

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2001 M. GEGUŽĖS 23 D. NUTARIMO NR. 603 „DĖL DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO NUOSTATŲ PATVIRTINIMO“ PAKETIMO

2025 m.

d. Nr.

Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Pakeisti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“:

1.1. Pakeisti 4.4 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„4.4. Vadovaudamasis ~~Butų~~ **Daugiabučio namo butų** ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius **statinių naudojimo ir priežiūros** reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl ~~Butų~~ **Daugiabučio namo butų** ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius **statinių naudojimo ir priežiūros** reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Kaupimo tvarkos aprašas), ~~ir~~ atsižvelgdamas į namo, jo bendrojo naudojimo objektų būklės **pagal privalomuosius reikalavimus** vertinimo išvadas ir rekomendacijas, **įrašytas techninės priežiūros dokumentuose, dėl reikalingų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, jų kiekio, į Kaupimo tvarkos apraše nurodytą maksimalų mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, rengia metinį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą** (toliau – metinis planas), **nustato jų atnaujinimo pagal privalomuosius reikalavimus poreikius ir parengia siūlomų priemonių, kurioms finansuoti lėšos bus kaupiamos ir (ar) ilgalaikį (2 ir daugiau metų) sąrašą, numato šių priemonių įgyvendinimo orientacinę kainą, lėšų kaupimo pradžią, trukmę, pabaigą** ~~(namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (toliau – ilgalaikis planas), ir apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir tarifo pagal ilgalaikį planą dalį. Ilgalaikį planą ir apskaičiuotą tarifo pagal ilgalaikį planą dalį teikia juos patalpų savininkams tvirtinti Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Patvirtintą ilgalaikį ir (ar) metinį planą ir duomenis apie mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą tarifo pagal ilgalaikį planą dalį per 5 darbo dienas skelbia savo interneto svetainėje ir teikia patalpų savininkams Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu. Jei įvertinus namo būklę atnaujinimo darbai nerekomenduoti, metinio ar ilgalaikio plano galima nerengti.~~

1.2. Pakeisti 4.5.1 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„4.5.1. Pirkimų sąlygas rengia vadovaudamasis ~~pastatų priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų nustatytais~~ **privalomaisiais** reikalavimais, patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusiais sprendimais ir pavedimais, priimtais Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta

tvarka (dėl šių paslaugų, metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane nurodytų namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, darbų, masto, šiuos perkamus objektus apibūdinančių medžiagų ar kitų duomenų, planuojamos pirkimo kainos, garantijos); įrašo reikalavimą, kad **perkamų** paslaugų kainos neviršytų įstatymuose nurodytų konkrečių paslaugų maksimalių tarifų; paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo sąlygas skelbia patalpų savininkams Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu. Į pirkimų komisijos darbą stebėtojo teisėmis kviečia patalpų savininkų atstovus, nurodytus Nuostatų 20 punkte (toliau – patalpų savininkų atstovai), kurie prieš tai pasirašo nešališkumo deklaraciją ir konfidencialumo pasižadėjimą. Su pasirinktais tiekėjais sudaro pirkimo sutartis ir per 5 darbo dienas pirkimų rezultatus skelbia Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu, kontroliuoja sutarčių vykdymą.“

1.3. Pakeisti 4.9 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„4.9. Apskaičiuoja Nuostatų IV skyriuje nurodytus mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Finansinę apskaitą ir (ar) mokesčius reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka parengia mėnesinius mokėjimo dokumentus (sąskaitas, mokėjimų pranešimus ar kt.) ir Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu ne vėliau kaip iki kito mėnesio 10 d. teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims. Šiuose dokumentuose nurodo mokėjimo būdus (bankuose, kitose įmokas priimančiose įstaigose ir įmonėse, internetu, tiesioginiu debetu, pagal bendrąją atsiskaitomąją knygelę ar jos elektroninį atitikmenį arba kitaip), informaciją apie ~~namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų~~ **paslaugas, prekes, atnaujinimo darbų darbus, prekių**, už kuriuos apskaičiuoti papildomi mokėjimai, **jų kainą, atlikimo teisinį pagrindą**, ar jiems panaudotos patalpų savininkų kaupiamosios lėšos, ~~teisinį pagrindą ir kainą~~, gali nurodyti kitą svarbią informaciją.“

1.4. Papildyti 7.10¹ papunkčiu:

„**7.10¹. teikti duomenis apie administruojamus daugiabučius namus, jų naudojimą, techninę priežiūrą, naudojimo priežiūrą, juose esančius bendrojo naudojimo objektus, šių objektų valdymo būdą ir valdymo priežiūrą į Pastatų duomenų banko informacinę sistemą aplinkos ministro tvirtinamuose Pastatų duomenų banko informacinės sistemos nuostatuose nustatyta tvarka ir apimtimi;**“

1.5. Pakeisti 8.5 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„8.5. už bendrosioms namo reikmėms sunaudotą elektros energiją (ir už elektros energiją, kai bendrabučio tipo daugiabučiame name neįrengti individualūs elektros energijos apskaitos prietaisai) – pagal elektros energijos apskaitos prietaisų rodmenis ir sutartis ~~su elektros energijos tiekėjais~~, sudarytas atstovaujant patalpų savininkams, dėl elektros energijos, įskaitant jos persiuntimą, papildomą dedamąją prie persiuntimo paslaugų kainos ir viešuosius interesus atitinkančias **paslaugas, pirkimo Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatyme nustatyta tvarka ir sąlygomis;**“

1.6. Pakeisti 8.8 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„8.8. mėnesinės kaupiamosios įmokos ~~pagal kaupiamosios įmokos tarifą, nustatytą mėnesinės kaupiamosios įmokos pagal ilgalaikį planą dalies įmoką ir mėnesinės kaupiamosios įmokos ilgalaikiame plane nenumatytoms privalomosioms priemonėms finansuoti dalies įmoką, nustatytas vadovaujantis Kaupimo tvarkos aprašu ir (ar) kitas mėnesinės kaupiamosios įmokas, vadovaujantis kitais teisės aktais, nustatančiais lėšų kaupimą namui atnaujinti (modernizuoti) nustatančiais teisės aktais;~~“

1.7. Pakeisti 11 punktą ir jį išdėstyti taip:

„11. Už ~~darbus, atliktus pagal ilgalaikį planą,~~ **ilgalaikiame plane numatytų priemonių įgyvendinimą** sumokama iš ~~kaupiamųjų lėšų sąskaitos~~ **kaupiamosiomis lėšomis, sukauptomis**

ilgalaikiame plane numatytoms privalomoms priemonėms finansuoti pagal darbų pirkimo sutartyje nustatytą darbų kainą, ir darbų priėmimo ir perdavimo aktus. Lėšų, sukauptų ilgalaikiame plane numatytoms privalomoms priemonėms finansuoti, trūkumas kompensuojamas lėšomis, sukauptomis ilgalaikiame plane nenumatytoms privalomosioms priemonėms finansuoti, jei dėl to patalpų savininkai priėmė sprendimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.“

1.8. Pakeisti 12 punktą ir jį išdėstyti taip:

„12. Už ilgalaikiame plane ~~nenumatytus~~ **nenumatytų priemonių įgyvendinimo** darbus, kurie ~~būtinai pagal atliktus vadovaujantis privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus~~ **privalomaisiais reikalavimais (dokumentuose įrašytų bendrųjų konstrukcijų nenumatytiems defektams defektų ir deformacijoms deformacijų, inžinerinių sistemų sutrikimams sutrikimų ir gedimams šalinti gedimų šalinimas, įskaitant šių sistemų avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingus darbus, medžiagas ir įrenginius reikalingi darbai, medžiagos ir įrenginiai, kurie neįskaičiuoti į namo ir jo inžinerinių sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifus), apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos sumokama patalpų savininkų sukauptomis lėšomis ilgalaikiame plane nenumatytoms privalomoms priemonėms finansuoti** pagal šių darbų faktines išlaidas, pagrįstas **privalomaisiais reikalavimais, darbų pirkimo sutartimis, atliktų darbų priėmimo-perdavimo aktais ir finansinės apskaitos dokumentais.**“

1.9. Pakeisti 13 punktą ir jį išdėstyti taip:

„13. Jeigu kaupiamųjų lėšų sąskaitoje **vadovaujantis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalimi reikia nedelsiant atlikti namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo darbus, naudojamos namo patalpų savininkų lėšos, sukauptos ilgalaikiame plane nenumatytoms privalomoms priemonėms finansuoti. Jeigu šių lėšų nėra ar jų nepakanka** Nuostatų 11 ir 12 punktuose nurodytoms išlaidoms apmokėti, **šiuo punkte nurodytais atvejais** trūkstamas lėšas sumoka patalpų savininkai proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai pagal administratoriaus jiems pateiktas sąskaitas faktūras ar mėnesinius mokėjimų pranešimus.“

1.10. Pakeisti 14.2.4 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„14.2.4. objektų aprašą, ilgalaikį planą, patalpų savininkų sprendimų protokolus, ~~metinį planą, nuolatinių, periodinių, ir~~ **specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus, metinę veiklos ataskaitą;**“

1.11. Pakeisti 20 punktą ir jį išdėstyti taip:

„20. Patalpų savininkai susirinkime arba balsuodami raštu gali iš **namo** patalpų savininkų rinkti atstovą (atstovus) atstovauti **jiems patalpų savininkams** turint santykių su administratoriumi: stebėtojo teisėmis dalyvauti namo priežiūros paslaugų, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, prekių pirkimo, atliktų darbų priėmimo komisijose, vykdant namo, jo bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo apžiūras, tikrinant šilumos, elektros energijos apskaitos, karšto vandens ir kitų matavimo prietaisų rodmenis, nario teisėmis – patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijoje. Administratorius apie sudaromas komisijas ar organizuojamus namo būklės patikrinimus, kuriuose turi teisę dalyvauti patalpų savininkų atstovai, informuoja juos su jais sutartu būdu. Patalpų savininkų ~~atstovus gali rinkti namo ar jo dalies (laiptinės) patalpų atstovai renkami~~ sutartam laikotarpiui ~~arba atšaukti~~. Patalpų savininkų atstovai gali būti perrinkti ar atšaukti nustatytam terminui nepasibaigus. Administratorius raštu per 3 darbo dienas praneša patalpų savininkų sprendimą atšauktiems patalpų savininkų atstovams. Patalpų savininkų atstovai gali atsisakyti atstovavimo raštu apie tai pranešę administratoriui ir patalpų savininkams.“

2. Nustatyti, kad:

2.1. Šio nutarimo 1.4 papunktis įsigalioja 2025 m. lapkričio 1 d.

2.2. Iki šio nutarimo įsigaliojimo pradėtos prekių, paslaugų, darbų pirkimo procedūros baigiamos ir išlaidos už jas apmokamos pagal iki šio nutarimo įsigaliojimo galiojusias teisės aktų nuostatas.

Ministras Pirmininkas

Aplinkos ministras