentų arba klaidingų ar tikrovės neatitinkančių informacijos ar duomenų pateikimas, atsisakymas paaiškinti ar suteikti duomenis, dokumentų nuslėpimas, vengimas atvykti ir duoti paaiškinimus ir kt.), išskyrus šio kodekso 224 straipsnio 1 dalyje, 317, 318, 322, 505 ¹ , 506 straipsniuose nurodytus atvejus
205 straipsnis	1 d. Finansinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų pažeidimas
	3 d. Aplaidus finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas, kai dėl to nesumokama nuo trisdėšimt iki penkiasdešimt bazinių bausių ir nuobaudų dydžių mokesčių , kurie pagal įstatymus turėjo būti sumokėti už tikrinamąjį laikotarpį,
	5 d. Apgaulingas finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas siekiant nuslėpti arba nuslėpiant nuo dešimt iki penkiasdešimt bazinių bausių ir nuobaudų dydžių mokesčių , kurie už tikrinamąjį laikotarpį turėjo būti sumokėti pagal įstatymus,
	6 d. Apgaulingas finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas siekiant nuslėpti arba nuslėpiant daugiau kaip penkiasdešimt bazinių bausių ir nuobaudų dydžių mokesčių , kurie už tikrinamąjį laikotarpį turėjo būti sumokėti pagal įstatymus,

42

BAUDŽIAMOJI

184 straipsnis. Turto iššvaistymas	Tas, kas iššvaistė jam patikėtą ar jo žinioje buvusį svetimą turtą ar turtingą teisę,
189¹ straipsnis. Neteisėtas praturtėjimas	Tas, kas turėjo nuosavybės teise didesnės negu 500 MGL vertės turtą, žinodamas arba turėdamas ir galėdamas žinoti, kad tas turtas negalėjo būti įgytas teisėtomis pajamomis ,
222 straipsnis. Apgaulingas finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas	Tas, kas apgaulingai tvarkė ir (arba) organizavo teisės aktų reikalaujamą finansinę apskaitą arba paslėpė, sunaikino ar sugadino finansinės apskaitos dokumentus ir (arba) finansinės apskaitos registrus, jeigu dėl to negalima visiškai ar iš dalies nustatyti asmens veiklos, jo turto, nuosavo kapitalo ar įsipareigojimų dydžio ar struktūros,
223 straipsnis. Aplaidus finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas	Tas, kas privalėjo tvarkyti ir (arba) organizuoti, bet netvarkė ir (arba) neorganizavo teisės aktų reikalaujamos finansinės apskaitos arba aplaidžiai tvarkė ir (arba) organizavo teisės aktų reikalaujamą finansinę apskaitą, arba įstatymų nustatyta laiką nesaugojo finansinės apskaitos dokumentų ir (arba) finansinės apskaitos registrų, jeigu dėl to negalima visiškai ar iš dalies nustatyti asmens veiklos, jo turto, nuosavo kapitalo ar įsipareigojimų dydžio ar struktūros,
294 straipsnis. Savavaldžiavimas	Tas, kas nesilaikydamas įstatymų nustatytos tvarkos savavališkai vykdė ginčijamą arba pripažįstamą, bet nerealizuotą savo ar kito asmens tikrą ar tariamą teisę ir padarė didelės žalos asmens teisėms ar teisėtiems interesams,

43

Ačiū už dėmesį!

Kontaktinė informacija



Marius Žvinklis



+ 370 678 47777



marius.zvinklis@gmail.com

44