

## Projektas

# LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO ĮSTATYMAS

2019 m. spalio 16 d. Nr.  
Vilnius

## I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

### 1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

1. Šis įstatymas nustato daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros, remonto, atnaujinimo ir disponavimo jais principus, būdus, daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos (toliau – bendrija) steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai), bendrijos narių, jungtinės veiklos sutarties partnerių teises ir pareigas, bendrojo naudojimo objektų valdymą jungtinės veiklos sutarties pagrindu, bendrojo naudojimo objektų valdymą pasirenkant bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – administratorius), asmenų, pretenduojančių teikti konkrečios savivaldybės teritorijoje bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašo (toliau – Sąrašas) sudarymą, įrašymo ir išbraukimo iš Sąrašo tvarką, bendrijos, jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ir administratorius (toliau – valdytojas) funkcijas, pareigas ir atsakomybę.

2. Šis įstatymas taikomas savininkams, bendrijų pirmininkams, bendrijų nariams, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotiems asmenims, jungtinės veiklos sutarties partneriams, administratoriams ir savivaldybių vykdomosioms institucijoms, išskyrus šio straipsnio 4 dalyje nustatytą atvejį.

3. Jeigu dėl kitos paskirties pastatų savininkų ir (ar) kitos paskirties pastato butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymo kitos paskirties pastatų ir (ar) kitos paskirties pastato butų ir kitų patalpų savininkų sutarimu buvo priimtas sprendimas bendrojo naudojimo objektus valdyti steigiant bendriją, kitos paskirties pastatų ir kitos paskirties pastato butų ir kitų patalpų savininkams, bendrijų pirmininkams ir bendrijų nariams taikomos šio įstatymo 2, 3, 4 straipsnio, išskyrus 4 straipsnio 4 dalies 5 punktą, 6 straipsnio, III skyriaus, išskyrus 8 straipsnio 1 dalį dėl draudimo steigti bendriją daugiau negu vieno namo (pastato) savininkams, ir 15 straipsnio 3 dalį, 30 straipsnio, išskyrus 30 straipsnio 1 dalies 8 ir 15 punktus, 33 straipsnio ir 35 straipsnio 1 dalies nuostatos.

4. Daugiabučiame name esantys bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai, kurie priklauso dviem savininkams, valdomi, jais naudojamosi ir disponuojama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.75 straipsnyje nustatyta tvarka. Tokiu atveju, kai butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, šio straipsnio prasme laikoma, kad bendrojo naudojimo objektai proporcingai bendrosios nuosavybės daliai priklauso vienam asmeniui.

### 2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

1. **Bendrojo naudojimo objektų aprašas** – pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą pavyzdinę formą parengtas dokumentas, kuriame nurodomi bendrojo naudojimo objektai, jų požymiai, buvimo vieta, su objektu susiję savininkai ir kiti objektą charakterizuojantys duomenys.

2. **Butas** – pastato dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų.

3. **Buto ir kitų patalpų savininkas** – fizinis ar juridinis asmuo, kuriam butas ar kitos patalpos priklauso nuosavybės teise.

4. **Bendrojo naudojimo objektų valdytojas** – bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius.

5. **Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija** – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius.

6. **Daugiabutis namas** – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamosios paskirties patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitų.

7. **Gyvenamasis namas** – pastatas, kuriame ne mažiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos.

8. **Kitos paskirties pastatai** – negyvenamieji pastatai, gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai, kurie skirti gyventi įvairių socialinių grupių asmenims (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai ir pan.), taip pat vienbučiai ir dviejų butų gyvenamieji pastatai, susieti bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais.

9. **Kitos patalpos** – daugiabučiame name ar kitos paskirties pastate esančios negyvenamosios paskirties patalpos (administracinės, komercinės ir kitos), suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas.

#### 10. **Bendrojo naudojimo objektai:**

1) bendrosios pastato konstrukcijos – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios 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 laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai, tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos);

2) 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);

3) 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;

4) vietiniai inžineriniai tinklai – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme;

5) bendrojo naudojimo žemės sklypas – bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas.

11. **Bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas** – darbai, kuriais atkuriamos bendrojo naudojimo objektų fizinės ir (ar) energinės savybės.

12. Kitos šiame įstatyme vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Civiliniame kodekse ir Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

### 3 straipsnis. **Bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros, remonto, atnaujinimo ir disponavimo jais principai**

Bendrojo naudojimo objektai valdomi, naudojami, prižiūrimi, remontuojami, atnaujinami ir jais disponuojama vadovaujantis šiais principais:

1) savininkų aktyvaus dalyvavimo – savininkai savo teises ir pareigas įgyvendina aktyviai;

2) solidarumo – bendrojo naudojimo objektai išlaikomi savininkams prisidedant proporcingai jų daliai bendrojo naudojimo objekte, išskyrus šio įstatymo 4 straipsnio 4 dalies 3 punkte numatytą išimtį;

3) lygiateisiškumo – bendrojo naudojimo objektai valdomi užtikrinant visų savininkų

lygybę ir teises.

4) demokratiškumo – sprendimai dėl bendro naudojimo objektų priimami savininkų balsų dauguma savininkams aptarus priimamų sprendimų pasekmes, o daugumos valia reiškia atidžią, protingą ir tikrąjį reikalų padėtį žinančių savininkų interesą.

5) tarpusavio susitarimo ir pagalbos – savininkai palaiko dalykinius ryšius, nesutarimus ir ginčus pirmiausia stengiasi išspręsti abipusiu susitarimu, vieni kitiems teikia visokeriopą pagalbą sprendimams dėl bendrojo naudojimo objektų priimti.

## II SKYRIUS

### BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ TEISĖS IR PAREIGOS. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO TIKSLAS IR BŪDAI. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ SPRENDIMŲ PRIĖMIMAS

#### 4 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos

1. Savininkų teisės ir pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu, yra nustatytos Civiliniame kodekse, šiame ir kituose įstatymuose, teisės aktuose, bendrijos įstatuose.

2. Savininkų teisės ir pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu, yra lygios, išskyrus šio įstatymo 4 straipsnio 4 dalies 3 punkte numatytą atvejį.

3. Savininkas turi teisę:

- 1) dalyvauti savininkų susirinkimuose ir juose balsuoti;
- 2) be balsavimo teisės dalyvauti bendrijos narių susirinkimuose;
- 3) įstoti į bendriją. Tokiu atveju, kai butas ar kita patalpa priklauso keliems savininkams, į bendriją gali įstoti tik vienas savininkas šių savininkų sutarimu;

4) teikti pasiūlymus ir gauti informaciją visais bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimosi, priežiūros, remonto, atnaujinimo ir disponavimo klausimais;

5) reikalauti atlyginti nuostolius, patirtus savininkams nevykdant savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą);

6) gauti informaciją apie nustatytus mokėjimus, įmokas ir tarifus, susijusius su bendrojo naudojimo objektais;

7) apskusti valdytojo, bendrijos narių ir savininkų sprendimus;

8) gauti savininkų, bendrijos narių sąrašus;

9) įgalioti kitą asmenį jį atstovauti. Šis įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro;

10) įgyvendinti kitas įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytas teises.

4. Savininkas privalo:

1) šio įstatymo nustatyta tvarka valdyti bendrojo naudojimo objektus;

2) išlaikyti ir išsaugoti bendrojo naudojimo objektus, tausoti, tinkamai naudoti, prižiūrėti, remontuoti ar kitaip juos tvarkyti;

3) proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai apmokėti bendrojo naudojimo objektų administravimo išlaidas, taip pat išlaidas bendrojo naudojimo objektams išlaikyti ir išsaugoti, išskyrus išlaidas, susijusias su balkonų, lodžijų ir terasų laikančiųjų konstrukcijų, jų aptvarų ir stogelių, kai į balkoną, lodžiją ar terasą galima patekti tik iš konkrečiam savininkui priklausančio buto ar kitos patalpos, išlaikymu ir išsaugojimu. Visų daugiabučio namo balkonų, lodžijų ir terasų laikančiųjų konstrukcijų, jų aptvarų ir stogelių, į kuriuos galima patekti tik iš konkrečiam savininkui priklausančio buto ar kitos patalpos, išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai apmoka savininkai, iš kurių buto ar kitos patalpos galima patekti į balkoną, lodžiją ar terasą;

4) įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas;

5) kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – kaupiamosios lėšos);

6) vykdyti šio įstatymo nustatyta tvarka priimtus savininkų sprendimus;

7) valdytojui raštu nurodyti savo elektroninio pašto adresą, telefono numerį;

8) laikytis kitų šiame ir kituose įstatymuose bei teisės aktuose nustatytų reikalavimų.

5. Savininkai sprendimu:

- 1) pasirenka bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą;
- 2) tvirtina ir keičia bendrojo naudojimo objektų aprašą;
- 3) tvirtina prekių, darbų ir paslaugų, susijusių su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu, pirkimo sąlygas, kainą ir pirkimų ataskaitas;
- 4) tvirtina metinį valdytojo veiklos planą, metinę valdytojo veiklos ataskaitą, ilgalaikį (dviejų ir daugiau metų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (toliau – ilgalaikis planas);

5) tvirtina kaupiamųjų lėšų įmokų tarifus;

6) išrenka susirinkimo pirmininką ir sekretorių;

7) nustato statinio techninės priežiūros vykdymo būdą, kaip nustatyta Statybos įstatyme;

8) nusprendžia dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, namo šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus reikalavimus, apsirūpinimo karštu vandeniu būdo, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo;

9) skolinasi lėšas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti ar remontuoti arba prisiima kitus kreditinius įsipareigojimus.

6. Savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir daugiabučio namo naudingojo ploto santykiui. Nustatant konkrečiam savininkui priklausančią apmokėti išlaidų bendrojo naudojimo objektams išlaikyti ir išsaugoti dalį prie jo turimo naudingojo ploto turi būti priskaičiuotas ir tame daugiabučiame name jo faktiškai turimas (užimamas) naudingasis plotas, nepriklausomai nuo to, ar jis teisiškai įregistruotas ir įteisintas.

### **5 straipsnis. Bendrojo naudojimo objektų valdymo tikslas ir būdai**

1. Bendrojo naudojimo objektų valdymo tikslas – įgyvendinti savininkų pareigas valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrojo naudojimo objektus.

2. Bendrojo naudojimo objektams valdyti savininkai steigia bendriją, sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio įstatymo nustatyta tvarka pasirenka administratorių.

3. Savininkams įsteigus bendriją, įsigaliojus savininkų sudarytai jungtinės veiklos sutarčiai arba savivaldybės vykdomajai institucijai šio įstatymo nustatyta tvarka paskyrus administratorių, prieš tai buvęs valdytojas netenka įgaliojimų nuo šių aplinkybių atsiradimo dienos.

### **6 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimas**

Savininkų sprendimų priėmimui *mutatis mutandis* taikomos Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nuostatos.

## **IIISKYRIUS**

### **BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMAS ĮSTEIGIANT BENDRIJĄ**

#### **PIRMASIS SKIRSNIS**

#### **BENDRIJOS TEISINIS STATUSAS, STEIGIMAS IR REGISTRAVIMAS**

### **7 straipsnis. Bendrijos teisinis statusas**

1. Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo. Šio juridinio asmens teisinė forma, kurią nustato šis įstatymas, yra bendrija.

2. Bendrija gali turėti ir įgyti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštarauja įstatymams, bendrijos įstatams ir veiklos tikslams.

3. Bendrijai draudžiama:

- 1) bendrijos lėšas naudoti sprendžiant teisinius ginčus tarp bendrijos pirmininko ir

savininkų ar bendrijos narių dėl bendrijos valdymo klausimų, taip pat kitiems tikslams, negu nustatyta bendrijos įstatuose;

2) teikti paskolas, garantuoti, laiduoti, įkeisti bendrijos turtą ar kitaip užtikrinti kitų asmenų prievolių įvykdymą.

4. Bendrijos veiklai *mutatis mutandis* taikomos Civilinio kodekso ketvirtosios knygos XIV skyriaus normos, reglamentuojančios paprastąjį turto administravimą.

5. Bendrijos pavadinime turi būti šio juridinio asmens teisinę formą nurodantis žodis „bendrija“.

6. Bendrija turi savo sąskaitų Lietuvos Respublikoje įregistruotuose bankuose.

7. Bendrijos dokumentuose, kuriuos ji naudoja turėdama santykių su kitais subjektais, turi būti Civilinio kodekso 2.44 straipsnyje nustatyta informacija.

8. Bendrijos buveinė turi būti įkurta savivaldybės teritorijoje, kurioje yra bendrijos valdomas daugiabutis namas.

### **8 straipsnis. Bendrijos steigimo pagrindai**

1. Bendriją steigia vieno daugiabučio namo savininkai.

2. Bendrijos steigėjai yra savininkai. Sprendimą steigti bendriją priima savininkų steigiamasis susirinkimas. Bendrijos steigėjai tampa įsteigtos bendrijos nariais.

3. Bendrijos steigimo iniciatyvos teisę turi kiekvienas savininkas.

4. Bendrijos steigimo išlaidas apmoka bendrijos steigėjai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

5. Daugiabučio namo bendrijos steigimo išlaidos kompensuojamos Vyriausybės nustatyta tvarka.

### **9 straipsnis. Bendrijos steigiamasis susirinkimas**

1. Sušaukti bendrijos steigiamąjį susirinkimą turi teisę ne mažiau kaip 1/10 savininkų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo ir administratorius (toliau – susirinkimo organizatorius).

2. Susirinkimo organizatorius pranešimą apie šaukiamą susirinkimą turi ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki susirinkimo dienos išsiųsti kiekvienam savininkui jo raštu nurodytu elektroninio pašto adresu arba įmesti į jo pašto dėžutę, ir paskelbti pastato skelbimų lentoje. Šiame pranešime turi būti nurodytas susirinkimo organizatorius, susirinkimo vieta, data ir laikas.

3. Bendrijos steigiamajame susirinkime turi būti:

1) išrenkamas susirinkimo pirmininkas ir sekretorius;

2) sudarytas susirinkimo dalyvių sąrašas, kuriame pasirašytinai registruojasi susirinkime fiziškai dalyvaujantys savininkai arba jų įgalioti atstovai, nurodydami savo vardą ir pavardę, asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą, jo numerį, atstovaujama asmenį, savininkui ar įgaliotojui priklausančio buto (-ų), kitos patalpos (-ų) adresą (-us). Jeigu susirinkimo dalyvis atstovauja savininką, susirinkimo dalyvių sąrašė nurodomas įgaliojimo registracijos numeris ir data. Susirinkimo dalyvių sąrašą, patvirtindami nurodytų duomenų teisingumą, pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius.

4. Bendrijos steigiamasis susirinkimas protokoluojamas. Susirinkimo protokolą pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Protokolas turi būti parengtas ir pasirašytas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo susirinkimo dienos. Prie protokolo pridedamas susirinkimo dalyvių sąrašas, įgaliojimai ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę balsuoti susirinkime, taip pat dokumentai, patvirtinantys, kad savininkams buvo pranešta apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą šio straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka.

5. Bendrijos steigiamasis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė visų savininkų.

6. Bendrijos steigiamojo susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių savininkų balsų dauguma. Balsuojant bendrijos steigiamajame susirinkime, kiekvienas savininkas turi vieną balsą, nepriklausomai kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų tame pastate. Jeigu butas ar kitos patalpos

nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.

7. Bendrijos steigiamasis susirinkimas turi patvirtinti bendrijos įstatus ir išrinkti bendrijos pirmininką. Bendrijos steigiamasis susirinkimas gali išrinkti ir bendrijos revizijos komisiją (toliau – revizijos komisija) arba revizorių.

8. Bendrijos įstatų, bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo, bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių ir steigėjų sąrašo atitiktą įstatymams tvirtina notaras.

9. Bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo ir bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių ir steigėjų sąrašo pavyzdinę formą tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija.

### **10 straipsnis. Bendrijos įstatai**

1. Bendrijos įstatai yra dokumentas, kuriuo bendrija vadovaujasi savo veikloje. Bendrijos įstatuose turi būti nurodyta:

- 1) bendrijos pavadinimas;
- 2) teisinė forma – bendrija;
- 3) bendrijos veiklos laikotarpis, jeigu jis ribotas;
- 4) pastato adresas ir unikalus numeris, nurodytas Nekilnojamojo turto registre, ir su juo susiję bendrojo naudojimo objektai;
- 5) bendrijos veiklos tikslai;
- 6) savininkų įstojimo į bendriją ir išstojimo iš bendrijos tvarka;
- 7) bendrijos narių susirinkimo šaukimo tvarka;
- 8) bendrijos pirmininko, revizijos komisijos (revizoriaus) rinkimo ir atšaukimo tvarka;
- 9) bendrijos nario, eisiančio bendrijos pirmininko pareigas šio įstatymo 15 straipsnio 8 dalyje nurodytu atveju, skyrimo tvarka;
- 10) bendrijos lėšų ir turto naudojimo tvarka;
- 11) bendrijos įstatų keitimo tvarka;
- 12) bendrijos įstatų pasirašymo data.

2. Bendrijos įstatuose gali būti ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymams neprieštaraujančių nuostatų. Bendrijos įstatų pavyzdinę formą tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija.

3. Steigiamos bendrijos įstatus pasirašo bendrijos steigiamojo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Pakeistus bendrijos įstatus pasirašo bendrijos pirmininkas ir susirinkimo sekretorius. Bendrijos įstatus pasirašusių fizinių asmenų parašų tikrumo notaras netvirtina.

4. Steigiamos bendrijos įstatai netenka galios, jeigu jie per 2 mėnesius nuo patvirtinimo bendrijos steigiamajame susirinkime dienos nebuvo pateikti Juridinių asmenų registro tvarkytojui.

### **11 straipsnis. Bendrijos registravimas**

1. Bendrija registruojama Juridinių asmenų registre. Prašymą įregistruoti bendriją Juridinių asmenų registre Juridinių asmenų registro tvarkytojui ne vėliau kaip per 2 mėnesius nuo bendrijos steigiamojo susirinkimo dienos pateikia bendrijos steigiamajame susirinkime išrinktas bendrijos pirmininkas. Kartu su šiuo prašymu Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikiami šie dokumentai:

- 1) bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolas;
- 2) bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių ir steigėjų sąrašas;
- 3) bendrijos įstatai.

2. Juridinių asmenų registro tvarkytojas teisės aktų nustatyta tvarka įregistruoja bendriją arba raštu praneša steigiamajame bendrijos susirinkime išrinktam bendrijos pirmininkui atsisakymo įregistruoti bendriją priežastis. Atsisakymas įregistruoti bendriją gali būti skundžiamas teismui įstatymų nustatyta tvarka.

3. Bendrija laikoma įsteigta ir įgyja juridinio asmens teises nuo įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos.

4. Pakeisti bendrijos įstatai turi būti perregistruoti Juridinių asmenų registre. Prašymą

perregistruoti bendrijos įstatus ir bendrijos narių susirinkimo protokolą dėl bendrijos įstatų pakeitimo Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikia bendrijos pirmininkas. Pakeisti bendrijos įstatai įsigalioja nuo jų perregistravimo Juridinių asmenų registre dienos.

5. Juridinių asmenų registro tvarkytojas apie bendrijos įregistravimą ar išregistravimą praneša Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Pranešimo apie bendrijos įregistravimą pagrindu Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registre padaroma ar panaikinama žyma apie pastato bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą – įsteigtą bendriją.

## **ANTRASIS SKIRSNIS BENDRIJOS VALDYMAS**

### **12 straipsnis. Bendrijos organai**

1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių susirinkimas.
2. Bendrijos valdymo organas yra bendrijos pirmininkas. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organą.
3. Bendrijos vidaus kontrolės ir ginčų nagrinėjimo funkcijai atlikti bendrijoje gali būti sudaryta revizijos komisija arba išrenkamas revizorius.

### **13 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimo kompetencija. Bendrijos narių teisės**

1. Bendrijos narių susirinkimas:
  - 1) keičia bendrijos įstatus;
  - 2) renka ir atšaukia bendrijos pirmininką, revizijos komisijos narius arba revizorių ir tvirtina revizijos komisijos arba revizoriaus darbo reglamentą;
  - 3) įgalioja vieną iš bendrijos narių bendrijos vardu pasirašyti darbo sutartį su bendrijos pirmininku, nustato bendrijos pirmininko darbo apmokėjimo sąlygas ir darbo užmokestį;
  - 4) priima sprendimus dėl bendrijos finansinio audito atlikimo;
  - 5) tvirtina bendrijos metinę administravimo sąmatą;
  - 6) tvirtina metinių finansinių ataskaitų rinkinį;
  - 7) priima sprendimus dėl bendrijos stojimo į asociacijas ar kitas visuomenines organizacijas ir išstojimo iš jų;
  - 8) priima sprendimą likviduoti bendriją;
  - 9) renka ar atšaukia bendrijos likvidatorių;
  - 10) priima sprendimus dėl nuostolių, atsiradusių dėl bendrijos veiklos, dengimo ir žalos atlyginimo.
2. Bendrijos narių susirinkimas gali priimti sprendimus ir kitais pagal bendrijos įstatus jo kompetencijai priskirtais klausimais.
3. Bendrijos narys turi teisę:
  - 1) balsuoti bendrijos narių susirinkime, teikti pasiūlymus ir gauti informaciją bendrijos veiklos ir valdymo klausimais;
  - 2) išstoti iš bendrijos.

### **14 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimo sprendimų priėmimas**

1. Bendrijos narių sprendimai priimami susirinkime arba balsuojant elektroninėmis ryšio priemonėmis visų bendrijos narių balsų dauguma. Kiekvienas bendrijos narys turi vieną balsą.
2. Jeigu sušaukus bendrijos narių susirinkimą (suorganizavus balsavimą) sprendimui priimti balsų nepakako, ne vėliau kaip per 10 dienų pagal tos pačios darbotvarkės neišspręstus klausimus šaukiamas pakartotinis susirinkimas (balsavimas). Pakartotiniame susirinkime (balsavime) sprendimus priima dalyvaujančių susirinkime (balsavime) bendrijos narių dauguma, išskyrus sprendimus dėl bendrijos pirmininko rinkimo ar atšaukimo, dėl bendrijos likvidavimo, kuriems priimti reikalinga visų bendrijos narių balsų dauguma.
3. Bendrijos narių susirinkimo sprendimų ir balsavimo elektroninėmis ryšio

priemonėmis priėmimo tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

4. Sušaukti bendrijos narių susirinkimą ar organizuoti balsavimą turi teisę bendrijos pirmininkas, ne mažiau kaip 1/10 bendrijos narių arba revizijos komisija (revizorius).

5. Bendrijos narių susirinkimo sprendimai privalomi visiems bendrijos nariams ir savininkams.

6. Bendrijos narių sprendimai gali būti skundžiami Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.

### **15 straipsnis. Bendrijos pirmininkas**

1. Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo.

2. Bendrijos pirmininku išrinktas asmuo pradeda eiti bendrijos pirmininko pareigas nuo darbo sutarties su juo sudarymo dienos, jeigu darbo sutartyje nenustatyta kitaip. Darbo sutartį su bendrijos pirmininku, šios sutarties pakeitimus (darbo sutarties nutraukimą) pasirašo bendrijos narių susirinkimo įgaliotas asmuo.

3. Bendrijos pirmininkas informaciją apie pradėtas eiti pareigas ir savo duomenis (vardą, pavardę, įgaliojimų laikotarpį, jeigu jis nustatytas, gyvenamosios vietos adresą, elektroninio pašto adresą ir telefono numerį) ne vėliau kaip per 5 darbo dienas turi raštu pateikti savivaldybės vykdomajai institucijai.

4. Bendrijos pirmininkas savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, savininkų ir bendrijos narių susirinkimo sprendimais.

5. Bendrijos pirmininkas organizuoja bendrijos veiklą, įgyvendindamas bendrijos tikslus, priima į darbą ir atleidžia darbuotojus, sudaro ir nutraukia su jais darbo sutartis.

6. Bendrijos pirmininkas atsako už:

1) bendrijos narių sąrašo sudarymą ir tikslinimą, pasikeitus bendrijos nariams arba jų duomenims. Šiame sąrašė turi būti nurodyti bendrijos narių duomenys (vardai, pavardės, adresai korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresai, telefonų numeriai);

2) bendrijos narių susirinkimo ar balsavimo organizavimą;

3) pasiūlymų dėl bendrijos veiklos organizavimo ir bendrijos metinės administravimo sąmatos projekto parengimą ir pateikimą bendrijos narių susirinkimui. Bendrijos metiniame administravimo sąmatos projekte turi būti numatytos visos su bendrijos administravimu susijusios planuojamos išlaidos: darbo užmokesčio, socialinio draudimo, privalomojo sveikatos draudimo, buhalterinės apskaitos tvarkymo, kanceliarinės, ūkinės ir kitos;

4) metinio finansinių ataskaitų rinkinio parengimą ir pateikimą bendrijos narių susirinkimui ir revizijos komisijai (revizoriui), jeigu ji sudaryta (išrinktas);

5) bendrijos veiklos metinės ataskaitos parengimą ir pateikimą savininkų susirinkimui;

6) informacijos (žodžiu ir raštu) ir dokumentų ar jų kopijų pateikimą bendrijos nariams ir revizijos komisijai (revizoriui) jų prašymu; už dokumentų kopijų pateikimą gali būti imamas bendrijos narių susirinkimo nustatytas dokumentų kopijavimo paslaugos mokestis;

7) bendrijos narių susirinkimo priimtų sprendimų vykdymą;

8) bendrijos turtą;

9) kitų šiame įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą.

7. Bendrijos pirmininkas privalo atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl jo veikos (neveikimo), pažeidžiant šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus, taip pat bendrijos įstatus.

8. Kai bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų (dėl ligos, atostogų metu ar dėl kitų objektyvių priežasčių), bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas laikinai eina vienas iš bendrijos narių. Bendrijos narys, laikinai einantis pirmininko pareigas, šaukia bendrijos narių susirinkimą (balsavimą) dėl bendrijos pirmininko pakeitimo šio įstatymo 14 straipsnyje nustatyta tvarka, jeigu bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų ilgiau kaip 2 mėnesius iš eilės, ir apie šias aplinkybes informuoja savivaldybės vykdomąją instituciją.

### **16 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 metinį finansinių atskaitų rinkinį iki pateikimo tvirtinti bendrijos narių susirinkimui turi patikrinti revizijos komisija (revizorius), jeigu ji sudaryta (išrinktas).
3. Bendrijos finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

### **17 straipsnis. Bendrijos revizijos komisija (revizorius)**

1. Revizijos komisijos narius (revizorių) renka ir atšaukia bendrijos narių susirinkimas bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Revizijos komisijoje turi būti ne mažiau kaip trys komisijos nariai.
2. Revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti bendrijos pirmininkas, jo sutuoktinis ar sugyventinis, bendrijos pirmininko artimieji giminaičiai, kaip jie apibrėžti Civilinio kodekso 3.135 straipsnyje ir asmenys, susiję su bendrijos pirmininku svainystės santykiais, kaip jie apibrėžti Civilinio kodekso 3.136 straipsnyje.
3. Revizijos komisija (revizorius):
  - 1) finansiniams metams pasibaigus, atlieka bendrijos ūkinės finansinės veiklos ir finansinių atskaitų patikrinimą (audita), jas vertina ir savo išvadas pateikia bendrijos pirmininkui ir bendrijos narių susirinkimui;
  - 2) atlieka neeilinį bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (audita), jeigu to reikalauja daugiau kaip penktadalis bendrijos narių;
4. Bendrijos pirmininkas privalo ne vėliau kaip per 10 darbo dienų pateikti revizijos komisijai (revizoriui) paaiškinimus ir visus patikrinimui (auditui) atlikti reikalingus dokumentus. Bendrijos pirmininkui draudžiama riboti bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (audita) atliekančių subjektų įgaliojimus ar kitaip trukdyti jų darbą.
5. Revizijos komisija (revizorius), nustačiusi (nustatęs) bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų, privalo sušaukti bendrijos narių susirinkimą. Revizijos komisija (revizorius) išvadą dėl bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų pateikia bendrijos narių susirinkimui ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo išvados parengimo dienos pateikia savivaldybės vykdomajai institucijai.

### **18 straipsnis. Bendrijos nario išstojimas iš bendrijos**

1. Narystė bendrijoje pasibaigia:
  - 1) bendrijos nariui išstojus iš bendrijos savo noru;
  - 2) bendrijos nariui netekus nuosavybės teisių, kurių pagrindu jis turėjo teisę į bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą;
  - 3) bendrijos nariui mirus;
  - 4) bendrijos narį – juridinį asmenį – likvidavus arba reorganizavus;
  - 5) likvidavus bendriją.
2. Bendrijos narys negali būti pašalintas iš bendrijos prieš jo valią.

## **TREČIASIS SKIRSNIS**

### **BENDRIJOS TURTAS IR LĖŠOS. PAGALBA BENDRIJŲ STEIGIMUI IR VEIKLAI**

#### **19 straipsnis. Bendrijos turtas**

1. Bendrijos turtas yra atskirtas nuo bendrijos narių turto.
2. Bendrijos turtas yra bendrijos lėšomis ar kitais teisėtais būdais įgytos materialinės, nematerialinės ir finansinės vertybės.
3. Bendrijos turtas valdomas ir juo disponuojama įstatymuose ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.
4. Visi fiziniai ir juridiniai asmenys gali prisidėti prie bendrijos turto savo nepiniginiais turtiniais įnašais. Šių įnašų įvertinimo tvarką nustato bendrijos narių susirinkimas.
5. Bendrija gali būti paramos gavėja.

#### **20 straipsnis. Bendrijos lėšos**

Bendrijos lėšas sudaro:

- 1) savininkų įmokos, skirtos bendrijai administruoti;
- 2) valstybės ar savivaldybės paramos lėšos;
- 3) pajamos, gautos disponuojant bendrijos turtu, kitos negražintinai gautos lėšos.

### **21 straipsnis. Savivaldybių institucijų ir bendrijų asociacijų pagalba bendrijų steigimui ir veiklai**

1. Savivaldybių vykdomosios institucijos teikia teisinę ir organizacinę pagalbą steigiant bendrijas, organizuoja ir teikia nemokamas konsultacijas bendrijų steigimo, veiklos, reorganizavimo ir likvidavimo klausimais.

2. Bendrijų steigimui ir veiklai gali būti teikiama savivaldybių finansinė parama pagal savivaldybių patvirtintas bendrijų rėmimo programas, taip pat kitas programas, finansuojamas valstybės ir (ar) Europos Sąjungos fondų lėšomis.

3. Bendrijų asociacijos atlieka šias funkcijas:

- 1) teikia metodinę ir informacinę pagalbą bendrijoms jų veiklos klausimais;
- 2) savininkų pageidavimu dalyvauja sprendžiant savininkų tarpusavio ginčus ir jų ginčus su bendrijos pirmininku;
- 3) teikia paslaugas, susijusias su darbuotojų mokymu ir jų kvalifikacijos tobulinimu bendrijų ir jų asociacijų valdymo ir administravimo klausimais.

## **KETVIRTASIS SKIRSNIS BENDRIJŲ REORGANIZAVIMO YPATUMAI IR LIKVIDAVIMAS**

### **22 straipsnis. Bendrijos reorganizavimas**

1. Bendrija reorganizuojama pagal Civiliniame kodekse nustatytas juridinių asmenų reorganizavimo sąlygas skaidymo būdu. Bendrijai taikoma supaprastinta juridinių asmenų reorganizavimo tvarka.

2. Bendrijos reorganizavimo iniciatyvos teisę turi ne mažiau kaip 1/10 savininkų, bendrosios dalinės nuosavybės teise susijusių su atskiru pastatu (pastatais), kurį (kuriuos) galima atskirai valdyti.

3. Sprendimas įsteigti naują bendriją ir ją atidalyti priimamas šio įstatymo 14 straipsnyje nustatyta tvarka. Įsteigus naują bendriją, patvirtinus jos įstatus ir išrinkus bendrijos pirmininką, naujos bendrijos pirmininkas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo sprendimo įsteigti naują bendriją priėmimo dienos apie tai raštu praneša bendrijos, nuo kurios atsidalijama, valdymo organui ir pateikia siūlymą parengti bendrijos reorganizavimo sąlygas.

4. Įsteigus naują bendriją, esamos bendrijos valdymo organai privalo per vieną mėnesį nuo įsteigtos ir siekiančios atsidalinti bendrijos pirmininko siūlymo dėl bendrijos reorganizavimo sąlygų parengimo dienos parengti bendrijos reorganizavimo sąlygas, jas paskelbti viešai ir apie tai raštu pranešti visiems bendrijos kreditoriams ir Juridinių asmenų registro tvarkytojui. Ginčai dėl bendrijos turto ir lėšų padalijimo sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka.

5. Praėjus 30 dienų nuo bendrijos reorganizavimo sąlygų viešo paskelbimo dienos, bendrijos reorganizavimo sąlygas tvirtina reorganizavime dalyvaujančių bendrijų valdymo organai. Bendrijos reorganizavimo sąlygos ir nauji steigimo dokumentai pateikiami Juridinių asmenų registro tvarkytojui.

6. Bendrijos reorganizavimas pasibaigia įgyvendinus bendrijos reorganizavimo sąlygas ir Juridinių asmenų registre įregistravus po reorganizavimo veikiančių bendrijų įstatus.

### **23 straipsnis. Bendrijos likvidavimas**

1. Bendrija likviduojama Civilinio kodekso, šio įstatymo ir bendrijos įstatų nustatyta tvarka.

2. Bendrija likviduojama Civilinio kodekso 2.106 straipsnio 1, 3, 4, 5, 6, 7 punktuose nustatytais pagrindais, taip pat jeigu bendrijoje nebelieka nei vieno bendrijos nario.

3. Bendrijoje nebelikus nei vieno bendrijos nario bendrijos pirmininkas apie šias aplinkybes privalo per 30 dienų pranešti savivaldybės vykdomajai institucijai ir inicijuoti

bendrijos likvidavimą.

4. Bendrijos pirmininkui negalint eiti savo pareigų ilgiau negu 6 mėnesius arba bendrijos pirmininkas nėra išrinktas ilgiau negu 6 mėnesius, laikinai einantis bendrijos pirmininko pareigas bendrijos narys inicijuoja bendrijos likvidavimą. Bendrijai įgijus likviduojamo juridinio asmens statusą, likvidatorius įgyja bendrijos pirmininko teises ir pareigas, ir apie šias aplinkybes ne vėliau kaip per 5 darbo dienas informuoja savivaldybės vykdomąją instituciją.

## **IVSKYRIUS**

### **BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMAS SUDARANT JUNG TINĖS VEIKLOS SUTARTĮ**

#### **24 straipsnis. Jungtinės veiklos sutarties sudarymas ir galiojimas**

1. Jeigu savininkai bendrojo naudojimo objektams valdyti nėra įsteigę bendrijos, savininkai gali sudaryti jungtinės veiklos sutartį bendrojo naudojimo objektams valdyti ir tapti jungtinės veiklos sutarties partneriais.

2. Jungtinės veiklos sutartį gali sudaryti tik visi pastato savininkai. Jungtinės veiklos sutartį tvirtina notaras.

3. Notaras patvirtinęs jungtinės veiklos sutartį jungtinės veiklos sutarties kopiją ne vėliau kaip per 5 darbo dienas perduoda Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Šios sutarties pagrindu Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registre padaroma žyma apie pastato bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą – sudarytą jungtinės veiklos sutartį.

4. Jungtinės veiklos sutartis įsigalioja nuo jos notariško patvirtinimo dienos ir galioja neterminuotai, jeigu jungtinės veiklos sutartyje nenurodyta vėlesnė įsigaliojimo data ar jos galiojimo terminas.

5. Jungtinės veiklos sutarties partneris, netekęs nuosavybės teisių į butą ar kitą patalpą, buvusią dalyvavimo jungtinės veiklos sutartyje pagrindu, praranda jungtinės veiklos sutarties partnerio statusą, o asmuo įgijęs nuosavybės teises į šį butą ar kitą patalpą, įgyja jungtinės veiklos sutarties partnerio statusą.

6. Jungtinės veiklos sutartis išsaugoma vieną iš partnerių pripažinus neveiksniu, ribotai veiksniumi, nežinia kur esančiu ar jam mirus, jį likvidavus ar reorganizavus, jeigu yra tokio partnerio teisių perėmėjas, išskyrus atvejus, kai jungtinės veiklos sutartyje nustatyta kitaip. Nuo neveiksnaus, ribotai veiksnaus, nežinia kur esančio ar mirusio, likviduoto ar reorganizuoto partnerio teisių perėmimo dienos teisių perėmėjas įgyja visas civilines teises ir pareigas, susijusias su jungtinės veiklos sutartimi.

7. Jungtinės veiklos sutartis pasibaigia:

- 1) partneriams priėmus sprendimą nutraukti jungtinės veiklos sutartį;
- 2) vienam iš partnerių atsisakius būti jungtinės veiklos sutarties partneriu;
- 3) šio straipsnio 6 dalyje nurodytais atvejais;
- 4) per šio įstatymo 25 straipsnio 3 dalyje nustatytą terminą neišrinkus (nepaskyrus)

įgaliotinio;

5) teismo sprendimu.

8. Pavyzdinę jungtinės veiklos sutarties formą tvirtina Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

#### **25 straipsnis. Jungtinės veiklos sutarties partnerių teisės ir pareigos. Sprendimų priėmimas**

1. Jungtinės veiklos sutarties partnerių teises ir pareigas nustato Civilinis kodeksas ir šis įstatymas.

2. Jungtinės veiklos sutarties partneriai turi šias teises:

- 1) dalyvauti partnerių susirinkimuose ir juose balsuoti;

2) teikti pasiūlymus jungtinės veiklos sutarties partneriams jungtinės veiklos sutarties įgyvendinimo klausimais;

3) gauti iš jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens visą informaciją, susijusią su jungtinės veiklos sutarties vykdymu, bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu;

4) būti išrinktu įgaliotuoju asmeniu.

3. Jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui atsisakius eiti pareigas, ar jį atšaukus partnerių sprendimu, partneriai privalo ne vėliau kaip per 30 dienų išrinkti (paskirti) kitą įgaliotinį.

4. Partnerių sprendimų priėmimui *mutatis mutandis* taikomos Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nuostatos.

## **26 straipsnis. Jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, jo teisės ir pareigos**

1. Savininkai sudarydami jungtinės veiklos sutartį privalo išrinkti ir įgalioti asmenį atstovauti jų interesus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu.

2. Jungtinės veiklos sutartimi įgaliotu asmeniu renkamas (skiriamas) fizinis asmuo, turintis (kurio atstovaujamas juridinis asmuo turi) butą ar kitas patalpas tame pastate, kurio bendrojo naudojimo objektams valdyti sudaroma jungtinės veiklos sutartis.

3. Jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo pradeda eiti pareigas nuo jungtinės veiklos sutarties įsigaliojimo dienos. Jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo informaciją apie pradėtas eiti pareigas ir savo duomenis (vardą, pavardę, gyvenamosios vietos adresą, elektroninio pašto adresą ir telefono numerį) ne vėliau kaip per 5 darbo dienas turi raštu pateikti savivaldybės vykdomajai institucijai.

4. Jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo apie atsisakymą eiti pareigas, ar jį atšaukus partnerių sprendimu, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas turi raštu informuoti savivaldybės vykdomąją instituciją.

5. Jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, jungtinės veiklos sutartimi, partnerių susirinkimų ir savininkų susirinkimų sprendimais.

## **V SKYRIUS**

### **BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMAS PASIRENKANT ADMINISTRATORIŲ**

## **27 straipsnis. Bendrojo naudojimo objektų administratorius**

1. Administratorius – šio įstatymo nustatyta tvarka savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtas teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas:

1) Europos Sąjungos (toliau – ES) valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis;

2) ES valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo arba kita organizacija ar jos padalinys, kuris naudojasi ES teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis.

2. Administratoriaus veiklai *mutatis mutandis* taikomos Civilinio kodekso ketvirtosios knygos XIV skyriaus normos, reglamentuojančios paprastąjį turto administravimą.

## **28 straipsnis. Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašas**

1. Savivaldybės vykdomoji institucija sudaro Sąrašą, kuriame nurodomas asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas (toliau – pretendentas) vardas ir pavardė, kai pretendentas fizinis asmuo, arba juridinio asmens pavadinimas ir juridinio asmens kodas, kai pretendentas juridinis asmuo, kontaktai (pretendento gyvenamosios vietos adresas arba buveinės adresas, telefono numeris, elektroninio pašto adresas, interneto svetainės adresas) ir bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos kainos,

kaip nustatyta šio straipsnio 2 dalyje. Sąrašas skelbiamas savivaldybės institucijos interneto svetainėje.

2. Asmuo, siekiantis būti įrašytas į konkrečios savivaldybės vykdomosios institucijos sudaromą Sąrašą, savivaldybės vykdomajai institucijai pateikia laisvos formos prašymą įrašyti jį į Sąrašą, nurodo kontaktinius duomenis (gyvenamosios vietos adresą arba buveinės adresą, telefono numerį, elektroninio pašto adresą, interneto svetainės adresą) ir daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos kainas už vieną paslaugos teikimo mėnesį: daugiabučių namų, kurių bendrasis plotas iki 1000 m<sup>2</sup>; daugiabučių namų, kurių bendrasis plotas nuo 1000 m<sup>2</sup> iki 3000 m<sup>2</sup>; ir daugiabučių namų, kurių bendrasis plotas 3000 m<sup>2</sup> arba didesnis. Asmuo, pateikdamas tokį prašymą, patvirtina, kad jis yra ES valstybės narės pilietis, arba kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi ES teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, arba ES valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo arba kita organizacija ar jos padalinys, kuris naudojasi ES teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, ir atitinka šio straipsnio 8 dalies nuostatas.

3. Sąraše nurodyta informacija gali būti pakeista pretendentui pateikus savivaldybės vykdomajai institucijai prašymą raštu.

4. Savivaldybės vykdomoji institucija gavusi šio straipsnio 2 arba 3 dalyje nustatytus dokumentus per 5 darbo dienas įrašo asmenį į Sąrašą, išskyrus šio straipsnio 13 dalyje nurodytą atvejį, arba patikslina Sąraše duomenis. Savivaldybės vykdomoji institucija apie sprendimą atsisakyti įrašyti asmenį į Sąrašą arba patikslinti Sąraše nurodytus duomenis ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo gavimo dienos raštu informuoja prašymą pateikusį asmenį nurodyma priežastis.

5. Asmenys įgyja teisę teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas konkrečios savivaldybės teritorijoje nuo jų įrašymo į tos savivaldybės vykdomosios institucijos sudaromą Sąrašą dienos.

6. Administratorius (pretendentas), siekdamas būti išbrauktu iš Sąraše, ne vėliau kaip prieš 30 dienų išsiunčia jo administruojamų pastatų savininkams (fizinio asmens deklaruotos gyvenamosios vietos arba juridinio asmens buveinės adresu) ir savivaldybės vykdomajai institucijai pranešimą apie tokį ketinimą. Šiame pranešime turi būti nurodyta data, nuo kurios administratorius nebeteiks bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tos savivaldybės teritorijoje, taip pat informacija, kad savininkai privalo ne vėliau kaip per 30 dienų priimti sprendimą dėl pretendento teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas ar kito bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo pasirinkimo. Savivaldybės vykdomoji institucija gavusi administratoriaus (pretendento) prašymą išbraukti jį iš Sąraše ir dokumentus, pagrindžiančius, kad šio administratoriaus administruojamų pastatų savininkams šioje dalyje nustatyta tvarka buvo išsiųsti pranešimai, priima sprendimą išbraukti administratorių (pretendentą) iš Sąraše nuo administratoriaus (pretendento) prašyme nurodytos datos.

7. Administratorių civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą, vykdamas administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu.

8. Administratoriais negali būti:

1) šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekėjai, asmenys, teikiantys atliekų vežimo paslaugas, liftų nuolatinės priežiūros paslaugas (išskyrus namus, kuriuose nėra liftų), jeigu jie dirba tos pačios savivaldybės teritorijoje, taip pat kiti asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai susiję su išvardytais asmenimis pagal Konkurencijos įstatymą. Šis draudimas administratoriui netaikomas administruojant turtą, esantį gyvenamojoje vietovėje, kurioje, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, gyvena mažiau negu 100 000 gyventojų, jeigu savivaldybės taryba nenusprendžia kitaip.

2) asmenys, teisti už nusikaltimą ar baudžiamąjį nusižengimą nuosavybei, turtinėms teisėms ir turiniams interesams, kol teistumas dėl šių nusikaltimų ar baudžiamųjų nusižengimų neišnykęs.

9. Savivaldybės vykdomoji institucija priima sprendimą išbraukti administratorių (pretendentą) iš Sąraše nustačiusi, kad:

1) administratorius (pretendentas) neatitinka šio straipsnio 8 dalies reikalavimų;

- 2) administratorius (pretendentas) juridinis asmuo bankrutuoja ar yra likviduojamas;
- 3) administratorius (pretendentas) yra teistas už nusikaltimą ar baudžiamąjį nusižengimą nuosavybei, turtinėms teisėms ir turiniams interesams, kol teistumas neišnykęs;
- 4) administratorius savivaldybės institucijos veiklos teritorijoje per vienus metus buvo tris ir daugiau kartų nubaustas administracine tvarka už teisės aktų, reglamentuojančių jo veiklą, pažeidimą;
- 5) administratorius (pretendentas) savivaldybės institucijos veiklos teritorijoje šiurkščiai pažeidė šio įstatymo nuostatas.

10. Savivaldybės vykdomoji institucija, nustačiusi šio straipsnio 9 dalyje nustatytas aplinkybes, ne vėliau kaip per 10 darbo dienų apie tai informuoja administratorių (pretendentą) ir jo administruojamų pastatų savininkus išsiųsdama pranešimą raštu fizinio asmens deklaruotos gyvenamosios vietos arba juridinio asmens buveinės adresu ir po 30 dienų priima sprendimą išbraukti jį iš Sąrašo. Šiame pranešime turi būti nurodyta data, nuo kurios administratorius nebeteiks bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tos savivaldybės teritorijoje, taip pat informacija, kad savininkai privalo ne vėliau kaip per 30 dienų priimti sprendimą dėl pretendento teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas ar kito bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo pasirinkimo. Tokiu atveju, kai savivaldybės vykdomoji institucija atlieka administratoriaus veiklos tyrimą (patikrinimą) ir gauna administratoriaus prašymą išbraukti jį iš Sąrašo, sprendimas dėl administratoriaus išbraukimo iš Sąrašo priimamas tik užbaigus administratoriaus veiklos tyrimą (patikrinimą).

11. Laikoma, kad administratorius šiurkščiai pažeidė šio įstatymo nuostatas, jeigu administratorius, siekdamas būti įrašytu į Sąrašą, savivaldybės vykdomajai institucijai pateikė žinomai melagingą informaciją, teikė bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas neapsidraudęs administratorių civilinės atsakomybės draudimu, savininkų lėšas panaudojo ne pagal paskirtį, savininkui pateikė mokėjimo pranešimą nesant tam teisinio pagrindo, nevykdė savininkų susirinkimo sprendimo arba pakeitus administratorių kitu valdytoju per šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nustatytą terminą neperdavė naujai paskirtam valdytojui nepanaudotas savininkų lėšas, visus su daugiabučiu namu ir bendrojo naudojimo objektais susijusius dokumentus, taip pat pastato statybos ir techninės inventORIZACIJOS dokumentus.

12. Administratorius (pretendentas) netenka teisės konkrečios savivaldybės teritorijoje teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas nuo jo išbraukimo iš tos savivaldybės vykdomosios institucijos sudaromo Sąrašo dienos.

13. Iš Sąrašo išbrauktas administratorius (pretendentas) negali vėl būti įrašytas į Sąrašą vienus metus, išskyrus atvejus, kai administratorius (pretendentas) iš Sąrašo buvo išbrauktas savo noru.

14. Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimai gali būti skundžiami teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

## **29 straipsnis. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas**

1. Sąrašė esantį pretendentą teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas sprendimu pasirenka savininkai ir įgalioja vieną iš savininkų pateikti savivaldybės vykdomajai institucijai tokio sprendimo kopiją ir visus dokumentus, pagrindžiančius, kad buvo laikomasi šio įstatymo 6 straipsnyje nustatytos savininkų sprendimų priėmimo tvarkos.

2. Savivaldybės vykdomoji institucija gavusi šio straipsnio 1 dalyje nurodytus dokumentus ne vėliau kaip per 10 darbo dienų patikrina, ar nebuvo pažeista šio įstatymo 6 straipsnyje nustatyta savininkų sprendimo priėmimo tvarka, ir priima sprendimą paskirti savininkų pasirinktą pretendentą administratoriumi arba atsisako jį paskirti, nurodydama atsisakymo priežastis raštu. Savivaldybės vykdomoji institucija apie priimtą sprendimą ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja administratorių (pretendentą) ir šio straipsnio 1 dalyje nurodytą savininką.

3. Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime pretendentą paskirti administratoriumi turi būti nurodytas pastato, kurio bendrojo naudojimo objektų administravimui skiriamas administratorius, adresas, administratoriaus vardas ir pavardė, kai administratoriumi

skiriamas fizinis asmuo, arba juridinio asmens pavadinimas ir juridinio asmens kodas, kai administratoriumi skiriamas juridinis asmuo, kontaktai (administratoriaus gyvenamosios vietos adresas arba buveinės adresas, telefono numeris, elektroninio pašto adresas), Sąraše skiriamo pretendento nurodyta konkreti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos kaina už paslaugos teikimą per mėnesį, atsižvelgiant į pastato bendrąjį plotą, taip pat administratoriaus įgaliojimų pabaigos data, jeigu savininkai sprendimu pretendentą būti administratoriumi pasirinko konkrečiam terminui, arba nuostata, kad administratoriaus įgaliojimai teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas pasibaigia savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimo to pastato bendrojo naudojimo objektų administravimui paskirti kitą administratorių, savininkų įsteigtos bendrijos ar savininkų sudarytos jungtinės veiklos sutarties įsigaliojimo dieną.

4. Jeigu savininkai neįsteigia bendrijos arba bendrija likviduota, nesudaro jungtinės veiklos sutarties arba ji nutraukta, taip pat kai savininkai iš Sąrašo nepasirenka pretendento teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų, savivaldybės vykdomoji institucija išsiunčia savininkams jų gyvenamosios vietos arba juridinio asmens buveinės adresu, jeigu savininkas juridinis asmuo, pranešimą apie ketinimą iš Sąrašo paskirti pretendentą būti administratoriumi. Savivaldybės vykdomoji institucija nuo tokio pranešimo išsiuntimo dienos per 30 dienų negavus duomenų, patvirtinančių, kad savininkai pasirinko pretendentą teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, įsteigė bendriją ar įsigaliojo jų sudaryta jungtinės veiklos sutartis, priima sprendimą paskirti pretendentą administratoriumi Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

## **VISKYRIUS**

### **VALDYTOJO TEISĖS, PAREIGOS IR FUNKCIJOS. VALDYTOJO INFORMACIJOS APIE SAVO VEIKLĄ SKELBIMAS**

#### **30 straipsnis. Bendrojo naudojimo objektų valdytojų funkcijos**

1. Valdytojas teikdamas bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas pagal kompetenciją atlieka šias funkcijas:

1) šaukia savininkų, bendrijos narių ir jungtinės veiklos sutarties partnerių susirinkimus arba organizuoja balsavimus, registruoja priimtus sprendimus ir juos įgyvendina;

2) teikia informaciją (žodžiu ir raštu) ir dokumentų kopijas savininkams, bendrijos nariams ar jungtinės veiklos sutarties partneriams jų prašymu; už dokumentų kopijų pateikimą gali būti imamas savininkų nustatytas dokumentų kopijavimo paslaugos mokestis;

3) vadovaudamasis Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymu organizuoja namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą ir atlieka šių sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) veiklos kontrolę;

4) rengia metinę savo veiklos ataskaitą ir teikia ją savininkų susirinkimui tvirtinti;

5) sudaro ir ne rečiau kaip kartą per metus tikslina savininkų sąrašą pagal valstybės įmonės Registrų centro ir patalpų savininkų pateiktus duomenis. Šiame sąraše turi būti nurodytas savininko vardas ir pavardė, jam priklausančio buto ar kitos patalpos numeris, elektroninio pašto adresas ir telefono numeris;

6) ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki numatyto savininkų susirinkimo ar balsavimo dienos sudaro bendrojo naudojimo objektų aprašą, kai numatoma priimti sprendimus vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 3 dalies nuostatomis;

7) organizuoja valdomo žemės sklypo priežiūrą ir Statybos įstatymo nustatyta tvarka organizuoja namo techninę priežiūrą;

8) rengia ilgalaikį planą, apskaičiuoja mėnesinį kaupiamųjų lėšų įmokos tarifą ir teikia juos savininkams tvirtinti;

9) organizuoja ir vykdo daugiabučio namo techninės priežiūros, kitų su bendrojo naudojimo objektais susijusių prekių, darbų ir paslaugų pirkimus;

10) savininkų vardu sudaro sutartis su prekių, darbų ir paslaugų teikėjais ir kontroliuoja jų vykdymą;

11) apskaičiuoja proporcingai savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį tenkančius mokėjimus ir įmokas (už namo bendrojo naudojimo objektų administravimą, techninę priežiūrą, šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą (eksploatavimą), lifto naudojimą ir priežiūrą, bendrosioms namo reikmėms sunaudotą elektros energiją (ir už elektros energiją, kai bendrabučio tipo daugiabučiame name neįrengti individualūs elektros energijos apskaitos prietaisai), bendrojo naudojimo patalpų valymą, mėnesines kaupiamųjų lėšų įmokas, mėnesines investicijų ir (ar) kredito ir palūkanų gražinimo įmokas, kitas įgytas prekes, darbus ir paslaugas);

12) paskirsto savininkams pajamas, gautas naudojant savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, proporcingai jų turimai bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų daliai;

13) teikia dokumentus ir informaciją Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai ir jos įgaliotiems asmenims, turintiems teisę prižiūrėti ir kontroliuoti, kaip valdytojas atlieka jam priskirtas funkcijas;

14) gina savininkų, bendrijos narių ir jungtinės veiklos sutarties partnerių teisės ir teisėtus interesus;

15) atidaro daugiabučio namo savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą banke ir visas savininkų lėšas, esančios kaupiamųjų lėšų sąskaitoje, į apskaitą įtraukia ir tvarko kiekvienam savininkui atskirai

16) vykdo kitas teisės aktuose nustatytas funkcijas.

2. Valdytojas privalo vykdyti šiame įstatyme ir kituose teisės aktuose, taip pat savininkų, bendrijos narių ar jungtinės veiklos sutarties partnerių susirinkimo sprendimu nustatytas funkcijas, susijusias su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu.

3. Visi valdytojo parengti ir gauti dokumentai turi būti registruojami ir saugomi teisės aktų nustatyta tvarka.

4. Valdytojas ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo savininkų, bendrijos narių, jungtinės veiklos sutarties partnerių, savivaldybės vykdomosios institucijos ir kitų suinteresuotų fizinių ir juridinių asmenų, turinčių teisę gauti iš valdytojo informaciją, kreipimosi gavimo dienos raštu pateikia išsamią prašomą informaciją, susijusią su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu, kaupiamosiomis lėšomis, įmokomis ir kitais privalomais mokėjimais. Teikiant ir gaunant informaciją, dokumentus ar jų kopijas turi būti laikomasi asmens duomenų apsaugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų.

5. Duomenys apie daugiabučio namo techninę priežiūrą kaupiami, saugomi ir skelbiami Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

6. Valdytojas ir pastato statytojas per 30 dienų nuo bendrijos įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos, jungtinės veiklos sutarties įregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos ar administratoriaus paskyrimo dienos privalo perduoti naujam valdytojui nepanaudotas savininkų lėšas, visus su daugiabučiu namu ir bendrojo naudojimo objektais susijusius dokumentus, raktus, taip pat pastato statybos ir techninės inventORIZACIJOS dokumentus.

7. Valstybės įmonė Registrų centras informaciją apie daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus valdytojui teikia neatlygintinai.

8. Valdytojas privalo atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl jo veiklos (neveikimo), pažeidžiant šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus.

### **31 straipsnis. Valdytojo metinės veiklos ataskaitos rengimas ir skelbimas**

1. Valdytojas ne vėliau kaip iki vasario 1 d. parengia ir savininkų susirinkimui pateikia tvirtinti metinę savo veiklos ataskaitą (toliau – ataskaita). Ataskaitos ataskaitinis laikotarpis sutampa su kalendoriniais metais. Ši ataskaita yra vieša. Su ja turi teisę susipažinti kiekvienas savininkas.

2. Ataskaitoje turi būti nurodyta informacija apie pastato ir bendrojo naudojimo objektų esamą būklę, prognozės, metinio valdytojo veiklos plano įgyvendinimo apžvalga ir apimtys, detali informacija apie savininkų gautas ir panaudotas lėšas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, išiskolinimai ir kita, valdytojo nuomone, savininkams svarbi informacija.



3. Jeigu ataskaitai savininkų susirinkimas nepritaria dėl to, kad ji neatitinka šio straipsnio 2 dalyje nustatytų reikalavimų, ataskaita turi būti patikslinta ir ne vėliau kaip per 1 mėnesį nuo savininkų sprendimo nepritari ataskaitai priėmimo dienos pakartotinai teikiama savininkų susirinkimui tvirtinti. Jeigu savininkų susirinkimas nepritaria ataskaitai nenurodydamas priežasčių arba dėl priežasčių, nesusijusių su ataskaitos tikslinimu pagal šio straipsnio 2 dalyje nustatytus reikalavimus, bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba administratorius netenka įgaliojimų po 30 dienų nuo tokio savininkų susirinkimo sprendimo dienos.

4. Valdytojas ataskaitą ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki susirinkimo (balsavimo) dėl ataskaitos tvirtinimo dienos turi išsiųsti kiekvienam savininkui jo raštu nurodytu elektroninio pašto adresu arba įmesti į jo pašto dėžutę ir paskelbti savo interneto svetainėje, jeigu ją turi, ir daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) skelbimų lentoje, ar kitoje savininkams gerai matomoje vietoje.

## VII SKYRIUS GINČŲ NAGRINĖJIMAS. PREKIŲ, DARBŲ IR PASLAUGŲ PIRKIMAS

### **32 straipsnis. Ginčų nagrinėjimas**

1. Neišspręsti ginčai tarp savininkų ir valdytojo perduodami nagrinėti savivaldybės vykdomajai institucijai.

2. Jeigu nepavyksta ginčo išspręsti šio straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka arba jeigu ginčo šalys nevykdo savivaldybės vykdomosios institucijos pasiūlymo dėl ginčo sprendimo, ginčai nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka.

3. Savininkai ir valdytojai, kreipdamiesi į teismą dėl reikalavimų, susijusių su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu, yra atleidžiami nuo žyminio mokesčio mokėjimo.

### **33 straipsnis. Prekių, darbų ir paslaugų, susijusių su bendrojo naudojimo objektais, pirkimas**

1. Prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu savininkų vardu perka valdytojas, vadovaudamasis savininkų sprendimu patvirtintomis pirkimo sąlygomis ir kaina, išskyrus skubius ir nenumatytus atvejus, kai būtina lokalizuoti avarijas, stichinių nelaimių ir panašaus pobūdžio padarinius, siekiant išvengti didesnės žalos atsiradimo. Avarijos, stichinės nelaimės ir panašaus pobūdžio padariniai turi būti valdytojo užfiksuoti juos nufotografuojant ir surašant įvykio apžiūros aktą, nurodant kilusią avariją ir detalai aprašant sukeltus padarinius.

2. Valdytojas prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu perka naudodamasis Viešosios įstaigos CPO LT administruojamomis elektroninėmis pirkimų sistemomis arba, gavęs savininkų leidimą, kitu būdu, išskyrus skubius ir nenumatytus atvejus, nurodytus šio straipsnio 1 dalyje.

3. Valdytojas, kuris pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą yra laikomas perkančiąja organizacija, prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu perka vadovaudamasis Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymu, išskyrus skubius ir nenumatytus atvejus, nurodytus šio straipsnio 1 dalyje.

4. Esant skubiems ir nenumatytiems atvejams, nurodytiems šio straipsnio 1 dalyje, valdytojas prekes, darbus ir paslaugas perka savo nuožiūra už tokių ar panašių prekių, darbų ar paslaugų rinkos kainą.

5. Valdytojas ne rečiau kaip kartą per ketvirtį turi parengti atliktų pirkimų ataskaitą ir pateikti ją savininkų susirinkimui tvirtinti. Jeigu savininkų susirinkimas pirkimų ataskaitos nepatvirtina, valdytojas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas pirkimų ataskaitą, kartu su savininkų susirinkimo patvirtintomis pirkimų sąlygomis ir kaina, pateikia tvirtinti savivaldybės vykdomajai institucijai. Savivaldybės vykdomoji institucija per 20 darbo dienų priima sprendimą patvirtinti pirkimų ataskaitą arba atsisakyti ją tvirtinti, nurodyma atsisakymo patvirtinti pirkimų ataskaitą priežastis raštu. Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimas netvirtinti pirkimų ataskaitos gali būti skundžiamas teismui Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

6. Bendrijos pirmininkui, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui arba administratoriui prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu pirkti iš su juo susijusių fizinių ir juridinių asmenų, draudžiama, išskyrus atvejus, kai yra gautas savininkų leidimas. Susiję asmenys laikomi:

- 1) asmenys, susiję giminystės ar svainystės ryšiais;
- 2) įmonė ir jos dalyviai;
- 3) įmonė ir jos valdymo organai;
- 4) įmonių grupės narės;
- 5) įmonė ir kitos įmonės organų nariai, jei įmonės sudaro grupę;
- 6) dvi įmonės, jei viena jų valdo daugiau kaip 25 proc. kitos akcijų, arba yra įsipareigojusi derinti savo sprendimus ir pan.;
- 7) dvi įmonės, kai vienai iš jų priklauso sprendimų priėmimo teisė kitoje.

7. Bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba administratorius privalo savo lėšomis apmokėti už nupirktas prekes, darbus ir paslaugas, jeigu jos buvo įgytos pažeidžiant šio straipsnio nuostatas arba savininkams ir savivaldybės vykdomajai institucijai nepatvirtinus pirkimų ataskaitos.

### **34 straipsnis. Lėšų skolinimasis bendrojo naudojimo objektams remontuoti ar atnaujinti**

1. Sprendimą dėl lėšų skolinimosi bendrojo naudojimo objektams remontuoti ar atnaujinti pagal savininkų susirinkimo sprendimu patvirtintus darbus ir kainą (sąmatą), banko ar kitos finansų įstaigos pasirinkimo ir kredito sutarties sąlygų priima savininkai šio įstatymo 6 straipsnyje nustatyta tvarka visų savininkų balsų dauguma.

2. Kredito sutartį su banku ar kita finansų įstaiga savininkų vardu arba savo vardu, veikdamas savininkų naudai, sudaro bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba administratorius.

3. Savininkams suteikto kredito grąžinimą administruoja valdytojas. Kredito įmokos mokamos tik iš savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitos, jeigu kredito sutartyje nėra nustatyta kitaip. Valdytojo atsakomybė už kitų įstatymuose ar kredito sutartyje nustatytų pareigų, susijusių su planuojamų darbų atlikimu, kredito naudojimu pagal paskirtį, įmokų iš savininkų surinkimu ir (ar) kredito grąžinimo administravimu, nevykdymą ar netinkamą vykdymą šia nuostata nėra ribojama.

4. Pasikeitus valdytojui, naujasis valdytojas per 5 darbo dienas nuo jo paskyrimo apie tai praneša kreditą suteikusiam bankui ar finansų įstaigai.

5. Savininkams gavus kreditą valdytojas apie šį faktą praneša Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka.

## **VIII SKYRIUS**

### **BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ ŠVIETIMAS, VALDYTOJŲ MOKYMAS, JŲ VEIKLOS PRIEŽIŪRA, KONTROLĖ IR ATSAKOMYBĖ**

#### **35 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų švietimas, valdytojų mokymas, jų veiklos priežiūra ir kontrolė**

1. Savininkų švietimą ir valdytojų mokymą organizuoja savivaldybės.
2. Daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos

Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės.

3. Savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo kontroliuoja, kaip daugiabučių namų valdytojai atlieka jiems priskirtas funkcijas, ir, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu, turi teisę surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui.

### **36 straipsnis. Valdytojų atsakomybė**

Savivaldybės vykdomoji institucija nustačiusi, kad už šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nustatytos pareigos vykdymą atsakingas asmuo (toliau – atsakingas asmuo) be pateisinamos priežasties per šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nustatytą terminą savininkų lėšų, visų su daugiabučiu namu ir bendrojo naudojimo objektais susijusių dokumentų, taip pat pastato statybos ir techninės inventorizacijos dokumentų naujam valdytojui neperdavė, atsakingam asmeniui skiria nuo trijų tūkstančių eurų iki šešių tūkstančių eurų baudą.

### **37 straipsnis. Įstatymo pažeidimo protokolas, bylų nagrinėjimo ir baudų skyrimo terminai**

1. Savivaldybės vykdomosios institucijos pareigūnai nustatę, kad atsakingas asmuo be pateisinamos priežasties per šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nustatytą terminą nepanaudotų savininkų lėšų, visų su pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektais susijusių dokumentų, taip pat pastato statybos ir techninės inventorizacijos dokumentų naujam valdytojui neperdavė, atsakingam asmeniui surašo įstatymo pažeidimo protokolą. Šiame protokole nurodoma jo surašymo data ir vieta, protokolą surašiusio asmens pareigos, vardas, pavardė, atsakingo asmens vardas ir pavardė arba juridinio asmens pavadinimas, kai atsakingas asmuo yra juridinis asmuo, šio įstatymo pažeidimo padarymo vieta, laikas ir esmė, šio įstatymo straipsnis ir jo nuostata, kurios reikalavimų pažeidimu yra įtariamas atsakingas asmuo, atsakingo asmens paaiškinimas, kitokios žinios, būtinos bylai išspręsti.

2. Šio straipsnio 1 dalyje nurodytas protokolas kartu su šio įstatymo 38 straipsnio 1 dalyje nurodytu pranešimu pateikiamas atsakingam asmeniui šio įstatymo 38 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka.

3. Savivaldybės vykdomoji institucija dėl šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nurodytų reikalavimų pažeidimų bylas nagrinėja ir baudas skiria ne vėliau kaip per 30 darbo dienų nuo šio įstatymo reikalavimų pažeidimo nustatymo dienos.

4. Bauda atsakingam asmeniui negali būti paskirta, jeigu nuo šio įstatymo reikalavimų pažeidimo padarymo dienos praėjo daugiau kaip dveji metai. Praėjus šiam terminui, bylos dėl šio įstatymo reikalavimų pažeidimo nagrinėjimas nepradedamas, o pradėtas – nutraukiamas.

### **38 straipsnis. Bylos nagrinėjimo proceso dalyviai**

1. Nagrinėjant bylas dėl šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nurodytų reikalavimų pažeidimų, dalyvauja šie proceso dalyviai:

- 1) šį įstatymą pažeidęs atsakingas asmuo;
- 2) savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu – kiti asmenys, su kurių interesais tiesiogiai susijusi nagrinėjama byla;
- 3) savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu – ekspertai, specialistai ir kiti asmenys, turintys su nagrinėjama byla susijusios informacijos ar kitų bylų nagrinėjimui svarbių duomenų.

2. Asmenys, nurodyti šio straipsnio 1 dalies 1 ir 2 punktuose, toliau šiame įstatyme vadinami proceso šalimis.

3. Proceso šalims gali atstovauti jų įgalioti atstovai.

### **39 straipsnis. Pranešimas apie bylos nagrinėjimą**

1. Proceso šalims ne vėliau kaip prieš 14 darbo dienų iki bylos nagrinėjimo raštu pranešama apie nustatytus šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nurodytų reikalavimų pažeidimus,

bylos nagrinėjimo vietą ir laiką, taip pat pasiūloma susipažinti su bylos medžiaga, raštu pateikti paaiškinimus.

2. Apie bylos nagrinėjimo vietą ir laiką kitiems proceso dalyviams raštu pranešama ne vėliau kaip prieš 5 darbo dienas iki bylos nagrinėjimo.

3. Tinkamu pranešimu apie bylos nagrinėjimo vietą ir laiką laikomas pranešimas, išsiųstas registruotu paštu Juridinių asmenų registre nurodytu proceso šalies buveinės adresu arba deklaruotos gyvenamosios vietos adresu, išskyrus atvejus, kai proceso šalis nurodo kitą korespondencijos įteikimo adresą, arba pranešimas, išsiųstas Juridinių asmenų registre nurodytu proceso šalies elektroninių siuntų pristatymo adresu, arba pranešimas, pasirašytinai įteiktas proceso šaliai ar kitam proceso dalyviui.

#### **40 straipsnis. Bylos nagrinėjimas**

1. Byla nagrinėjama, kai dalyvauja proceso šalys ir kiti proceso dalyviai.

2. Bylos nagrinėjimo metu proceso šalys ir kiti proceso dalyviai turi teisę susipažinti su surinkta bylos medžiaga, duoti paaiškinimus žodžiu ar raštu, pateikti įrodymus, teikti prašymus. Jeigu bylos nagrinėjimo metu apklausiami liudytojai, proceso dalyviai turi teisę užduoti jiems klausimus, taip pat siūlyti savo liudytojus, teikti kitus įrodymus. Jeigu bylos nagrinėjimo metu pateikiami nauji įrodymai, proceso šalis turi teisę su jais susipažinti ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo jų pateikimo pateikti savo paaiškinimus dėl jų.

3. Jeigu proceso šalys ar kiti proceso dalyviai bylos nagrinėjimo metu nedalyvauja, byla gali būti išnagrinėta tik tais atvejais, kai yra duomenų, kad proceso šalims ar kitiems proceso dalyviams buvo tinkamai pranešta apie bylos nagrinėjimo vietą ir laiką, taip pat suteikta teisė susipažinti su bylos medžiaga ir duoti paaiškinimus ir proceso šalys bei kiti proceso dalyviai nepateikia dokumentų, patvirtinančių, kad yra svarbių priežasčių, dėl kurių jie negali dalyvauti procese. Atostogos, komandiruotė, kitoks užimtumas nelaikomi svarbiomis priežastimis, taip pat svarbiomis priežastimis paprastai nelaikomas proceso šalies įgalioto atstovo užimtumas kitose bylose.

4. Bylos nagrinėjimas yra viešas.

#### **41 straipsnis. Sprendimai, priimami išnagrinėjus bylą**

1. Savivaldybės vykdomoji institucija, išnagrinėjusi bylą, turi teisę priimti sprendimą:

1) skirti baudą;

2) bylą nutraukti, kai nėra šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nurodytų reikalavimų pažeidimo.

2. Išnagrinėjus bylą, surašomas nutarimas. Jame turi būti nurodyta sprendimą priėmusios institucijos pavadinimas, bylos nagrinėjimo data ir vieta, priimtas sprendimas, jo apskundimo terminai ir tvarka. Jeigu priimamas šio straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytas sprendimas, nutarime papildomai nurodomi duomenys apie šio įstatymo reikalavimus pažeidusį asmenį, šio įstatymo reikalavimų pažeidimo padarymo aplinkybės, šio įstatymo reikalavimus pažeidusio asmens kaltės įrodymai, kuriais grindžiamas sprendimas, šio įstatymo straipsnio nuostata, nustatanti atsakomybę už šio įstatymo reikalavimų pažeidimą, šio įstatymo reikalavimus pažeidusio asmens paaiškinimai ir jų įvertinimas.

3. Savivaldybės vykdomosios institucijos nutarimas per 2 darbo dienas nuo jo priėmimo šio įstatymo reikalavimus pažeidusiam asmeniui įteikiamas šio įstatymo 37 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka.

#### **42 straipsnis. Baudų skyrimas šio įstatymo reikalavimus pažeidusiems valdytojams**

1. Konkretus skiriamos baudos dydis nustatomas pagal sankcijoje numatytų minimalios ir maksimalios baudų vidurkį, atsižvelgiant į šio straipsnio 2 ir 3 dalyse nurodytas atsakomybę lengvinančias ar sunkinančias aplinkybes. Jeigu yra atsakomybę lengvinančių aplinkybių, baudos dydis mažinamas nuo vidurkio iki minimumo, o jeigu yra atsakomybę sunkinančių aplinkybių, baudos dydis didinamas nuo vidurkio iki maksimumo. Jeigu yra atsakomybę lengvinančių ir

sunkinančių aplinkybių, bauda skiriama atsižvelgiant į jų kiekį ir reikšmingumą. Baudos dydžio mažinimas ar didinimas motyvuojamas šio įstatymo 39 straipsnio 2 dalyje nurodytame nutarime.

2. Atsakomybę lengvinančiomis aplinkybėmis laikoma:

1) atsakingo asmens pagalba savivaldybės vykdomajai institucijai atliekant šio įstatymo reikalavimų pažeidimo tyrimą;

2) tai, kad šio įstatymo reikalavimų pažeidimas padarytas dėl psichinės ar fizinės prievartos.

3. Atsakomybę sunkinančiomis aplinkybėmis laikoma:

1) atsakingo asmens kliudymas savivaldybės vykdomajai institucijai atlikti šio įstatymo reikalavimų pažeidimo tyrimą;

2) tai, kad šio įstatymo reikalavimų pažeidimas padarytas pakartotinai.

#### **43 straipsnis. Baudų mokėjimas ir išieškojimas**

1. Bauda turi būti sumokėta į valstybės biudžetą ne vėliau kaip per 1 mėnesį nuo nutarimo išsiuntimo dienos.

2. Šio įstatymo reikalavimus pažeidusio asmens nesumokėtas baudas išieško antstoliai, vykdydami jiems pateiktus savivaldybės vykdomosios institucijos nutarimus Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka. Nutarimai antstoliams pateikiami vykdyti ne vėliau kaip per 20 darbo dienų nuo baudos sumokėjimo termino pabaigos.

#### **44 straipsnis. Nutarimų dėl baudų skyrimo apskundimas**

1. Šio įstatymo reikalavimus pažeidęs asmuo, nesutinkantis su savivaldybės vykdomosios institucijos nutarimu dėl baudos skyrimo, gali apskusti jį Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

2. Skundo padavimas administraciniam teismui sustabdo savivaldybės vykdomosios institucijos nutarimo dėl baudų skyrimo vykdymą.

### **IX SKYRIUS**

#### **ĮSTATYMO ĮSIGALIOJIMAS, TAIKYMAS IR ĮGYVENDINIMAS**

#### **45 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas, taikymas ir įgyvendinimas**

1. Šis įstatymas įsigalioja 2020 m. gegužės 1 d.

2. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, bendrijos narių ir junginės veiklos sutarties partnerių susirinkimai ar balsavimai raštu pradėti organizuoti iki šio įstatymo įsigaliojimo baigiami vykdyti ir sprendimai priimami pagal iki šio įstatymo įsigaliojimo galiojusias nuostatas.

3. Įsigaliojus šiam įstatymui bendrijos, vienijančios daugiau negu vieną daugiabutį namą, tęsia veiklą iki savininkų sprendimu bus reorganizuotos arba likviduotos šio įstatymo nustatyta tvarka.

4. Iki šio įstatymo įsigaliojimo sudarytos jungtinės veiklos sutartys dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo galioja iki jos pasibaigs šio įstatymo nustatytu pagrindu.

5. Iki šio įstatymo įsigaliojimo savivaldybių vykdomosios institucijos asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašuose esančius duomenis perkelia į asmenų, pretenduojančių teikti konkrečios savivaldybės teritorijoje bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą be atskiro pretendentų prašymo.

6. Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir jos įgaliota institucija iki 2020 m. gegužės 1 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

*Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.*

Teikia Seimo nariai:

Lauras Stacevičius

Kęstutis Mažeika