

**LIETUVOS RESPUBLIKOS
DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ
BENDRIJŲ ĮSTATYMO NR. I-798 PAKEITIMO
ĮSTATYMAS**

2026 m.

d. Nr.

Vilnius

**1 straipsnis. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties
pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 nauja redakcija**

Pakeisti Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą Nr. I-798 ir jį išdėstyti taip:

**„LIETUVOS RESPUBLIKOS
BUTŲ, KITŲ PATALPŲ IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO SAVININKŲ BENDROJO
NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO STEIGIANT BENDRIJĄ
ĮSTATYMAS**

**I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS**

1 straipsnis. Įstatymo paskirtis ir taikymas

1. Įstatymas nustato butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektų (objekto) valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoja šios bendrijos steigimą, registravimą, valdyseną, turtą ir lėšas, reorganizavimą ir likvidavimą.

2. Įstatymas taip pat nustato butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų teises ir pareigas, susijusias su jų bendrojo naudojimo objektų (objekto) valdymu įsteigus bendriją, ir jų įgyvendinimo tvarką.

3. Šis įstatymas netaikomas bendrijoms, kurių veiklą reglamentuoja specialieji, atskiras juridinių asmenų teisines formas nustatantys, įstatymai.

2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

1. **Bendrija** – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas esamiems ir (ar) planuojamiems sukurti bendrojo naudojimo objektams valdyti ir su šiais objektais bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų bendriems ūkiniams poreikiams tenkinti.

2. **Bendrijos narys** – su Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje įregistruotos bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais bendrojo naudojimo paskirtimi susijusio buto, kitos patalpos ar kito nekilnojamojo turto savininkas, bendrijos steigiamajame susirinkime pritaręs bendrijos steigimui arba, įsteigus bendriją, raštu pareiškęs valią tapti bendrijos nariu.

3. **Bendrojo naudojimo paskirtis** – butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto nuolatinė tiesioginė sąsaja su bendrojo naudojimo objektais, kurie užtikrina ir (ar) pagerina šių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto naudojimą pagal paskirtį.

4. **Bendrojo naudojimo objektai** – su butais ir (ar) kitomis patalpomis, ir (ar) kitu nekilnojamuoju turtu bendrojo naudojimo paskirtimi susiję šių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teise bendrai valdomi ir naudojami, bendram jų naudojimui bendrijos įsigyti arba kitais teisėtais pagrindais jų bendrai naudojami daiktai:

1) pastato pagrindinės konstrukcijos – pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės

sienos ir juose esantys langai, bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir (ar) kitų patalpų atskiriančios vidinės pertvaros, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžijų ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorinės durys, išoriniai laiptai), tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos);

2) pastato bendrosios patalpos – laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūsiai ir kitos patalpos, balkonai, lodžijos, terasos, kai jos nepriklauso nuosavybės teise atskiriems savininkams ir nepripažintos šeimininku turtu;

3) 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);

4) vietiniai inžineriniai tinklai;

5) statiniai ir įrenginiai;

6) žemės sklypai ar jų dalys, ant žemės sklypo ar jo dalies esantys bendrai naudojami daiktai;

7) priklausomieji ir (ar) atskirieji želdynai ir (ar) želdiniai.

5. **Bendrojo naudojimo objektų aprašas** – bendrojo naudojimo objektų sąrašas, sudarytas apibūdinant į šį sąrašą įtrauktų bendrojo naudojimo objektų techninius požymius ir jų sąsają bendrojo naudojimo paskirtimi su butais ir (ar) kitomis patalpomis, ir (ar) kitu nekilnojamuoju turtu.

6. **Bendrojo naudojimo objektų naudojimo priežiūra** – veikla, kuria užtikrinama bendrojo naudojimo objektų švara, estetika ir tinkamas naudojimas pagal paskirtį.

7. **Bendrojo naudojimo objektų neprivalomasis atnaujinimas** – bendrojo naudojimo objektų remontas ar kitoks tvarkymas, kuriuo atkuriamos ir (ar) pagerinamos ar kitaip pakeičiamos jų fizinės ir (ar) naudojimo savybės ir kuris nėra bendrojo naudojimo objektų privalomasis atnaujinimas.

8. **Bendrojo naudojimo objektų priežiūra** – veikla, kuria užtikrinama bendrojo naudojimo objektų techninė ir naudojimo priežiūra.

9. **Bendrojo naudojimo objektų privalomasis atnaujinimas** – bendrojo naudojimo objektų remontas ar kitoks tvarkymas, kuriuo atkuriamos ar kitaip užtikrinamos jų fizinės ir (ar) naudojimo savybės, kai šios savybės neatitinka įstatymuose ar kituose teisės aktuose nustatytų statinio techninės ir (ar) naudojimo priežiūros privalomųjų reikalavimų arba kai nustatomas faktinis bendrojo naudojimo objektų būklės pablogėjimas, dėl kurio naudojimasis jais pagal paskirtį tampa neįmanomas arba reikšmingai apsunkintas arba dėl kurio kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, grėsmė, kad bendrojo naudojimo objektai gali būti sunaikinti arba jų fizinės ir (ar) naudojimo savybės gali reikšmingai pablogėti, taip pat kai įgyvendinami įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatyti potencialiai pavojingų įrenginių saugos įvertinimo, gaisrinės ir civilinės saugos, prieinamumo asmenims su negalia, sveikatos apsaugos, aplinkos apsaugos, saugomų teritorijų, kraštovaizdžio, nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų teritorijų apsaugos privalomieji reikalavimai.

10. **Bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra** – veikla, kuria siekiama laiku pastebėti ir teisingai įvertinti bendrojo naudojimo objektų defektus ir (ar) kitoki jų būklės pablogėjimą ir nustatyti bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo poreikį.

11. **Bendrojo naudojimo objektų valdymas** – visuma organizacinių veiksmų, kuriais užtikrinamas bendrojo naudojimo objektų išlaikymas, išsaugojimas, atnaujinimas ir naudojimasis jais pagal paskirtį.

12. **Butas** – kaip atskiras Nekilnojamojo turto registrų informacinės sistemos objektas suformuota ir Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje įregistruota pastato dalis iš funkcinio ryšiu susijusių vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių, virtuvės ir kitų pagalbinių patalpų, atitvaromis atskirta nuo pastato bendrųjų patalpų, kitų gyvenamųjų ir (ar) negyvenamųjų patalpų.

13. **Daugiabutis pastatas** – Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje įregistruotas pastatas, kurio paskirtis gyvenamoji daugiabučių.

14. **Kitas nekilnojamasis turtas** – bendrojo naudojimo paskirtimi su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais susijęs (juos sukūrus bus susijęs) vienbutis gyvenamasis pastatas arba

negyvenamasis pastatas, kuriame nėra butų ir kitų patalpų, arba žemės sklypas.

15. **Kita patalpa** – kaip atskiras Nekilnojamojo turto registrų informacinės sistemos objektas suformuota ir Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje įregistruota pastato dalis, kurios paskirtis nėra gyvenamoji (butų).

16. **Savininkas ne bendrijos narys** – su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais bendrojo naudojimo paskirtimi susijusį butą, kitą patalpą ar kitą nekilnojamąjį turtą nuosavybės teise valdantis fizinis ar juridinis asmuo, bendrijos steigiamajame susirinkime nepareiškęs valios dėl jos steigimo arba šiame susirinkime nepritaręs jos steigimui ir įsteigus bendriją raštu nepareiškęs valios tapti bendrijos nariu.

17. Kitos šiame įstatyme vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžiamos Lietuvos Respublikos draudimo įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme, Lietuvos Respublikos želdynų įstatyme, Lietuvos Respublikos žemės įstatyme. Asmenys, nuosavybės teise valdantys butus, kitas patalpas ar kitą nekilnojamąjį turtą, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusį su bendrojo naudojimo objektais, kuriuos valdo (planuojama, valdys) bendrija, šiame įstatyme vadinami savininkais. Jei butą, kitą patalpą ar kitą nekilnojamąjį turtą valdo du ar daugiau bendraturčių, jie visi kartu šiame įstatyme prilyginami vienam savininkui.

3 straipsnis. Bendrijos teisės ir pareigos

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

2. Bendrija steigama ir gali valdyti bendrojo naudojimo objektus (objektą) (toliau – bendrojo naudojimo objektai), kurie bendrojo naudojimo paskirtimi susiję (juos sukūrus bus susiję) su trimis ar daugiau butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto objektų.

3. Bendrijai draudžiama:

- 1) riboti savininkų teisę naudotis bendrojo naudojimo objektais;
- 2) bendrijos lėšas naudoti sprendžiant teisinius ginčus tarp bendrijos valdymo organo ir bendrijos narių ar savininkų ne bendrijos narių bendrijos valdymo klausimais ir bendrijos įstatuose nenustatytais veiklos tikslais;

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

4. Bendrijos veiklai *mutatis mutandis* taikomos Lietuvos Respublikos 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 privalo turėti ne mažiau kaip dvi sąskaitas (kaupiamosioms ir kitoms lėšoms) kredito ar elektroninių pinigų įstaigoje.

7. Bendrijos buveinė turi būti Lietuvos Respublikoje.

8. Bendrijos uždaviniai, teisės ir pareigos, atsižvelgiant į valdomų bendrojo naudojimo objektų ypatumus, nustatomos bendrijos įstatuose.

II SKYRIUS BENDRIJOS STEIGIMAS IR REGISTRAVIMAS

4 straipsnis. Bendrijos steigimas

1. Bendrijos steigimo tikslas – valdyti turimus ir (ar) planuojamus sukurti bendrojo naudojimo objektus ir atstovauti savininkams, tenkinant jų bendrus ūkinius poreikius.

2. Sprendimą įsteigti bendriją priima bendrijos steigiamasis susirinkimas. Bendrijos steigiamajame susirinkime dalyvavę ir bendrijos steigimui pritarę savininkai laikomi bendrijos steigėjais. Įregistravus bendriją Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje jie tampa šios bendrijos nariais.

3. Savininkai savo valią bendrijos steigimo ir kitais bendrijos steigiamojo susirinkimo

darbotvarkės klausimais gali pareikšti raštu iš anksto Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

4. Viena pastate esantiems bendrojo naudojimo objektams valdyti draudžiama steigti daugiau kaip vieną bendriją.

5. Balsuojant bendrijos steigiamajame susirinkime vieno buto ar kitos patalpos, ar kito nekilnojamojo turto savininkas turi vieną balsą. Savininkui, juridiniam asmeniui, atstovauja jo vadovas, jeigu įstatymuose ir šio juridinio asmens steigimo dokumentuose nenustatyta kitaip, arba jo įgaliotas asmuo. Jeigu buto, kitos patalpos ar kito nekilnojamojo turto bendraturčių yra du, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, jeigu bendraturčių yra trys ir daugiau, jiems atstovauja daugumos bendraturčių sutarimu vienas asmuo. Steigiant bendriją, asmuo, kuriam nuosavybės teise priklauso daugiau nei vienas butas ar kita patalpa, ar kitas nekilnojamasis turtas, turi tiek balsų, kiek jis turi su bendrojo naudojimo objektais, kuriems valdyti steigiama bendrija, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) nekilnojamojo turto objektų.

6. Bendrijos steigiamajame susirinkime priėmus sprendimą steigti bendriją, šiame steigiamajame susirinkime išrinktas bendrijos pirmininkas per 10 darbo dienų nuo bendrijos steigimo susirinkimo dienos privalo elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą pranešti apie priimtą sprendimą įsteigti bendriją statytojui ar bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti įsteigta bendrija, valdytojui – jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui ar bendrojo naudojimo objektų administratoriui.

7. Įregistravus bendriją Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje, baigiasi statytojo ar bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti įsteigta bendrija, buvusio valdytojo – jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus – su įsteigtos bendrijos valdomų bendrojo naudojimo objektų valdymu susiję įgaliojimai.

8. Bendrijos pirmininkas bendrijos įregistravimo Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje dieną elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą privalo pranešti apie bendrijos įregistravimą statytojui ar bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti įsteigta bendrija, buvusiam valdytojui – jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui ar bendrojo naudojimo objektų administratoriui. Daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtos bendrijos pirmininkas šioje dalyje nustatyta tvarka apie bendrijos įregistravimą privalo pranešti ir savivaldybės administracijai.

9. Statytojas ar bendrojo naudojimo objektų buvęs valdytojas – jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo ar bendrojo naudojimo objektų administratorius – per 25 darbo dienas nuo bendrijos įregistravimo Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje dienos privalo į nurodytą įsteigtos bendrijos sąskaitą pervesti savininkams priskaičiuotas, bet nepanaudotas kaupiamąsias ir kitas jų bendriems ūkiniams poreikiams tenkinti priskaičiuotas, bet nepanaudotas lėšas, pagal priėmimo–perdavimo aktą perduoti turimus projektavimo, statybos ir techninės inventorizacijos dokumentus, atliktų techninių apžiūrų aktus, nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų bylas, savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu protokolus, kitus turimus su bendrijai valdyti perduotų bendrojo naudojimo objektų valdymu susijusius dokumentus, jeigu jie neįkelti į Pastatų duomenų banko informacinę sistemą, ir informaciją apie pradėtus, bet nebaigtus bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo ir (ar) bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo darbus ir šių darbų vykdytojus.

10. Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje įregistruotos bendrijos steigimo išlaidas apmoka bendrijos steigėjai lygiomis dalimis.

5 straipsnis. Bendrijos steigimo susirinkimo šaukimo, organizavimo ir sprendimų priėmimo tvarka

1. Bendrijos steigimo iniciatyvos teisę turi savininkas ar savininkai (toliau – bendrijos steigimo iniciatoriai).

2. Statytojas ar bendrojo naudojimo objektų valdytojas – jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo ar bendrojo naudojimo objektų administratorius – privalo per 5 darbo dienas nuo bendrijos steigimo iniciatorių rašytinio prašymo gavimo dienos pateikti jiems bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti planuojama steigti bendriją, aprašą (aprašus) arba planuojamų perduoti įsteigtai

bendrijai bendrojo naudojimo objektų sąrašą bendrijos steigimo iniciatorių prašyme nurodytu būdu.

3. Bendrijos steigimo iniciatoriai ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki bendrijos steigiamojo susirinkimo dienos privalo pranešimą apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą išsiųsti savininkams paštu arba elektroninių ryšių priemonėmis, arba įdėti į savininkų butų ar kitų patalpų, ar kito nekilnojamojo turto pašto dėžutes, arba įteikti pasirašytinai asmeniškai ar per atstovą. Steigiant daugiabučio pastato (daugiabučių pastatų) butų ir kitų patalpų savininkų bendriją, pranešimas apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą taip pat turi būti paskelbtas daugiabučio pastato (daugiabučių pastatų) laiptinėse.

4. Pranešime apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą privaloma nurodyti bendrijos steigimo tikslą, bendrijos steigiamojo susirinkimo vietą, datą ir laiką, darbotvarkę. Pranešime taip pat turi būti nurodyta, koku būdu galima pateikti bendrijos steigimo iniciatoriams klausimų, susipažinti su bendrijos įstatų projektu, bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti steigiama bendrija, aprašu (aprašais) ar planuojamų sukurti ir valdyti bendrojo naudojimo objektų sąrašu, kaip iš anksto raštu pareikšti savo valią bendrijos steigimo ir kitais bendrijos steigiamojo susirinkimo darbotvarkės klausimais, pateikti siūlomų sprendimų ir kitą reikšmingą informaciją, jeigu tokios būtų. Jeigu dviejų ar daugiau pastatų, kurių kiekviename yra trys ar daugiau butų ir (ar) kitų patalpų, savininkai steigia vieną bendriją šiuose pastatuose esantiems jų bendrojo naudojimo objektams valdyti, pranešime apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą, turi būti nurodyti visų pastatų, kurių savininkai steigia vieną bendriją, adresai.

5. Bendrijos steigiamasis susirinkimas turi išrinkti balsus skaičiuosiantį asmenį (asmenis), bendrijos steigiamojo susirinkimo sekretorių ir bendrijos steigiamojo susirinkimo pirmininką. Bendrijos steigiamojo susirinkimo pirmininku negali būti renkamas balsus skaičiuosiančiu ir bendrijos steigiamojo susirinkimo sekretoriumi išrinktas asmuo. Bendrijos steigiamasis susirinkimas laikomas įvykusi, jeigu jame dalyvauja daugiau kaip 1/2 savininkų. Jeigu dviejų ar daugiau pastatų, kurių kiekviename yra trys ar daugiau butų ir (ar) kitų patalpų, savininkai steigia vieną bendriją šiuose pastatuose esantiems jų bendrojo naudojimo objektams valdyti, bendrijos steigiamasis susirinkimas laikomas įvykusi, jeigu jame dalyvauja daugiau kaip 1/2 kiekvieno pastato savininkų.

6. Jeigu bendrijos steigiamasis susirinkimas neįvyksta, nes nepakanka savininkų sprendimams priimti, pakartotinis bendrijos steigiamasis susirinkimas pagal tą pačią darbotvarkę turi įvykti ne anksčiau kaip po 14 dienų, bet ne vėliau kaip po 60 dienų nuo neįvykusio bendrijos steigiamojo susirinkimo dienos. Pakartotinis bendrijos steigiamasis susirinkimas laikomas įvykusi, jeigu jame dalyvauja ne mažiau kaip 1/5 savininkų. Jeigu dviejų ar daugiau pastatų, kurių kiekviename yra trys ar daugiau butų ir (ar) kitų patalpų, savininkai steigia vieną bendriją šiuose pastatuose esantiems jų bendrojo naudojimo objektams valdyti, pakartotinis bendrijos steigiamasis susirinkimas laikomas įvykusi, jeigu jame dalyvauja ne mažiau kaip 1/5 kiekvieno pastato savininkų.

7. Kai bendrija steigiama bendrojo naudojimo objektams, kuriuos planuojama sukurti, valdyti, bendrijos steigiamajame susirinkime, taip pat pakartotiniame bendrijos steigiamajame susirinkime kvorumo reikalavimas netaikomas. Šiuo atveju bendriją steigia tik bendrijos steigimo tikslui ir bendrijos įsteigimui pritariantys savininkai.

8. Bendrijos steigiamajame susirinkime dalyvaujantys savininkai registruojami pasirašytinai bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąraše. Jeigu dviejų ar daugiau pastatų, kurių kiekviename yra trys ar daugiau butų ir (ar) kitų patalpų, savininkai steigia vieną bendriją šiuose pastatuose esantiems jų bendrojo naudojimo objektams valdyti, bendrijos steigiamajame susirinkime dalyvaujantys savininkai registruojami pasirašytinai atskiruose kiekvieno pastato bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašuose.

9. Bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąraše (sąrašuose) įrašomi šie duomenys: savininko, fizinio asmens, vardas, pavardė, savininko, juridinio asmens, pavadinimas, kodas, jo atstovo vardas, pavardė, savininko buto, kitos patalpos ar kito nekilnojamojo turto, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusio su bendrojo naudojimo objektais, kuriems sukurti ir (ar) valdyti steigiama bendrija, adresas. Jeigu bendrijos steigiamajame susirinkime dalyvauja savininko įgaliotas asmuo, jis pasirašo bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąraše, įrašydamas savo vardą, pavardę, įgaliojimo numerį ir jo išdavimo datą. Bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąraše

(sąrašuose) turi būti numatyta atskira dalis pritarimui steigti bendriją pasirašytinai patvirtinti. Bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašą (sąrašus) pasirašo bendrijos steigiamojo susirinkimo pirmininkas ir bendrijos steigiamojo susirinkimo sekretorius.

10. Iš anksto raštu savo valią pareiškę savininkai laikomi dalyvaujančiais bendrijos steigiamajame susirinkime ir registruojami bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąraše (sąrašuose), pažymint, kad jie savo valią pareiškė iš anksto raštu, jų balsai įskaitomi į balsavimo rezultatus. Dėl bendrijos steigimo ir kitų bendrijos steigiamojo susirinkimo darbotvarkės klausimų iš anksto raštu pareikšta valia galioja ir pakartotiniame bendrijos steigiamajame susirinkime, jei savininkas savo valios raštu nepakeičia iki pakartotinio bendrijos steigiamojo susirinkimo pradžios ir jei nedalyvauja pakartotiniame bendrijos steigiamajame susirinkime.

11. Bendrijos steigiamojo susirinkimo sprendimu jame be balsavimo teisės gali dalyvauti ir kiti asmenys.

12. Bendrijos steigiamasis susirinkimas turi priimti sprendimą įsteigti bendriją, nuspręsti, ar bendrijoje bus sudaroma bendrijos valdyba, ar bendrijos ūkinės-finansinės veiklos patikrinimą vykdys revizijos komisija, ar revizorius, ar bus sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija (renkamas ginčus nagrinėjantis asmuo), patvirtinti bendrijos įstatus, išrinkti bendrijos valdymo organą (organus), revizijos komisijos narius (revizorių), jeigu pagal bendrijos steigiamojo susirinkimo sprendimą bendrijoje sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba renkamas ginčus nagrinėjantis asmuo, išrinkti ginčų nagrinėjimo komisijos narius (ginčus nagrinėjantį asmenį), patvirtinti bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti steigiama bendrija, aprašą (aprašus) ar planuojamų sukurti ir valdyti bendrojo naudojimo objektų sąrašą, patvirtinti bendrijos buveinės adresą, išrinkti įgaliotą asmenį bendrijos steigiamajame susirinkime patvirtintiems bendrijos įstatams pasirašyti, nustatyti darbo sutarties su bendrijos pirmininku sąlygas ir išrinkti įgaliotą bendrijos narį šiai sutarčiai pasirašyti. Bendrijos steigiamasis susirinkimas gali priimti ir kitus su bendrijos veikla susijusius sprendimus.

13. Sprendimai bendrijos steigiamajame susirinkime priimami šiame steigiamajame susirinkime dalyvaujančių savininkų balsų dauguma, išskyrus sprendimą įsteigti bendriją, kuris laikomas priimtu, jeigu jam pritariama bendrijos steigiamajame susirinkime dalyvaujančių savininkų balsų dauguma, bet ne mažiau kaip $1/5$ savininkų balsų. Jeigu dviejų ar daugiau pastatų, kurių kiekviename yra trys ar daugiau butų ir (ar) kitų patalpų, savininkai steigia vieną bendriją šiuose pastatuose esantiems jų bendrojo naudojimo objektams valdyti, sprendimas įsteigti bendriją laikomas priimtu, jeigu jam pritariama ne mažiau kaip $1/5$ kiekvieno pastato savininkų balsų. Jeigu ne visų, o vieno ar daugiau pastatų savininkų balsų pakanka sprendimui įsteigti bendriją priimti, bendriją įsteigia tik šio vieno ar daugiau pastatų savininkai. Kai bendrija steigiama bendrojo naudojimo objektams, kuriuos planuojama sukurti, valdyti, sprendimas įsteigti bendriją priimamas bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sutarimu. Pritarimą įsteigti bendriją bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyviai pareiškia pasirašydami bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašo (sąrašų) tam skirtoje dalyje. Šioje dalyje taip pat pažymima, kurie savininkai bendrijos įsteigimui pritarė pareiškdami savo valią iš anksto raštu.

14. Bendrijos steigiamasis susirinkimas protokoluojamas. Protokolas turi būti surašytas ir pasirašytas per 5 darbo dienas nuo bendrijos steigiamojo susirinkimo dienos. Protokole turi būti įrašyta bendrijos steigiamojo susirinkimo vieta, data, dalyvių skaičius, informacija apie kvorumą, bendrijos steigimo tikslas, priimti sprendimai, nurodant sprendimams pritarusių šio steigiamojo susirinkimo dalyvių balsų skaičių. Protokolą pasirašo bendrijos steigiamojo susirinkimo pirmininkas ir bendrijos steigiamojo susirinkimo sekretorius. Prie protokolo pridedamas pranešimas apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą, bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašas (sąrašai), bendrojo naudojimo objektų, kuriems valdyti steigiama bendrija, aprašas (aprašai) ar planuojamų sukurti ir valdyti bendrojo naudojimo objektų sąrašas. Bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo pavyzdinę formą ir bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašo pavyzdinę formą tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija.

6 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 tikslai, veiklos sritys ir rūšys, uždaviniai, teisės ir pareigos, bendrijos valdomų (planuojamų valdyti) bendrojo naudojimo objektų buvimo vieta;
- 4) bendrijos narių susirinkimo kompetencija ir šaukimo tvarka, sprendimų priėmimo bendrijos narių susirinkime tvarka, įtraukiant bendrijos narių valios dėl šaukiamo bendrijos narių susirinkimo darbotvarkės klausimų pareiškimo iš anksto raštu tvarką, bendrijos narių slapto balsavimo tvarką, bendrijos narių balsavimo teisės perleidimo tvarką;
- 5) bendrijos valdymo organai, jų narių skaičius, kompetencija, šių organų rinkimo, atšaukimo ir atsistatydinimo iš pareigų tvarka;
- 6) kiti bendrijos organai, jų narių skaičius, kompetencija, šių organų rinkimo, atšaukimo ir atsistatydinimo iš pareigų tvarka;
- 7) bendrijos buveinės keitimo tvarka;
- 8) bendrijos veiklos laikotarpis, jeigu jis ribotas;
- 9) bendrijos pranešimų, bendrijos narių susirinkimų ir savininkų susirinkimų priimtų sprendimų, bendrijos pirmininko veiklos metinės ataskaitos skelbimo tvarka;
- 10) ginčų nagrinėjimo tvarka;
- 11) bendrijos lėšų naudojimo tvarka, bendrijos turto įsigijimo, jo naudojimo ir disponavimo juo tvarka;
- 12) bendrijos įstatų keitimo tvarka;
- 13) bendrijos pranešimų viešinimo priemonė;
- 14) bendrijos įstatų pasirašymo data.

2. Bendrijos įstatuose gali būti ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymams neprieštaraujančių nuostatų.

3. Steigiamos bendrijos įstatus pasirašo bendrijos steigiamojo susirinkimo įgaliotas asmuo, pakeistus veikiančios bendrijos įstatus pasirašo bendrijos pirmininkas arba bendrijos narių susirinkimo įgaliotas asmuo.

4. Pavyzdinius bendrijos įstatus tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija.

7 straipsnis. Bendrijos registravimas

Bendrija registruojama Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje. Prašymą įregistruoti bendriją Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui pateikia bendrijos steigiamajame susirinkime išrinktas bendrijos pirmininkas arba bendrijos steigiamojo susirinkimo įgaliotas asmuo. Su šiuo prašymu Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui pateikiamas bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolas su šio įstatymo 5 straipsnio 14 dalyje nurodytais priedais ir bendrijos įstatai.

8 straipsnis. Juridinių asmenų registro informacinės sistemos, Nekilnojamojo turto registrų informacinės sistemos ir Gyventojų registro informacinės sistemos duomenys ir teisė juos gauti

1. Be Civilinio kodekso 2.66 straipsnyje išvardytų duomenų, Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje įrašomi šie duomenys:

- 1) duomuo apie pastatą ir (ar) žemės sklypą, kuriame pagal bendrijos sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą yra bendrijos valdomų bendrojo naudojimo objektų, – unikalus numeris Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje;
- 2) duomuo apie bendrijos nuosavybės teise turimą nekilnojamąjį turtą, kuris pagal bendrijos sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą yra bendrojo naudojimo objektas, – unikalus numeris Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje.

2. Prašymą Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje įrašyti arba iš jos išbraukti šio straipsnio 1 dalyje nurodytus duomenis Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų

tvarkytojui bendrijos pirmininkas pateikia per vieną mėnesį nuo bendrojo naudojimo objektų aprašo, į kurį buvo įrašyti arba iš kurio buvo išbraukti šio straipsnio 1 dalyje nurodyti duomenys, patvirtinimo bendrijos narių susirinkime. Įrašius šio straipsnio 1 dalyje nurodytus duomenis Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje ar juos išbraukus arba išregistravus bendriją iš Juridinių asmenų registro informacinės sistemos, Nekilnojamojo turto registrų informacinės sistemos nuostatuose nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje įregistruojamas arba išregistruojamas juridinis faktas apie bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą – „nustatytas bendrojo naudojimo objektų valdymas (įsteigta bendrija)“.

3. Steigiant bendriją ir organizuojant bendrijos veiklą, naudojami šie Nekilnojamojo turto registrų informacinės sistemos duomenys:

1) pastato, kuriame pagal statytojo ar bendrojo naudojimo objektų valdytojo – jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, ar bendrijos – sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą yra bendrojo naudojimo objektų, paskirties grupė ir pastato paskirtis, adresas ir unikalus numeris Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje, šiame pastate esančių butų ir (ar) kitų patalpų skaičius ir jų savininkų, fizinių asmenų, vardai, pavardės, gimimo datos, savininkų, juridinių asmenų, pavadinimai, kodai;

2) pastato, kuriame pagal statytojo ar bendrojo naudojimo objektų valdytojo – jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, ar bendrijos – sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą yra bendrojo naudojimo objektų, bendrasis plotas ir naudingasis plotas ir šiame pastate esančių butų ir (ar) kitų patalpų bendrieji ir naudingieji plotai;

3) kito nekilnojamojo turto, kuris pagal statytojo ar bendrojo naudojimo objektų valdytojo – jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, ar bendrijos – sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą bendrojo naudojimo paskirtimi susijęs su bendrojo naudojimo objektais, pavadinimas, adresas ir unikalus numeris Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje, jo savininko (bendraturčių), fizinio asmens, vardas, pavardė, gimimo data, jo savininko (bendraturčių), juridinio asmens, pavadinimas, kodas;

4) kito nekilnojamojo turto, kuris pagal statytojo ar bendrojo naudojimo objektų valdytojo – jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, ar bendrijos – sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą bendrojo naudojimo paskirtimi susijęs su bendrojo naudojimo objektais, bendrasis ir naudingasis plotai;

5) bendrijos nuosavybės teise turimo ar kitais teisinais pagrindais valdomo nekilnojamojo daikto, kuris pagal bendrijos sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą yra bendrojo naudojimo objektas, adresas ir unikalus numeris Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje.

4. Steigiant bendriją ir organizuojant bendrijos veiklą, naudojami šie Gyventojų registro informacinės sistemos asmens duomenys:

- 1) savininko vardas (vardai);
- 2) savininko pavardė (pavardės);
- 3) savininko gimimo data;
- 4) savininko gyvenamoji vieta;
- 5) savininko mirties data.

5. Bendrijos steigimo iniciatoriai, siekdami įgyvendinti šio įstatymo 5 straipsnyje nustatytas pareigas, pagal statytojo ar bendrojo naudojimo objektų valdytojo – jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus – sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus) turi teisę gauti šio straipsnio 3 dalies 1 ir 3 punktuose nurodytus duomenis ir su jais susijusius šio straipsnio 4 dalies 1, 2 ir 4 punktuose nurodytus duomenis.

6. Bendrijos pirmininkas, siekdamas įgyvendinti šio įstatymo 11, 12 ir 13 straipsniuose nustatytas pareigas, pagal bendrijos sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus) turi teisę gauti šio straipsnio 1 ir 3 dalyse nurodytus duomenis ir su jais susijusius šio straipsnio 4 dalyje nurodytus duomenis.

7. Bendrijos valdybos nariai, siekdami įgyvendinti šio įstatymo 11, 12 ir 14 straipsniuose nustatytas pareigas, pagal bendrijos sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus) turi teisę gauti šio straipsnio 1 ir 3 dalyse nurodytus duomenis ir su jais susijusius šio straipsnio 4 dalyje

nurodytus duomenis.

8. Bendrijos revizijos komisijos nariai (revizorius), siekdami įgyvendinti šio įstatymo 11 straipsnyje nustatytas teises ir 16 straipsnyje nustatytas teises ir pareigas, pagal bendrijos sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus) turi teisę gauti šio straipsnio 1 ir 3 dalyse nurodytus duomenis ir su jais susijusius šio straipsnio 4 dalies 1, 2, 3 ir 4 punktuose nurodytus duomenis.

9. Ne mažiau kaip 1/5 bendrijos narių arba ne mažiau kaip 1/5 savininkų (kai pagal atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą dalis bendrijos valdomų bendrojo naudojimo objektų užtikrina ir (ar) pagerina atskiroje pastato ar teritorijos dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto naudojimą pagal paskirtį – ne mažiau kaip 1/5 šios dalies butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų) arba jų įgaliotas asmuo, siekdami įgyvendinti šio įstatymo 11 ir 12 straipsniuose nustatytas pareigas, kai bendrijos pirmininkas per 14 dienų nuo reikalavimo sušaukti bendrijos narių susirinkimą įteikimo dienos nepraneša bendrijos nariams apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą, turi teisę gauti šio straipsnio 1 dalyje ir 3 dalies 1 ir 3 punktuose nurodytus duomenis ir su jais susijusius 4 dalies 1, 2, 3 ir 4 punktuose nurodytus duomenis.

III SKYRIUS BENDRIJOS VALDYSENA

9 straipsnis. Bendrijos organai

1. Aukščiausias bendrijos organas yra bendrijos narių susirinkimas. Bendrijos narių sprendimai, priimti balsuojant raštu, laikomi bendrijos narių susirinkimo sprendimais.

2. Bendrijos valdymo organai yra bendrijos pirmininkas arba bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba. Kai bendrijoje sudaroma valdyba, bendrijos pirmininkas yra ir bendrijos valdybos pirmininkas. Kai bendrijoje valdyba nesudaroma, bendrijos valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas vykdo bendrijos pirmininkas.

3. Bendrijos valdymo organai privalo veikti laikydamiesi įstatymų, Vyriausybės nutarimų, kitų teisės aktų ir vadovaudamiesi bendrijos įstatais, bendrijos narių susirinkimų ir savininkų susirinkimų sprendimais.

4. Bendrijoje turi būti sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius.

5. Bendrijoje turi būti sudaryta ginčų nagrinėjimo komisija arba turi būti išrinktas ginčus nagrinėjantis asmuo, jeigu pagal bendrijos įstatuose nustatytą ginčų nagrinėjimo tvarką toks bendrijos organas turi būti sudarytas ar išrinktas.

6. Bendrijos pirmininko, bendrijos valdybos, revizijos komisijos (revizoriaus), ginčų nagrinėjimo komisijos (ginčus nagrinėjančio asmens) kadencija – 5 metai. Bendrijos organo kadencijos pirma diena laikoma jo išrinkimo diena, jeigu bendrijos steigiamasis susirinkimas ar bendrijos narių susirinkimas nenustato kitaip. Kadencijų skaičius neribojamas.

7. Jeigu renkami pavieniai bendrijos valdybos, revizijos komisijos ar ginčų nagrinėjimo komisijos nariai, jie renkami iki veikiančios bendrijos valdybos, revizijos komisijos ar ginčų nagrinėjimo komisijos kadencijos pabaigos.

8. Nepasibaigus kadencijai bendrijos organo (jo nario) įgaliojimai gali pasibaigti jam atsistatydinus arba jį atšaukus iš pareigų.

9. Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo. Bendrijos pirmininku negali būti renkamas bendrijos finansinę apskaitą tvarkantis asmuo, revizijos komisijos narys (revizorius), ginčų nagrinėjimo komisijos narys (ginčus nagrinėjantis asmuo). Jeigu bendrijos įstatuose bendrijos pirmininkui nustatyti specialūs reikalavimai, bendrijos pirmininku renkamas asmuo turi juos atitikti.

10. Bendrijos valdybą sudaro valdybos pirmininkas, kuris kartu yra ir bendrijos pirmininkas, ir ne mažiau kaip dar 2 valdybos nariai. Bendrijos valdybos nariu renkamas fizinis asmuo. Bendrijos valdybos nariu negali būti renkamas bendrijos finansinę apskaitą tvarkantis asmuo, revizijos komisijos narys (revizorius), ginčų nagrinėjimo komisijos narys (ginčus nagrinėjantis asmuo). Jeigu bendrijos įstatuose bendrijos valdybos nariui nustatyti specialūs reikalavimai, bendrijos valdybos nariu renkamas asmuo turi juos atitikti, išskyrus bendrijos valdybos pirmininką, kuriam taikomi bendrijos pirmininkui keliami specialūs reikalavimai, jeigu bendrijos įstatuose jie nustatyti.

11 Bendrijos revizijos komisiją ir ginčų nagrinėjimo komisiją sudaro ne mažiau kaip 3 nariai. Bendrijos revizijos komisijos nariu (revizoriumi) ir ginčų nagrinėjimo komisijos nariu (ginčus nagrinėjančiu asmeniu) gali būti renkamas fizinis arba juridinis asmuo, negali būti renkamas bendrijos pirmininkas, bendrijos valdybos narys, bendrijos finansinę apskaitą tvarkantis asmuo. Jeigu revizijos komisijos nariu ar ginčų nagrinėjimo komisijos nariu išrenkamas juridinis asmuo, jis privalo paskirti nuolatinį atstovą, kuris šio juridinio asmens vardu dalyvauja komisijos veikloje.

10 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimo kompetencija

1. Bendrijos narių susirinkimas:

1) tvirtina bendrijos įstatus;

2) tvirtina bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus); jeigu bendrija valdo dviejuose ar daugiau pastatų esančius bendrojo naudojimo objektus, tvirtina atskirus kiekvieno pastato savininkų bendrojo naudojimo objektų aprašus; jeigu kai kurie bendrijos valdomi bendrojo naudojimo objektai bendrojo naudojimo paskirtimi susiję su dviejuose ar daugiau pastatų esančiais butais ir (ar) kitomis patalpomis, šie bendrojo naudojimo objektai nurodomi kiekvieno pastato butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų aprašuose; jeigu dalis bendrijos valdomų bendrojo naudojimo objektų užtikrina ir (ar) pagerina atskiroje pastato ar teritorijos dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto naudojimą pagal paskirtį, gali patvirtinti šios dalies butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą;

3) renka ir atšaukia iš pareigų bendrijos pirmininką, kartu ir bendrijos valdybos pirmininką, ir kitus valdybos narius;

4) nustato bendrijos pirmininko darbo sutarties sąlygas ir įgalioja vieną iš bendrijos narių pagal bendrijos narių susirinkimo nustatytas sąlygas sudaryti su bendrijos pirmininku terminuotą darbo sutartį ir patvirtinti jos pakeitimus (nutraukimą);

5) gali išrinkti bendrijos narį, įgaliotą laikinai vykdyti bendrijos pirmininko pareigas jo atostogų ir (ar) laikino nedarbingumo metu, nustatydamas bendrijos pirmininko pareigas laikinai einančio asmens darbo sutarties sąlygas ir įgaliodamas vieną iš bendrijos narių pagal šias sąlygas sudaryti su laikinai bendrijos pirmininko pareigas eisiančiu asmeniu terminuotą darbo sutartį;

6) renka ir atšaukia iš pareigų revizijos komisijos narius (revizorių);

7) renka ir atšaukia iš pareigų ginčų nagrinėjimo komisijos narius (ginčus nagrinėjančių asmenį);

8) atsižvelgdamas į įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytus bendrojo naudojimo objektų priežiūros privalomuosius reikalavimus, įvertinęs metinių finansinių ataskaitų rinkinio arba metinės ataskaitos, jeigu bendrijos finansinė apskaita, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai, revizijos komisijos (revizoriaus) išvados (išvadų) ir bendrijos pirmininko veiklos metinės ataskaitos duomenis ir faktinius su bendrojo naudojimo objektų valdymu susijusius poreikius, taip pat bendrijos valdymo organų pasiūlymus, tvirtina bendrijos metinę pajamų ir išlaidų sąmatą, kurioje pateikiamas planuojamų bendrų savininkų įmokų sąrašas, klasifikuojant šias įmokas pagal jų paskirtį ir nurodant numatomus jų mėnesinius ir (ar) metinius dydžius, ir ją tikslina, pasikeitus faktinėms aplinkybėms;

9) įvertinęs metinių finansinių ataskaitų rinkinio arba metinės ataskaitos, jeigu bendrijos finansinė apskaita, vadovaujantis Finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai, revizijos komisijos (revizoriaus) išvados (išvadų), bendrijos pirmininko veiklos metinės ataskaitos duomenis, faktinę bendrojo naudojimo objektų techninę ir naudojimo būklę, taip pat bendrojo naudojimo objektų techninio priežiūrėtojo ir bendrijos valdymo organų pasiūlymus, tvirtina lėšų bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo priemonėms finansuoti kaupimo dvejus ar daugiau metų ilgalaikį planą, kaupimo pagal šį planą trukmę, mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir sukaupytų lėšų naudojimo tvarką, ir tikslina šiuos savo sprendimus pasikeitus faktinėms aplinkybėms, išskyrus daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtas bendrijas, kurios lėšų kaupimą organizuoja vadovaudamosi Civilinio kodekso 4.82 straipsniu;

10) priima sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų privalomajam atnaujinimui sukaupytų

lėšų laikymo kaupiamą indėlio sąskaitoje;

11) tvirtina bendrojo naudojimo objektų valdymo perdavimo valdyti bendrijai sutartis ir bendrojo naudojimo objektų valdymo per bendriją atšaukimo sutartis;

12) priima sprendimą dėl bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinio audito atlikimo kitais negu nurodyti Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme atvejais;

13) priima sprendimus dėl nuostolių, atsiradusių dėl bendrijos veiklos, dengimo ir žalos atlyginimo;

14) priima sprendimus dėl bendrijos stojimo į asociacijas ar kitas visuomenines organizacijas ir išstojimo iš jų;

15) priima sprendimą dėl bendrijos reorganizavimo;

16) priima sprendimą dėl bendrijos likvidavimo, likvidacinės komisijos (likvidatoriaus) skyrimo ir likvidacinės komisijos (likvidatoriaus) atšaukimo iš pareigų.

2. Bendrijos narių susirinkimas gali priimti sprendimus ir kitais pagal bendrijos įstatus, šį ir kitus įstatymus jo kompetencijai priskirtais klausimais.

11 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimo šaukimo, organizavimo ir sprendimų priėmimo tvarka

1. Bendrijos narių susirinkimą šaukia bendrijos pirmininkas. Bendrijos narių susirinkimas turi būti sušauktas ir tuomet, kai to raštu pareikalauja bendrijos valdyba ar bet kuris bendrijos valdybos narys arba bendrijos revizijos komisija (revizorius), arba ne mažiau kaip 1/5 bendrijos narių, arba ne mažiau kaip 1/5 savininkų (kai pagal atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą jame nurodyti bendrojo naudojimo objektai užtikrina ir (ar) pagerina atskiroje pastato ar teritorijos dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto naudojimą pagal paskirtį – ne mažiau kaip 1/5 šios dalies butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų). Reikalavimas sušaukti bendrijos narių susirinkimą (šio reikalavimo kopija) bendrijos pirmininkui įteikiamas oficialiu bendrijos buveinės adresu arba elektroninių ryšių priemonėmis, arba asmeniškai. Šiame reikalavime turi būti nurodytos priežastys, dėl kurių reikalaujama sušaukti bendrijos narių susirinkimą, ir reikalaujama sušaukti bendrijos narių susirinkimo darbotvarkės klausimai. Reikalavimo sušaukti bendrijos narių susirinkimą originalas turi būti pridėtas prie bendrijos narių susirinkimo, sušaukto pagal šį reikalavimą, protokolo.

2. Jeigu bendrijos pirmininkas per 14 dienų nuo reikalavimo sušaukti bendrijos narių susirinkimą įteikimo dienos bendrijos įstatuose nustatyta tvarka nepaskelbia pranešimo apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą reikalaujamos darbotvarkės klausimais, bendrijos narių susirinkimą turi teisę sušaukti reikalavimą sušaukti bendrijos narių susirinkimą bendrijos pirmininkui įteikę asmenys, paskelbdami pranešimą apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Šiuo atveju bendrijos narių susirinkimas reikalaujamos darbotvarkės klausimais turi įvykti per 2 mėnesius, o pakartotinis – per 3 mėnesius nuo reikalavimo sušaukti bendrijos narių susirinkimą įteikimo bendrijos pirmininkui dienos. Sušaukti bendrijos narių susirinkimą pareikalavusiems asmenims (jų atstovui) paprašius, bendrijos pirmininkas, jeigu jis šioje dalyje nustatyta tvarka nepaskelbė pranešimo apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą reikalaujamos darbotvarkės klausimais, privalo nedelsdamas perduoti jiems (jų atstovui) savo parašu patvirtintą bendrijos narių sąrašą.

3. Šio straipsnio 1 arba 2 dalyje nurodytas bendrijos narių susirinkimo organizatorius privalo ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki susirinkimo dienos bendrijos įstatuose nustatyta tvarka pranešti apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą bendrijos nariams ir savininkams ne bendrijos nariams. Pranešime apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą turi būti nurodytas susirinkimo organizatorius, susirinkimo data, laikas ir vieta, susirinkimo darbotvarkė, informacija apie galimybę iš anksto raštu pareikšti savo valią šaukiamo susirinkimo darbotvarkės klausimais, sudaryti balsavimo teisės perleidimo, vadovaujantis Civilinio kodekso 2.89 straipsnio nuostatomis, sutartį su kitu asmeniu, patvirtinti įgaliojimą kitam asmeniui, taip pat informacija, kada ir koku būdu pateikti klausimų, pasiūlymų ir susipažinti su siūlomais sprendimais ar kitais papildomais dokumentais, jeigu jų būtų.

4. Bendrijos nariai bendrijos įstatuose nustatyta tvarka gali iš anksto raštu pareikšti savo valią šaukiamo bendrijos narių susirinkimo darbotvarkės klausimais, kuri galioja ir pakartotiniame bendrijos narių susirinkime, jei bendrijos narys iki pakartotinio susirinkimo pradžios jos raštu nepakeičia ir jei nedalyvauja pakartotiniame bendrijos narių susirinkime. Savo valią šaukiamo bendrijos narių susirinkimo darbotvarkės klausimais iš anksto raštu pareiškę bendrijos nariai laikomi dalyvaujančiais bendrijos narių susirinkime, jų balsai įskaitomi nustatant kvorumą ir į balsavimo rezultatus.

5. Bendrijos nariai gali prisijungti prie bendrijos narių susirinkimo nuotoliniu būdu elektroninių ryšių priemonėmis, jeigu tokiam prisijungimui Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka sudaromos techninės galimybės. Apie technines galimybes prisijungti prie bendrijos narių susirinkimo nuotoliniu būdu elektroninių ryšių priemonėmis turi būti paskelbta pranešime apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą. Nuotoliniu būdu prie bendrijos narių susirinkimo prisijungę bendrijos nariai laikomi dalyvaujančiais bendrijos narių susirinkime, jų balsai įskaitomi nustatant kvorumą ir į balsavimo rezultatus.

6. Bendrijos nariai gali įgalioti kitą asmenį jų vardu dalyvauti ir balsuoti bendrijos narių susirinkime ir gali perleisti savo balsavimo teisę kitam asmeniui, vadovaudamiesi Civilinio kodekso 2.89 straipsnio nuostatomis. Bendrijos narių susirinkime dalyvaujančių įgaliotinių ir balsavimo teisės įgijėjų balsai įskaitomi nustatant kvorumą ir į balsavimo rezultatus.

7. Bendrijos narių susirinkimas turi išrinkti balsus skaičiuosiantį asmenį (asmenis), bendrijos narių susirinkimo sekretorių ir bendrijos narių susirinkimo pirmininką. Bendrijos narių susirinkimo pirmininku negali būti renkamas balsus skaičiuosiantis ir bendrijos narių susirinkimo sekretoriumi išrinktas asmuo.

8. Bendrijos narių susirinkime gyvai dalyvaujantys bendrijos nariai arba jų įgaliotiniai, arba jų balsavimo teisės įgijėjai registruojami bendrijos narių susirinkimo dalyvių sąraše pasirašytinai. Savo valią šaukiamo bendrijos narių susirinkimo darbotvarkės klausimais iš anksto raštu pareiškę bendrijos nariai registruojami bendrijos narių susirinkimo dalyvių sąraše, nurodant, kad jie pareiškė savo valią iš anksto raštu. Nuotoliniu būdu prie bendrijos narių susirinkimo prisijungę bendrijos nariai registruojami bendrijos narių susirinkimo dalyvių sąraše, nurodant, kad jie dalyvavo nuotoliu. Bendrijos narių susirinkimo dalyvių sąraše nurodoma: bendrijos nario, fizinio asmens, vardas, pavardė arba bendrijos nario, juridinio asmens, pavadinimas, jo atstovo vardas, pavardė, bendrijos nario buto, kitos patalpos ar kito nekilnojamojo turto, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusio su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais, adresas. Kai bendrijos narių susirinkime dalyvauja bendrijos narių įgaliotiniai ar jų balsavimo teisės įgijėjai, bendrijos narių susirinkimo dalyvių sąraše nurodomi ir šių asmenų, fizinių asmenų, vardai, pavardės, juridinių asmenų pavadinimai, jų atstovų vardai, pavardės. Bendrijos narių susirinkimo dalyvių sąrašą pasirašo bendrijos narių susirinkimo pirmininkas ir bendrijos narių susirinkimo sekretorius.

9. Bendrijos narių susirinkimas laikomas įvykusi ir gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip $1/2$ bendrijos narių. Jeigu bendrijos narių susirinkimas neįvyksta, nes nepakanka dalyvių sprendimams priimti, pakartotinis bendrijos narių susirinkimas pagal tą pačią darbotvarkę turi vykti ne anksčiau kaip po 14 dienų, bet ne vėliau kaip po 2 mėnesių nuo neįvykusio bendrijos narių susirinkimo dienos. Pakartotiniam bendrijos narių susirinkimui kvorumas netaikomas, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip.

10. Bendrijos narių susirinkime priimant sprendimus kiekvienas bendrijos narys turi vieną balsą, neatsižvelgiant į tai, kiek jis turi butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto objektų, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais. Bendrijos narių susirinkimo sprendimas laikomas priimtu, jeigu jam pritariama bendrijos narių susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių balsų dauguma, išskyrus sprendimus dėl bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo, kurie laikomi priimtais, jeigu už juos balsuoja ne mažiau kaip $2/3$ bendrijos narių susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių.

11. Balsavimas bendrijos narių susirinkime yra atviras. Slaptas balsavimas privalomas klausimais, dėl kurių nors vienas bendrijos narys pageidauja slapto balsavimo ir tam pritariama bendrijos narių susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių balsų dauguma. Slaptas balsavimas

organizuojamas ir vyksta bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

12. Bendrijos narių susirinkimas protokoluojamas. Bendrijos narių susirinkimo protokolą pasirašo bendrijos narių susirinkimo pirmininkas ir bendrijos narių susirinkimo sekretorius. Šis protokolą turi būti surašytas ir pasirašytas per 5 darbo dienas nuo bendrijos narių susirinkimo dienos. Prie šio protokolo pridedami bendrijos narių susirinkimo dieną galiojęs bendrijos narių sąrašas, pranešimas apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą, bendrijos narių susirinkimo dalyvių sąrašas, bendrijos narių įgaliojimai (įgaliojimų kopijos), balsavimo teisės perleidimo sutartys ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę balsuoti bendrijos narių vardu. Kai bendrijos narių susirinkimas neįvyksta, nes dalyvavo nepakankamai bendrijos narių, pakartotinio bendrijos narių susirinkimo protokole nurodoma priežastis, kodėl pirmas bendrijos narių susirinkimas neįvyko, ir pridedami pirmo bendrijos narių susirinkimo dieną galiojęs bendrijos narių sąrašas, pranešimas apie šaukiamą pirmą bendrijos narių susirinkimą, pirmo bendrijos narių susirinkimo dalyvių sąrašas ir bendrijos narių įgaliojimai (įgaliojimų kopijos), ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę pirmame bendrijos narių susirinkime balsuoti bendrijos narių vardu.

13. Tretiesiems asmenims teikiamas bendrijos narių susirinkimo protokolai ir jo priedai arba bendrijos narių susirinkimo protokolo išrašas tokios apimties, kokia būtina atsižvelgiant į konkretaus trečiojo asmens teisę gauti atitinkamą informaciją ir jos gavimo tikslą, o bendrijos narių susirinkimo protokole ir jo prieduose ar šio protokolo išrašė esantys asmens duomenys teikiami tik tokios apimties, kokia būtina šiam tikslui pasiekti. Kai bendrijos narių susirinkimo protokolai teikiamas Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui, prie protokolo turi būti pridedami bendrijos narių susirinkimo dalyvių sąrašas, dokumentai, patvirtinantys, kad bendrijos nariams buvo tinkamai pranešta apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą, pastabos dėl bendrijos narių susirinkimo protokolo ir jį pasirašiusių asmenų išvada dėl šių pastabų.

14. Bendrijos narių susirinkimų protokolai ir jų priedai saugomi ne trumpiau kaip 10 metų nuo bendrijos narių susirinkimo protokolo pasirašymo dienos. Protokolai, susiję su sprendimais, kuriais nustatomos, pakeičiamos ar panaikinamos bendrijos narių ar savininkų teisės ir pareigos, taip pat dokumentai, reikalingi bendrijos teisėms ir teisėtiems interesams ginti, saugomi ilgiau, jeigu to reikia pagal įstatymus arba kol jie nėra reikalingi atitinkamoms teisėms įgyvendinti ir pareigoms vykdyti.

15. Savininkai ne bendrijos nariai gali dalyvauti bendrijos narių susirinkime be balsavimo teisės. Bendrijos narių susirinkimo sprendimu be balsavimo teisės susirinkime gali dalyvauti ir kiti asmenys.

16. Bendrijos narių susirinkimo sprendimai skelbiami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

17. Bendrijos narių balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija.

12 straipsnis. Savininkų susirinkimo kompetencija. Savininkų susirinkimo šaukimo, organizavimo ir sprendimų priėmimo tvarka

1. Savininkų susirinkimas turi išimtinę teisę priimti sprendimus dėl:

- 1) bendrojo naudojimo objektų naudojimo;
- 2) naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais, nepažeidžiant šiame ir kituose įstatymuose nustatytų nuosavybės teisės nuostatų;
- 3) vidaus tvarkos taisyklių, taikomų naudojantis bendrojo naudojimo objektais, tvirtinimo;
- 4) bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo poreikio ir priemonių tvirtinimo, lėšų šioms priemonėms finansuoti dydžio nustatymo arba jų kaupimo poreikio, kaupimo trukmės, mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo nustatymo, bendrojo naudojimo objektų neprivalomajam atnaujinimui sukauptų lėšų laikymo kaupiamąjo indėlio sąskaitoje;
- 5) lėšų bendrojo naudojimo objektų privalomajam atnaujinimui ir (ar) bendrojo naudojimo objektų neprivalomajam atnaujinimui skolinimosi ir su savininkais ar su bendrija sudaromų kredito sutarčių sąlygų;

6) savininkų bendrų ūkinių poreikių – karšto vandens ir šildymo būdo pasirinkimo, šilumos paskirstymo metodo, elektros energijos tiekėjo ar gamintojo ir (ar) gaminimo būdo pasirinkimo, elektroninių ryšių paslaugų tiekėjo pasirinkimo, atsiskaitymo už šias paslaugas tvarkos pasirinkimo

– ir su šių poreikių tenkinimu susijusių bendrų išlaidų tvirtinimo.

2. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas ir sprendimai priimami Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

3. Kito nekilnojamojo turto savininkų arba kito nekilnojamojo turto savininkų kartu su butų ir (ar) kitų patalpų savininkais susirinkimas šaukiamas *mutatis mutandis* laikantis šio įstatymo 11 straipsnyje nustatytos susirinkimo šaukimo tvarkos. Sprendimai laikomi priimtais, jeigu jiems pritariama savininkų balsų dauguma, pakartotiniame susirinkime – dalyvaujančių savininkų balsų dauguma, išskyrus sprendimus dėl lėšų skolinimosi, naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais, taip pat dėl dalies bendrojo naudojimo objektų valdymo per bendriją atšaukimo šio įstatymo 18 straipsnyje nustatyta tvarka, kuriems priimti reikalinga savininkų balsų dauguma, taip pat išskyrus sprendimus dėl bendrų ūkinių poreikių tenkinimo, kai sprendimų priėmimo tvarką dėl šių poreikių reglamentuoja kiti įstatymai ir teisės aktai. Savininkų susirinkimo sprendimai privalomi visiems savininkams, taip pat asmenims, kurie įgyja nuosavybės teisę į šių savininkų butus ir (ar) kitas patalpas, ir (ar) kitą nekilnojamąjį turtą.

4. Kai pagal atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą jame nurodyti bendrojo naudojimo objektai užtikrina ir (ar) pagerina atskiroje pastato ar teritorijos dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto naudojimą pagal paskirtį, sprendimus šio straipsnio 1 dalies klausimais, nepažeisdami kitų savininkų teisių ir savininkų susirinkimų priimtų sprendimų, gali priimti šios dalies butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkai atskirai. Šiais atvejais dalies butų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas ir sprendimai priimami Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka; dalies kito nekilnojamojo turto savininkų arba dalies kito nekilnojamojo turto kartu su butų ir (ar) kitų patalpų savininkais susirinkimas šaukiamas ir sprendimai priimami šio straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka. Dalies butų ir (ar) kitų patalpų ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų sprendimai privalomi tik šių butų ir (ar) kitų patalpų ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkams, taip pat asmenims, kurie įgyja nuosavybės teisę į šiuos butus ir (ar) kitas patalpas, ir (ar) kitą nekilnojamąjį turtą.

5. Jeigu bendrojo naudojimo objektų apraše pažymėta, kad kai kuriais šiame apraše nurodytais bendrojo naudojimo objektais savo poreikiams naudojasi dalis savininkų atskirai nuo kitų savininkų, sprendimus dėl šių bendrojo naudojimo objektų naudojimo, nepažeisdami visų savininkų teisių ir jų susirinkimų priimtų sprendimų, priima tos dalies savininkai. Šiuo atveju dalies butų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas ir sprendimai priimami Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, dalies kito nekilnojamojo turto savininkų arba dalies kito nekilnojamojo turto savininkų kartu su butų ir (ar) kitų patalpų savininkais – šio straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka. Dalies savininkų sprendimai privalomi tik tos dalies savininkams, taip pat asmenims, kurie įgyja nuosavybės teisę į tos dalies savininkų butus ir (ar) kitas patalpas ir (ar) kitą nekilnojamąjį turtą.

6. Balsuojant savininkų susirinkime vienas savininkas turi vieną balsą. Savininkui, juridiniam asmeniui, atstovauja jo vadovas, jeigu įstatymuose ir steigimo dokumentuose nenustatyta kitaip, arba jo įgaliotas asmuo. Kai butas ar kita patalpa, ar kitas nekilnojamasis turtas nuosavybės teise priklauso keliems bendraturčiams, jiems atstovauja vienas asmuo, jis turi vieną balsą. Jeigu buto ar kitos patalpos, ar kito nekilnojamojo turto bendraturčių yra du, jiems atstovauja vienas asmuo jų sutarimu. Jeigu bendraturčių yra trys ir daugiau, jiems atstovauja vienas asmuo daugumos bendraturčių sutarimu. Daugiau nei vieną butą, kitą patalpą ar kitą nekilnojamąjį turtą nuosavybės teise valdantis asmuo savininkų susirinkime turi tiek balsų, kiek jis nuosavybės teise turi su bendrojo naudojimo objektais, kuriuos valdo bendrija, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto objektų.

7. Pranešimai apie butų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimus ir šiuose susirinkimuose priimti sprendimai skelbiami Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka. Pranešimai apie kito nekilnojamojo turto savininkų ir kito nekilnojamojo turto savininkų kartu su butų ir (ar) kitų patalpų savininkais susirinkimus ir šiuose susirinkimuose priimti sprendimai skelbiami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

8. Savininkų sprendimai, priimti balsuojant raštu, laikomi savininkų susirinkimo sprendimais. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų balsavimas raštu organizuojamas vadovaujantis Vyriausybės

įgalios institucijos nustatyta butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu tvarka. *Mutatis mutandis* šia tvarka vadovaujantis organizuojamas ir kito nekilnojamojo turto savininkų, ir kito nekilnojamojo turto savininkų kartu su butų ir (ar) kitų patalpų savininkais balsavimas raštu.

9. Savininkų sprendimai negali apriboti kitų savininkų ir (ar) trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, išskyrus Civilinio kodekso ir kitų įstatymų nustatytus atvejus.

13 straipsnis. Bendrijos pirmininko kompetencija, bendrijos pirmininko atsistatydinimo ir atšaukimo iš pareigų tvarka

1. Bendrijos pirmininkas veikia bendrijos vardu ir atstovauja bendrijai santykiuose su kitais asmenimis, atsižvelgdamas į savininkų interesus.

2. Su bendrijos pirmininku sudaroma terminuota darbo sutartis jo kadencijos laikotarpiui. Bendrijos pirmininkas pradeda eiti pareigas nuo jo išrinkimo dienos, jeigu su juo sudarytoje terminuotoje darbo sutartyje nenustatyta kitaip. Bendrijos pirmininko terminuota darbo sutartis pasibaigia ir nutraukiama Lietuvos Respublikos darbo kodekso nustatyta tvarka.

3. Bendrijos pirmininkas organizuoja bendrijos veiklą, sudaro ir nutraukia su darbuotojais darbo sutartis, bendrijos vardu ir (ar) pagal savininkų suteiktus įgaliojimus savininkų vardu sudaro paslaugų, prekių, darbų pirkimo sutartis.

4. Bendrijos pirmininkas šaukia bendrijos narių susirinkimus ir savininkų susirinkimus, organizuoja bendrijos narių balsavimą raštu ir savininkų balsavimą raštu šiame įstatyme ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

5. Bendrijos pirmininkas atsako už:

1) bendrijos narių sąrašo sudarymą ir tvarkymą; šiame bendrijos narių sąrašė įrašomi šio įstatymo 24 straipsnio 6 dalyje nurodyti bendrijos narių duomenys, kurie turi būti atnaujinami nedelsiant, kai bendrijos narys praneša apie šių duomenų pasikeitimą;

2) savininkų sąrašo sudarymą ir tvarkymą; šiame savininkų sąrašė įrašomi šio įstatymo 23 straipsnio 2 dalies 4 punkte nurodyti savininkų duomenys, kurie turi būti atnaujinami nedelsiant, kai savininkas praneša apie šių duomenų pasikeitimą;

3) bendrojo naudojimo objektų aprašo (aprašų) parengimą, tvarkymą ir pateikimą tvirtinti bendrijos narių susirinkimui;

4) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros, bendrojo naudojimo objektų naudojimo priežiūros, bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo ir bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo organizavimą;

5) savininkų lėšų, skirtų bendrojo naudojimo objektų privalomajam atnaujinimui ir bendrojo naudojimo objektų neprivalomajam atnaujinimui kaupimo, jeigu atitinkamas kaupimas vykdomas, organizavimą ir sukauptų lėšų naudojimą pagal paskirtį;

6) bendrijos metinės pajamų ir išlaidų sąmatos parengimą, derinimą su bendrijos valdyba ir pateikimą bendrijos narių susirinkimui tvirtinti;

7) bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo priemonių, kurioms finansuoti lėšos būtų kaupiamos dvejus ar daugiau metų, ilgalaikio plano pagal poreikį parengimą, jame numatant priemonių įgyvendinimo orientacinę kainą, lėšų kaupimo pradžią, trukmę ir pabaigą, ir pateikimą bendrijos narių susirinkimui tvirtinti;

8) bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo priemonių, kurioms finansuoti lėšos būtų kaupiamos dvejus ar daugiau metų, ilgalaikio plano pagal poreikį parengimą, jame numatant priemonių įgyvendinimo orientacinę kainą, lėšų kaupimo pradžią, trukmę ir pabaigą, ir pateikimą savininkų susirinkimui tvirtinti;

9) skolų bendrijai išieškojimo organizavimą;

10) bendrijos finansinės apskaitos tvarkymo organizavimą;

11) metinių finansinių ataskaitų rinkinio arba metinės ataskaitos, jeigu bendrijos finansinė apskaita, vadovaujantis Finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai, kartu su revizijos komisijos (revizoriaus) išvada pateikimą bendrijos valdybai, bendrijos nariams ir savininkams ne bendrijos nariams šio įstatymo 15 straipsnio 2 dalyje nustatytais terminais;

12) audito išvados ir audituotų metinių finansinių ataskaitų rinkinio pateikimą bendrijos

valdybai, revizijos komisijai (revizoriui) ir bendrijos nariams šio įstatymo 15 straipsnio 3 dalyje nustatytais terminais, jeigu auditas bendrijos narių susirinkimo sprendimu buvo užsakytas;

13) bendrijos pirmininko veiklos metinės ataskaitos parengimą ir pateikimą bendrijos valdybai, bendrijos nariams ir savininkams ne bendrijos nariams šio įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka;

14) su bendrijos veikla susijusių duomenų, dokumentų (dokumentų išrašų ar kopijų) ir informacijos pateikimą bendrijos valdybai, revizijos komisijai (revizoriui), ginčų nagrinėjimo komisijai (ginčus nagrinėjančiam asmeniui) ir auditoriui šio straipsnio 7 dalyje nustatyta tvarka;

15) su bendrijos veikla susijusios informacijos pateikimą bendrijos nariams ir savininkams ne bendrijos nariams šio straipsnio 7 dalyje nustatyta tvarka;

16) su bendrijos veikla susijusios informacijos pateikimą bendrijos narių susirinkimui ir (ar) savininkų susirinkimui šio susirinkimo dalyvių prašymu;

17) su bendrijos veikla susijusios informacijos, duomenų ir dokumentų ar jų kopijų pateikimą Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui ir savivaldybės administracijai jos rašytiniu prašymu;

18) duomenų pateikimą į Pastatų duomenų banko informacinę sistemą Pastatų duomenų banko informacinės sistemos nuostatuose, patvirtintuose aplinkos ministro, nustatyta tvarka;

19) bendrijos veiklos dokumentų tvarkymą ir saugojimą Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų įstatyme nustatyta tvarka;

20) asmens duomenų, kurie tampa žinomi atliekant bendrijos pirmininko pareigas, apsaugos ir tvarkymo organizavimą laikantis 2016 m. balandžio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) 2016/679 dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo ir kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB (Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas) ir kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose asmens duomenų apsaugą, nustatytų reikalavimų;

21) kitų šiame įstatyme, kituose įstatymuose ir kituose teisės aktuose, ir bendrijos įstatuose bendrijos pirmininko kompetencijai priskirtų pareigų vykdymą.

6. Prašymai bendrijos pirmininkui įteikiami oficialiu bendrijos buveinės adresu arba elektroninių ryšių priemonėmis, arba asmeniškai. Kai bendrijos narys arba savininkas ne bendrijos narys siunčia bendrijos pirmininkui skaitmeninį prašymą iš savo elektroninio pašto, kurio adresas sutampa su bendrijai pateiktu elektroninio pašto adresu, ir nurodo savo duomenis – fizinio asmens vardą, pavardę ar juridinio asmens pavadinimą ir jo atstovo vardą ir pavardę ir buto, kitos patalpos ar kito nekilnojamojo turto, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusio su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais, adresą, kvalifikuotu elektroniniu parašu pasirašyto prašymo pridėti nebūtina. Siunčiant skaitmeninį prašymą kitaip, būtina pridėti prašymą, pasirašytą kvalifikuotu elektroniniu parašu.

7. Bendrijos pirmininkas, gavęs bendrijos nario, savininko ne bendrijos nario, bendrijos valdybos nario, revizijos komisijos nario (revizoriaus), ginčų nagrinėjimo komisijos nario (ginčus nagrinėjančio asmens) ar auditoriaus rašytinį prašymą pateikti jam su bendrijos veikla susijusią informaciją, privalo per 10 darbo dienų pateikti išsamų, duomenimis ir (ar) dokumentais ar jų išrašais pagrįstą atsakymą arba pranešti apie prašymo nagrinėjimo termino pratęsimą ne ilgiau nei 10 darbo dienų, nurodydamas šio pratęsimo priežastis ir pratęsimo terminą. Bendrijos pirmininkas į gautą prašymą atsako tokiu pačiu būdu, kokiu jam buvo įteiktas prašymas. Jeigu asmens prašyme nurodomas kitas būdas, kuriuo prašymą įteikęs asmuo pageidauja gauti atsakymą, bendrijos pirmininkas jam atsako kitu nurodytu būdu.

8. Bendrijos pirmininkas gali atsistatydinti iš bendrijos pirmininko, kartu ir iš bendrijos valdybos pirmininko, pareigų nepasibaigus jo kadencijai, raštu pranešdamas apie savo atsistatydinimą bendrijos narių susirinkimui, į kurio darbotvarkę turi būti įtraukti bendrijos pirmininko, kartu ir bendrijos valdybos pirmininko, atsistatydinimo iš pareigų ir naujo bendrijos pirmininko, kartu ir naujo bendrijos valdybos pirmininko, rinkimo klausimai.

9. Jeigu bendrijos narių susirinkime, kuriame buvo pranešta apie bendrijos pirmininko, kartu ir bendrijos valdybos pirmininko, atsistatydinimą iš pareigų, naujas bendrijos pirmininkas, kartu ir

naujas bendrijos valdybos pirmininkas, neišrenkamas, prašymą pakeisti duomenis apie bendrijos pirmininką ir bendrijos valdybos pirmininką Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui Civilinio kodekso 2.66 straipsnio 3 dalyje nustatytais terminais ir tvarka pateikia atsistatydinęs iš pareigų asmuo arba bendrijos narių susirinkimo įgaliotas bendrijos narys, pridėdamas šio susirinkimo protokolą ir jo priedus, vadovaudamasis šio įstatymo 11 straipsnio 13 dalies nuostatomis.

10. Jeigu bendrijos įstatų nustatyta tvarka pranešus apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą, kurio darbotvarkėje buvo numatyti bendrijos pirmininko, kartu ir bendrijos valdybos pirmininko, atsistatydinimo iš pareigų ir naujo bendrijos pirmininko, kartu ir naujo bendrijos valdybos pirmininko, rinkimo klausimai, neįvyksta nei pirmas, nei pakartotinis bendrijos narių susirinkimas, pranešimą apie savo atsistatydinimą iš bendrijos pirmininko, kartu ir valdybos pirmininko pareigų, bendrijos pirmininkas paskelbia bendrijos nariams bendrijos įstatuose nustatyta tvarka ir pateikia Civilinio kodekso 2.66 straipsnio 3 dalyje nustatytais terminais ir tvarka Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui prašymą pakeisti duomenis apie bendrijos pirmininką, kartu ir bendrijos valdybos pirmininką. Prie prašymo pridėdamas surašytas aktas, patvirtinantis, kad neįvyko nei pirmas, nei pakartotinis bendrijos narių susirinkimas, kurio darbotvarkėje buvo numatytas bendrijos pirmininko, kartu ir bendrijos valdybos pirmininko, atsistatydinimo iš pareigų klausimas, ir kad apie savo atsistatydinimą iš pareigų bendrijos pirmininkas, kartu ir bendrijos valdybos pirmininkas, paskelbė bendrijos nariams bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Atsistatydinimo iš bendrijos pirmininko, kartu ir bendrijos valdybos pirmininko, pareigų diena laikoma pranešimo apie atsistatydinimą paskelbimo bendrijos nariams diena.

11. Bendrijos narių susirinkimo sprendimu bendrijos pirmininkas, kartu ir bendrijos valdybos pirmininkas, gali būti atšauktas iš pareigų nepasibaigus jo kadencijai. Į šio susirinkimo darbotvarkę turi būti įtraukti bendrijos pirmininko, kartu ir bendrijos valdybos pirmininko, atšaukimo iš pareigų ir bendrijos pirmininko terminuotos darbo sutarties nutraukimo, taip pat naujo bendrijos pirmininko, kartu ir naujo bendrijos valdybos pirmininko, rinkimo ir terminuotos darbo sutarties su juo sudarymo klausimai.

12. Jeigu bendrijos narių susirinkime priimamas sprendimas atšaukti bendrijos pirmininką, kartu ir bendrijos valdybos pirmininką, iš pareigų, o naujas bendrijos pirmininkas, kartu ir naujas bendrijos valdybos pirmininkas, neišrenkamas, Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui prašymą pakeisti duomenis apie bendrijos pirmininką, kartu ir bendrijos valdybos pirmininką, Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui Civilinio kodekso 2.66 straipsnio 3 dalyje nustatytais terminais ir tvarka pateikia atšauktas iš pareigų asmuo arba bendrijos narių susirinkimo įgaliotas bendrijos narys, pridėdamas šio susirinkimo protokolą ir jo priedus, vadovaudamasis šio įstatymo 11 straipsnio 13 dalies nuostatomis.

13. Bendrijos pirmininkas ne vėliau kaip prieš vieną mėnesį iki savo kadencijos pabaigos bendrijos įstatuose nustatyta tvarka turi paskelbti pranešimą apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą naujam bendrijos pirmininkui, kartu ir naujam bendrijos valdybos pirmininkui, išrinkti (tam pačiam bendrijos pirmininkui, kartu ir tam pačiam bendrijos valdybos pirmininkui, perrinkti dar vienai kadencijai). Į šio susirinkimo darbotvarkę turi būti įtrauktas naujo bendrijos pirmininko, kartu ir naujo bendrijos valdybos pirmininko, rinkimo klausimas. Jeigu naujas bendrijos pirmininkas, kartu ir naujas bendrijos valdybos pirmininkas, neišrenkamas, bendrijos narių susirinkimas gali įgalioti vieną iš bendrijos narių laikinai, iki bus išrinktas naujas bendrijos pirmininkas, kartu ir naujas bendrijos valdybos pirmininkas, bet ne ilgiau kaip 6 mėnesius nuo įgaliojimo suteikimo dienos eiti bendrijos pirmininko, kartu ir bendrijos valdybos pirmininko, pareigas. Duomenys apie laikinai pareigas einantį bendrijos pirmininką, kartu ir bendrijos valdybos pirmininką, įrašomi Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje. Su bendrijos pirmininko, kartu ir bendrijos valdybos pirmininko, pareigas laikinai eisiančiu asmeniu sudaroma terminuota darbo sutartis, kurios galiojimo metu jis turi visas bendrijos pirmininkui, kartu ir bendrijos valdybos pirmininkui, šio įstatymo suteikiamas teises ir pareigas.

14 straipsnis. Bendrijos valdybos kompetencija, valdybos nario atsistatydinimo ir

atšaukimo iš pareigų tvarka

1. Bendrijos valdybos funkcijos, teisės ir pareigos:

1) svarsto ir teikia bendrijos pirmininkui ir bendrijos narių ir (ar) savininkų susirinkimui pasiūlymus dėl bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo ir bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo, ir (ar) pastato atnaujinimo (modernizavimo);

2) svarsto ir teikia bendrijos pirmininkui ir bendrijos narių susirinkimui pasiūlymus dėl bendrijos metinės pajamų ir išlaidų sąmatos sudarymo;

3) vadovaudamasi bendrijos metine pajamų ir išlaidų sąmata ir (ar) bendrijos narių susirinkimo sprendimais, jeigu atitinkami sprendimai buvo priimti, tvirtina bendrijos darbuotojų pareigybes ir darbo užmokestį;

4) vadovaudamasi bendrijos metine pajamų ir išlaidų sąmata ir (ar) bendrijos narių susirinkimo ir (ar) savininkų susirinkimo sprendimais, jeigu atitinkami sprendimai buvo priimti, tvirtina rangos darbų, paslaugų ir prekių pirkimo sąlygas, priima sprendimus dėl rangos darbų, paslaugų ar prekių tiekėjų pasirinkimo ir (ar) pakeitimo;

5) atsižvelgdama į bendrojo naudojimo objektų ir (ar) pastato techninių apžiūrų rezultatus, teikia pasiūlymus bendrijos pirmininkui ir bendrijos narių susirinkimui dėl lėšų kaupimo bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo ir bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo priemonėms finansuoti;

6) teikia savininkų susirinkimui pasiūlymus dėl lėšų skolinimosi;

7) teikia savininkų susirinkimui pasiūlymus dėl vidaus tvarkos taisyklių, taikomų naudojantis bendrojo naudojimo objektais, patvirtinimo;

8) analizuoja ir vertina bendrijos ūkinę-finansinę būklę ir, atsižvelgdama į šio vertinimo rezultatus, teikia bendrijos pirmininkui pasiūlymus dėl bendrijos veiklos pagerinimo;

9) priima sprendimus dėl karšto vandens, šilumos, elektros energijos tiekėjo ar elektros energijos gamintojo pasirinkimo savininkų bendroms reikmėms, jeigu, sušaukus savininkų susirinkimą, kurio darbotvarkėje buvo numatyti šiame punkte nurodyti klausimai, neįvyksta nei pirmas, nei pakartotinis savininkų susirinkimas arba jeigu savininkų susirinkime sprendimas nepriimamas; toks bendrijos valdybos sprendimas galioja ne ilgiau kaip 12 mėnesių;

10) vykdo kitas bendrijos įstatuose bendrijos valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas ir bendrijos narių susirinkimo ar savininkų susirinkimo priimtus pavedimus;

11) teikia bendrijos narių susirinkimui ar savininkų susirinkimui kitus aktualius pasiūlymus;

12) priima sprendimus kitais pagal šį įstatymą ir bendrijos įstatus jos kompetencijai priskirtais klausimais;

13) bendrijos valdyba arba bendrijos valdybos narys turi teisę raštu pareikalauti, kad bendrijos pirmininkas sušauktų bendrijos narių surinkimą arba savininkų susirinkimą. Šiame reikalavime turi būti nurodytos priežastys, dėl kurių reikalaujama sušaukti bendrijos narių susirinkimą arba savininkų susirinkimą, ir reikalaujamo sušaukti bendrijos narių susirinkimo arba savininkų susirinkimo darbotvarkės klausimai. Jeigu bendrijos pirmininkas per 14 dienų nuo reikalavimo sušaukti bendrijos narių susirinkimą arba savininkų susirinkimą įteikimo dienos bendrijos įstatuose nustatyta tvarka nepaskelbia pranešimo apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą arba savininkų susirinkimą reikalaujamos darbotvarkės klausimais, bendrijos narių susirinkimą šio įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka arba būtų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimą šio įstatymo 12 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, arba kito nekilnojamojo turto savininkų, arba kito nekilnojamojo turto savininkų kartu su būtų ir (ar) kitų patalpų savininkais susirinkimą šio įstatymo 12 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka, turi teisę sušaukti reikalavimą sušaukti bendrijos narių susirinkimą arba savininkų susirinkimą bendrijos pirmininkui įteikusi bendrijos valdyba arba bendrijos valdybos narys. Reikalavimo sušaukti bendrijos narių susirinkimą arba savininkų susirinkimą originalas turi būti pridėtas prie bendrijos narių susirinkimo, sušaukto pagal šį reikalavimą, arba savininkų susirinkimo, sušaukto pagal šį reikalavimą, protokolo.

2. Bendrijos valdybos posėdžius šaukia bendrijos valdybos pirmininkas, kiti bendrijos valdybos nariai (narys) turi teisę raštu pareikalauti, kad bendrijos valdybos pirmininkas sušauktų bendrijos valdybos posėdį. Šiame reikalavime turi būti nurodytos priežastys, dėl kurių reikalaujama

sušaukti bendrijos valdybos posėdį, ir reikalaujama sušaukti bendrijos valdybos posėdžio darbotvarkės klausimai. Jeigu bendrijos valdybos pirmininkas per 3 darbo dienas nuo reikalavimo sušaukti bendrijos valdybos posėdį įteikimo dienos bendrijos valdybos darbo reglamente nustatyta tvarka nepaskelbia pranešimo apie šaukiamą bendrijos valdybos posėdį, bendrijos valdybos posėdį bendrijos valdybos darbo reglamente nustatyta tvarka turi teisę sušaukti reikalavimą sušaukti bendrijos valdybos posėdį bendrijos valdybos pirmininkui įteikę bendrijos valdybos nariai (narys). Reikalavimo sušaukti bendrijos valdybos posėdį originalas turi būti pridėtas prie bendrijos valdybos posėdžio, sušaukto pagal šį reikalavimą, protokolo.

3. Bendrijos valdybos sprendimai priimami valdybos narių balsų dauguma vardiniu balsavimu. Kiekvienas bendrijos valdybos narys turi po vieną balsą. Jeigu balsuojant dėl bendrijos valdybos sprendimo balsai pasiskirsto po lygiai, lemia bendrijos valdybos pirmininko balsas. Bendrijos valdybos narys savo valią dėl sprendimo gali pareikšti iš anksto raštu. Bendrijos valdybos narys negali perleisti savo balsavimo teisės kitam asmeniui.

4. Bendrijos valdybos darbo tvarka nustatoma valdybos sprendimu patvirtintame bendrijos valdybos darbo reglamente.

5. Bendrijos valdybos posėdžiai protokoluojami. Bendrijos valdybos posėdžių protokolai saugomi Civilinio kodekso 2.90 straipsnio 3 dalyje nustatytą terminą.

6. Bendrijos valdybos pirmininkas gali atsistatydinti iš pareigų nepasibaigus jo kadencijai, atsistatydindamas iš bendrijos pirmininko pareigų šio įstatymo 13 straipsnio 8, 9 ir 10 dalyse nustatyta tvarka. Kiti bendrijos valdybos nariai gali atsistatydinti iš pareigų nepasibaigus jų kadencijai, pranešdami apie savo atsistatydinimą bendrijos narių susirinkimui, į kurio darbotvarkę turi būti įtraukti bendrijos valdybos nario atsistatydinimo iš pareigų ir naujo bendrijos valdybos nario rinkimo klausimai. Šiuo atveju bendrijos valdybos nario atsistatydinimo iš pareigų diena laikoma bendrijos narių susirinkimo, kuriame jis pranešė apie atsistatydinimą iš pareigų, diena, jeigu bendrijos narių susirinkimas nenustato kitos, ne vėlesnės kaip po 20 dienų, bendrijos valdybos nario atsistatydinimo iš pareigų datos, o pirmam bendrijos narių susirinkimui neįvykus – pakartotinio bendrijos narių susirinkimo, kuriame jis pranešė apie atsistatydinimą iš pareigų, diena, jeigu bendrijos narių susirinkimas nenustato kitos, ne vėlesnės kaip po 20 dienų, bendrijos valdybos nario atsistatydinimo iš pareigų datos.

7. Jeigu bendrijos įstatuose nustatyta tvarka pranešus apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą, į kurio darbotvarkę buvo įtraukti bendrijos valdybos nario atsistatydinimo iš pareigų ir naujo bendrijos valdybos nario rinkimo klausimai, neįvyksta nei pirmas, nei pakartotinis bendrijos narių susirinkimas, pranešimą apie savo atsistatydinimą iš pareigų bendrijos valdybos narys įteikia bendrijos pirmininkui, kuris šį pranešimą paskelbia bendrijos įstatuose nustatyta tvarka ir Civilinio kodekso 2.66 straipsnio 3 dalyje nustatytais terminais ir tvarka pateikia Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui prašymą išbraukti duomenis apie atsistatydinusį bendrijos valdybos narį iš Juridinių asmenų registro informacinės sistemos, pridėdamas surašytą aktą, patvirtinantį, kad neįvyko nei pirmas, nei pakartotinis bendrijos narių susirinkimas, į kurių darbotvarkę buvo įtraukti bendrijos valdybos nario atsistatydinimo iš pareigų ir naujo bendrijos valdybos nario rinkimo klausimai, ir kad apie bendrijos valdybos nario atsistatydinimą iš pareigų bendrijos pirmininkas paskelbė bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Šiuo atveju bendrijos valdybos nario atsistatydinimo iš pareigų diena laikoma jo pranešimo apie atsistatydinimą iš pareigų įteikimo bendrijos pirmininkui diena.

8. Bendrijos valdybos narys gali būti atšauktas iš pareigų nepasibaigus jo kadencijai bendrijos narių susirinkimo sprendimu. Į šio susirinkimo darbotvarkę turi būti įtraukti bendrijos valdybos nario atšaukimo iš pareigų ir naujo bendrijos valdybos nario rinkimo klausimai. Šiuo atveju bendrijos valdybos nario atšaukimo iš pareigų diena laikoma bendrijos narių susirinkimo, kuriame jis buvo atšauktas iš pareigų, diena, jeigu bendrijos narių susirinkimas nenustato kitos, ne vėlesnės kaip po 20 dienų, bendrijos valdybos nario atšaukimo iš pareigų datos, o pirmam bendrijos narių susirinkimui neįvykus – pakartotinio bendrijos narių susirinkimo, kuriame jis buvo atšauktas iš pareigų, diena, jeigu bendrijos narių susirinkimas nenustato kitos, ne vėlesnės kaip po 20 dienų, bendrijos valdybos nario atšaukimo iš pareigų datos.

9. Bendrijos pirmininkas ne vėliau kaip iki bendrijos valdybos kadencijos pabaigos turi sušaukti bendrijos narių susirinkimą naujai bendrijos valdybai išrinkti (tai pačiai bendrijos valdybai perrinkti dar vienai kadencijai). Į šio susirinkimo darbotvarkę turi būti įtrauktas naujos bendrijos valdybos rinkimo klausimas.

15 straipsnis. Bendrijos veiklos finansinė apskaita ir auditas

1. Bendrijos finansinės apskaitos organizavimą ir tvarkymą reglamentuoja Finansinės apskaitos įstatymas ir šis įstatymas.

2. Finansiniams metams pasibaigus, per 4 mėnesius turi būti parengtas ir bendrijos revizijos komisijai (revizoriui) vertinti pateiktas metinių finansinių ataskaitų rinkinys arba metinė ataskaita, jeigu finansinė apskaita, vadovaujantis Finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai. Finansiniams metams pasibaigus, per 5 mėnesius metinių finansinių ataskaitų rinkinys arba metinė ataskaita, jeigu finansinė apskaita, vadovaujantis Finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai, kartu su revizijos komisijos (revizoriaus) išvada turi būti pateikta bendrijos valdybai, bendrijos nariams ir savininkams ne bendrijos nariams susipažinti.

3. Bendrijos narių susirinkimui priėmus sprendimą užsakyti metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditą, šio sprendimo pagrindu parengta audito išvada kartu su audituotu metinių finansinių ataskaitų rinkiniu per 10 darbo dienų nuo audito išvados gavimo dienos turi būti pateikta bendrijos valdybai, revizijos komisijai (revizoriui) ir bendrijos nariams susipažinti.

16 straipsnis. Bendrijos revizijos komisijos (revizoriaus) kompetencija

1. Bendrijos revizijos komisija (revizorius) atsako už bendrijos ūkinės-finansinės veiklos patikrinimą.

2. Bendrijos revizijos komisija (revizorius) vykdo šias pareigas:

1) finansiniams metams pasibaigus, atlieka bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinio arba metinės ataskaitos, jeigu finansinė apskaita, vadovaujantis Finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai, patikrinimą ir revizijos komisijos (revizoriaus) išvadą pateikia bendrijos pirmininkui;

2) atlieka neeilinį bendrijos ūkinės-finansinės veiklos patikrinimą, jeigu to raštu pareikalauja bendrijos valdybos narys arba ne mažiau kaip 1/5 bendrijos narių, ir išvadą pateikia neeilinio ūkinės-finansinės veiklos patikrinimo reikalavusiam valdybos nariui ar bendrijos nariams, taip pat bendrijos pirmininkui ir valdybai.

3. Revizijos komisija (revizorius), nustačiusi (nustatęs) bendrijos ūkinės-finansinės veiklos pažeidimų, turi teisę pareikalauti, kad bendrijos pirmininkas sušauktų neeilinį bendrijos narių susirinkimą ir į darbotvarkę įtrauktų revizijos komisijos (revizoriaus) nurodytus klausimus. Jeigu bendrijos pirmininkas per 14 dienų nuo šio reikalavimo įteikimo dienos nepaskelbia pranešimo apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą, bendrijos narių susirinkimą sušaukti turi teisę revizijos komisija (revizorius) šio įstatymo 11 straipsnyje nustatyta tvarka.

4. Revizijos komisijos nariai (revizorius) turi teisę gauti bendrijos ūkinę-finansinę veiklą pagrindžiančius dokumentus, metinių finansinių ataskaitų rinkinį arba metinę ataskaitą, bendrijos valdymo organų paaiškinimus dėl iškilusių klausimų.

17 straipsnis. Bendrijos pirmininko veiklos metinė ataskaita

1. Bendrijos pirmininkas per 5 mėnesius, finansiniams metams pasibaigus, privalo parengti ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka pateikti bendrijos nariams ir savininkams ne bendrijos nariams bendrijos pirmininko veiklos metinę ataskaitą.

2. Bendrijos pirmininko veiklos metinėje ataskaitoje turi būti nurodyta:

1) informacija apie bendrijos valdymo organų pasikeitimus ir jų kadencijos pabaigos datą;

2) informacija apie bendrijos narių kiekybinį pokytį;

3) informacija apie pasiektus rezultatus organizuojant bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, sudarytas ir nutrauktas darbo sutartis, bendrijos vardu ir (ar) pagal savininkų suteiktus įgaliojimus savininkų vardu sudarytas paslaugų, prekių, darbų pirkimo sutartis;

- 4) bendrijos veiklos planai ir pasiūlymai;
- 5) kita reikšminga informacija apie bendrijos veiklą.

18 straipsnis. Bendrojo naudojimo objektų perdavimas valdyti veikiančiai bendrijai ir bendrojo naudojimo objektų valdymo per bendriją atšaukimas

1. Bendrojo naudojimo objektai, kuriuos valdo ne bendrija ir kuriuos galima valdyti atskirai nuo kitų bendrojo naudojimo objektų, gali būti perduoti valdyti veikiančiai bendrijai. Pastate, kuriame yra trys ar daugiau butų ir (ar) kitų patalpų, esančių bendrojo naudojimo objektų ir su šiame pastate esančiais butais ir (ar) kitomis patalpomis bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių kitų bendrojo naudojimo objektų valdymas per veikiančią bendriją gali būti atšauktas. Taip pat gali būti atšauktas su dalimi kito nekilnojamojo turto objektų bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių bendrojo naudojimo objektų valdymas per veikiančią bendriją, jeigu tie bendrojo naudojimo objektai, nepažeidžiant kitų savininkų teisių, gali būti valdomi atskirai nuo kitų veikiančios bendrijos valdomų bendrojo naudojimo objektų.

2. Sprendimas perduoti valdyti veikiančiai bendrijai bendrojo naudojimo objektus arba atšaukti bendrojo naudojimo objektų valdymą per veikiančią bendriją priimamas su šiais bendrojo naudojimo objektais bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių butų ir (ar) kitų patalpų ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų balsų dauguma, įgaliojant vieną iš savininkų sudaryti su veikiančia bendrija bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti ar bendrojo naudojimo objektų valdymo atšaukimo sutartį. Savo sprendimą savininkai patvirtina pasirašydami savininkų, pritarusių sprendimui perduoti valdyti veikiančiai bendrijai bendrojo naudojimo objektus, sąraše arba savininkų, pritarusių sprendimui atšaukti bendrojo naudojimo objektų valdymą per veikiančią bendriją, sąraše.

3. Bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti sutartį su veikiančia bendrija sudaryti įgaliotas savininkas elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą per 10 darbo dienų nuo savininkų susirinkimo sprendimo perduoti veikiančiai bendrijai valdyti bendrojo naudojimo objektus priėmimo dienos turi pranešti apie šį savininkų sprendimą statytojui ar šių bendrojo naudojimo objektų valdytojui – jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui ar bendrojo naudojimo objektų administratoriui.

4. Bendrojo naudojimo objektų valdymo atšaukimo sutartį su veikiančia bendrija sudaryti įgaliotas savininkas elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą per 10 darbo dienų nuo savininkų susirinkimo sprendimo atšaukti bendrojo naudojimo objektų valdymą per veikiančią bendriją dienos turi pranešti apie šį savininkų sprendimą veikiančios bendrijos pirmininkui.

5. Bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti ar bendrojo naudojimo objektų valdymo atšaukimo sutartyse, be kita ko, turi būti nurodytos bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti ar bendrojo naudojimo objektų valdymo atšaukimo sąlygos.

6. Sudarytos bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti ar bendrojo naudojimo objektų valdymo atšaukimo sutartys įsigalioja nuo momento, kai jas patvirtina veikiančios bendrijos narių susirinkimas. Prie šių sutarčių pridėdamas veikiančiai bendrijai valdyti perduodamų bendrojo naudojimo objektų aprašas (aprašai) arba planuojamų perduoti įsteigčiai bendrijai bendrojo naudojimo objektų sąrašas ar bendrojo naudojimo objektų, kurių valdymas per veikiančią bendriją atšaukiamas, aprašas (aprašai) arba bendrojo naudojimo objektų, kurių valdymą per veikiančią bendriją planuojama atšaukti, sąrašas. Šios sutartys galioja visiems savininkams, kurių butai ar kitos patalpos, ar kitas nekilnojamasis turtas bendrojo naudojimo paskirtimi susijęs su bendrojo naudojimo objektais, šiomis sutartimis perduotais valdyti veikiančiai bendrijai, arba su bendrojo naudojimo objektais, kurių valdymas per veikiančią bendriją atšauktas, taip pat po šių sutarčių įsigaliojimo šiuos butus ar kitas patalpas, ar kitą nekilnojamąjį turtą įsigijusiems asmenims.

7. Veikiančios bendrijos, kuriai buvo perduotas bendrojo naudojimo objektų valdymas, pirmininkas bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti sutarties patvirtinimo bendrijos narių susirinkime dieną apie bendrojo naudojimo objektų perdavimą, nurodydamas sutarties įsigaliojimo datą, privalo elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą raštu pranešti

atitinkamai statytojui arba šių bendrojo naudojimo objektų buvusiam valdytojui – pagal jungtinės veiklos sutartį įgaliotam asmeniui, arba bendrojo naudojimo objektų administratoriui. Nuo bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti sutarties įsigaliojimo dienos atitinkamai statytojo ar bendrojo naudojimo objektų buvusio valdytojo – pagal jungtinės veiklos sutartį įgalioto asmens arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus – įgaliojimai, susiję su šių bendrojo naudojimo objektų valdymu, pasibaigia.

8. Kai sprendimą bendrojo naudojimo objektus perduoti valdyti veikiančiai bendrijai arba atšaukti bendrojo naudojimo objektų valdymą per veikiančią bendriją priima daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkai, veikiančios bendrijos pirmininkas bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti arba bendrojo naudojimo objektų valdymo atšaukimo sutarties patvirtinimo dieną privalo elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą pranešti savivaldybės administracijai daugiabučio pastato, kuriame esančius bendrojo naudojimo objektus butų ir kitų patalpų savininkai perdavė valdyti veikiančiai bendrijai arba kurių valdymą per veikiančią bendriją atšaukė, adresą ir unikalų numerį Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje ir nurodyti bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti ar bendrojo naudojimo objektų valdymo atšaukimo sutarties įsigaliojimo datą.

9. Statytojas ar bendrojo naudojimo objektų buvęs valdytojas – pagal jungtinės veiklos sutartį įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius – per 25 darbo dienas nuo veikiančios bendrijos pirmininko pranešimo apie bendrojo naudojimo objektų perdavimą valdyti veikiančiai bendrijai gavimo dienos privalo į nurodytą veikiančios bendrijos sąskaitą pervesti savininkams, kurių bendrojo naudojimo objektai buvo perduoti valdyti veikiančiai bendrijai, priskaičiuotas, bet nepanaudotas kaupiamąsias ir kitas jų bendroms reikmėms priskaičiuotas, bet nepanaudotas lėšas, pagal priėmimo–perdavimo aktą perduoti turimus projektavimo, statybos ir techninės inventurizacijos dokumentus, atliktų techninių apžiūrų aktus, nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų bylas, savininkų susirinkimų sprendimų protokolus, paskutinių trejų metų ir einamųjų metų iki perdavimo momento vykdyto bendrojo naudojimo objektų valdymo ataskaitas, kitus turimus su veikiančiai bendrijai valdyti perduotų bendrojo naudojimo objektų valdymu susijusius dokumentus, jeigu jų nėra Pastatų duomenų banko informacinėje sistemoje, ir informaciją apie pradėtus, bet nebaigtus bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo privalomojo atnaujinimo ir (ar) bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo darbus ir šių darbų vykdytojus.

10. Sprendimui bendrojo naudojimo objektus perduoti valdyti veikiančiai bendrijai pritarę savininkai tampa veikiančios bendrijos nariais ir įgyja šios bendrijos narių teises ir pareigas, kiti nekilnojamojo turto, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusio su bendrojo naudojimo objektais, perduotais valdyti veikiančiai bendrijai, savininkai tampa savininkais ne bendrijos nariais ir įgyja šio įstatymo 23 straipsnyje nustatytas savininkų teises ir pareigas.

11. Bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti veikiančiai bendrijai ir bendrojo naudojimo objektų valdymo per veikiančią bendriją atšaukimo išlaidas apmoka su veikiančiai bendrijai perduotais valdyti bendrojo naudojimo objektais arba su bendrojo naudojimo objektais, kurių valdymas per veikiančią bendriją atšauktas, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusių butų, kitų patalpų ar kito nekilnojamojo turto savininkai bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti ar bendrojo naudojimo objektų valdymo atšaukimo sutartyje numatyta tvarka.

12. Bendrojo naudojimo objektai, kurių valdymas per veikiančią bendriją atšauktas, valdomi Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

IV SKYRIUS BENDRIJOS TURTAS IR LĖŠOS

19 straipsnis. Bendrijos turtas

1. Bendrijos turtas yra atskirtas nuo savininkų turto.
2. Bendrijos turtas yra bendrijos lėšomis ar kitais būdais įgytos materialinės, nematerialinės ir finansinės vertybės.
3. Bendrijos turtas valdomas ir juo disponuojama įstatymuose ir bendrijos įstatuose nustatyta

tvarka.

4. Savininkai gali prisidėti prie bendrijos turto piniginiiais įnašais ir nepiniginiais turtingais įnašais. Nepiniginių turtingų įnašų įvertinimo tvarką nustato bendrijos narių susirinkimas.

20 straipsnis. Bendrijos lėšos ir pajamos

1. Bendrijos lėšas sudaro:

1) savininkų įmokos, skirtos bendrijos pirmininko atlygiui ir kitų bendrijos organų narių atlygiui (jeigu mokamas) mokėti, bendrijos finansinei apskaitai tvarkyti, bankų, notarų, valstybės registru, teisinių konsultacijų bendrijos veiklos organizavimo klausimais paslaugoms apmokėti, raštinės reikmenims, bendrojo naudojimo objektų naudojimo priežiūrą užtikrinančioms priemonėms finansuoti;

2) valstybės ar savivaldybės ir (ar) kitų asmenų paramos lėšos;

3) savininkų piniginiai įnašai jų bendrojo naudojimo objektams bendrijos vardu įsigyti ar sukurti; su šiais bendrojo naudojimo objektais bendrojo naudojimo paskirtimi susijusiais laikomi tie butai ir (ar) kitos patalpos, ir (ar) kitas nekilnojamas turtas, kurių savininkai įnešė šiuos piniginius įnašus; bendrijai draudžiama parduoti, dovanoti ar kitaip perleisti savininkų piniginiiais įnašais įsigytą ar sukurtą turtą be visų savininkų, kurių butai ir (ar) kitos patalpos, ir (ar) kitas nekilnojamas turtas bendrojo naudojimo paskirtimi susietas su šiais bendrojo naudojimo objektais, sutikimo;

4) pajamos, gautos disponuojant bendrijos turtu;

5) kitos negražintinai gautos lėšos.

2. Pajamos, gautos naudojant bendrojo naudojimo objektus, savininkams paskirstomos proporcingai pagal bendrosios nuosavybės teisės į bendrojo naudojimo objektus dalį arba pagal savininkų piniginių įnašų jų bendrojo naudojimo objektams bendrijos vardu įsigyti ar sukurti dalį, arba lygiomis dalimis, jeigu dalys į bendrojo naudojimo objektus nenustatytos, ir (arba) šios pajamos naudojamos bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo ir (ar) bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo, ir (ar) pastato atnaujinimo (modernizavimo) priemonėms finansuoti.

3. Pajamos, gautos pardavus bendrijai nuosavybės teise priklausiusius bendrojo naudojimo objektus, paskirstomos savininkams proporcingai jų piniginių įnašų, kuriais bendrija įsigijo ar sukūrė šiuos bendrojo naudojimo objektus, daliai arba visiems savininkams lygiomis dalimis, jeigu bendrija nekilnojamąjį turtą įsigijo kitomis bendrijos lėšomis ir (arba) šios lėšos naudojamos bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo ir (ar) bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo, ir (ar) pastato atnaujinimo (modernizavimo) priemonėms finansuoti.

4. Savininkų įmokos, skirtos bendrojo naudojimo objektų techninei priežiūrai, bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo ir bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo priemonėms finansuoti, savininkams paskirstomos proporcingai pagal bendrosios nuosavybės teisės į bendrojo naudojimo objektus dalį (pagal savininkų piniginių įnašų bendrojo naudojimo objektams bendrijos vardu įsigyti ar sukurti dalį) arba lygiomis dalimis, jeigu bendrosios dalinės nuosavybės teisės į bendrojo naudojimo objektus dalys nenustatytos.

5. Savininkų įmokos, skirtos bendrijos pirmininko atlygiui ir kitų bendrijos organų narių atlygiui (jeigu mokamas) mokėti, bendrijos finansinei apskaitai tvarkyti, bankų, notarų, valstybės registru, teisinių konsultacijų bendrijos veiklos organizavimo klausimais paslaugoms apmokėti, raštinės reikmenims ir bendrojo naudojimo objektų naudojimo priežiūrą užtikrinančioms priemonėms finansuoti, savininkams paskirstomos šio straipsnio 4 dalyje nustatyta tvarka, jeigu bendrijos narių susirinkimas nenusprendžia šias įmokas paskirstyti lygiomis dalimis.

6. Savininkų įmokos, skirtos savininkų bendrų ūkinių poreikių – karšto vandens, šildymo, elektros energijos tiekimui, elektroninių ryšių paslaugų – tenkinimui finansuoti, savininkams paskirstomos šio straipsnio 4 dalyje nustatyta tvarka, jeigu savininkų susirinkimas nepriima sprendimo šias įmokas paskirstyti lygiomis dalimis arba jeigu kiti šiuos savininkų bendrus poreikius reglamentuojantys įstatymai nenustato kitaip.

7. Bendrija privalo turėti atskirą kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Kaupiamosios lėšos į apskaitą įtraukiamos ir tvarkomos, priskiriant jas kiekvienam savininkui atskirai. Bendrija, administruodama kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančias lėšas, veikia kaip patikėtinis, indėlininkais laikomi patikėtojai –

kiekvienas savininkas, kurio lėšų dalis nustatoma pagal bendrijos apskaitos duomenis. Kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančios kiekvieno indėlininko – savininko – lėšos, viršijančios įstatymuose nustatytą valstybės privalomai draudžiamą sumą, turi būti apdraustos įstatymų nustatyta tvarka. Į kaupiamųjų lėšų sąskaitą draudžiama nukreipti išieškojamą pagal bendrijos ar savininkų prievoles.

V SKYRIUS

BENDRIJOS REORGANIZAVIMAS IR LIKVIDAVIMAS

21 straipsnis. Bendrijos reorganizavimas

1. Bendrijos reorganizuojamos prijungimo, sujungimo ir padalijimo būdais pagal Civiliniame kodekse nustatytas juridinių asmenų reorganizavimo sąlygas.

2. Bendrija gali būti padalinta į kelias bendrijas, jeigu kai kuriuos veikiančios bendrijos valdomus bendrojo naudojimo objektus, nepažeidžiant savininkų teisių, galima valdyti atskirai nuo kitų bendrojo naudojimo objektų.

3. Bendrijos prijungimo, sujungimo ar padalijimo iniciatyvos teisę turi ne mažiau kaip 1/5 savininkų (jeigu pagal atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą jame nurodyti bendrojo naudojimo objektai užtikrina ir (ar) pagerina atskiroje pastato ar teritorijos dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto naudojimą pagal paskirtį – ne mažiau kaip 1/5 šios dalies butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto savininkų).

4. Bendrijos reorganizavimo iniciatoriai įteikia siūlomos reorganizuoti bendrijos pirmininkui (siūlomų reorganizuoti bendrijų pirmininkams) prašymą reorganizuoti bendriją su pasiūlymais dėl bendrijos (bendrijų) reorganizavimo sąlygų, po reorganizavimo veiklą tęsiančios bendrijos ir steigiamos naujos bendrijos (bendrijų) įstatų ir valdymo organų.

5. Siūlomos reorganizuoti bendrijos (bendrijų) pirmininkas (pirmininkai), gavęs (gavę) prašymą reorganizuoti bendriją (bendrijas), per 2 mėnesius nuo prašymo reorganizuoti bendriją gavimo dienos parengia bendrijų (bendrijos) reorganizavimo sąlygas, po reorganizavimo veiklą tęsiančios bendrijos ar steigiamų naujų bendrijų (bendrijos) įstatų projektą, nedelsdamas paskelbia bendrijos reorganizavimo sąlygas siūlomos reorganizuoti bendrijos įstatuose nustatytoje bendrijos pranešimų viešinimo priemonėje, apie parengtas bendrijos reorganizavimo sąlygas praneša visiems siūlomos reorganizuoti bendrijos kreditoriams Civilinio kodekso 2.101 straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka, ir pateikia bendrijos reorganizavimo sąlygas Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui Civilinio kodekso 2.99 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka. Pranešime kreditoriams apie bendrijos reorganizavimo sąlygas, be kita ko, turi būti nurodyta, kur galima susipažinti su bendrijos reorganizavimo sąlygomis ir po reorganizavimo veiklą tęsiančios bendrijos ar įsteigtų naujų bendrijų (bendrijos) įstatų projektu. Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojas paskelbia apie gautas reorganizavimo sąlygas.

6. Ne anksčiau kaip po 30 dienų, bet ne vėliau kaip po 60 dienų nuo bendrijos reorganizavimo sąlygų viešo paskelbimo siūlomos reorganizuoti bendrijos pirmininkas (siūlomų reorganizuoti bendrijų pirmininkai) privalo sušaukti siūlomos reorganizuoti bendrijos (siūlomų reorganizuoti bendrijų) narių susirinkimą (suorganizuoti balsavimą raštu) sprendimui dėl bendrijos reorganizavimo ir jos reorganizavimo sąlygų priimti, po reorganizavimo veiklą tęsiančios bendrijos ar steigiamos naujos bendrijos (bendrijų) įstatams patvirtinti, valdymo organams išrinkti ir jų buveinių adresams patvirtinti. Sprendimai priimami laikantis šio įstatymo 11 straipsnyje nustatytų sąlygų. Sprendimą dėl bendrijos reorganizavimo patvirtinantį dokumentą kiekvienos reorganizuojamos ir reorganizavime dalyvaujančios bendrijos pirmininkas per 5 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo privalo pateikti Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui.

7. Reorganizavimas laikomas baigtu, kai įregistruojamos visos po reorganizavimo sukurtos naujos bendrijos ar įregistruojami pakeisti veiklą tęsiančios bendrijos įstatatai.

8. Reorganizuojama bendrija turi parengti reorganizavimo pabaigos finansinę ataskaitą pagal paskutinės iki reorganizavimo pabaigos savo veiklos dienos duomenis.

22 straipsnis. Bendrijos likvidavimas

1. Bendrija gali būti likviduojama bendrijos narių susirinkimo sprendimu arba kitais Civilinio kodekso 2.106 straipsnyje nustatytais pagrindais.

2. Kai sprendimą likviduoti bendriją priima bendrijos narių susirinkimas, jis paskiria bendrijos likvidacinę komisiją (likvidatorių) ir priima sprendimą dėl kiekvieno savininko sukauptų ir nepanaudotų lėšų, taip pat dėl bendrijos nepasibaigusio reikalavimo teisių perdavimo įgyvendinti savininkams arba jų bendrojo naudojimo objektų būsimam valdytojui – pagal jungtinės veiklos sutartį įgaliotam asmeniui ar Civilinio kodekso nustatyta tvarka paskirtam bendrojo naudojimo objektų administratoriui.

3. Bendrijos likvidacinė komisija (likvidatorius) turi bendrijos pirmininko ir bendrijos valdybos teises ir pareigas. Likvidacinės komisijos nariu (likvidatoriumi) gali būti tik fizinis asmuo.

4. Be kitų šiame įstatyme ir Civiliniame kodekse nustatytų pareigų, bendrijos likvidacinės komisijos (likvidatoriaus) kompetencijai priskiriamos šios funkcijos:

1) sudaryti likvidavimo pabaigos finansinę ataskaitą pagal paskutinės iki likvidavimo pabaigos veiklos dienos duomenis;

2) atsiskaičius su bendrijos kreditoriais, padalyti savininkams jų sukauptas ir nepanaudotas lėšas (jeigu nėra bendrijos narių sprendimo jas perduoti būsimam bendrojo naudojimo objektų valdytojui – pagal jungtinės veiklos sutartį įgaliotam asmeniui ar Civilinio kodekso nustatyta tvarka paskirtam bendrojo naudojimo objektų administratoriui) ir paskirstyti savininkams likusį bendrijos turtą;

3) perduoti likviduojamos bendrijos dokumentus saugoti Dokumentų ir archyvų įstatyme nustatyta tvarka;

4) sudaryti bendrijos likvidavimo aktą, kuriame turi būti aprašyta likvidavimo eiga, patvirtinta, kad atlikti visi su likvidavimu susiję veiksmai;

5) pateikti Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui bendrijos likvidavimo aktą ir kitus dokumentus, reikalingus likviduotai bendrijai išregistruoti;

6) panaikinti bendrijos interneto svetainę, jeigu bendrija ją turi.

5. Bendrijos narių susirinkimui priėmus sprendimą likviduoti bendriją, per 5 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo dienos likvidacinė komisija (likvidatorius) privalo apie tai viešai paskelbti likviduojamos bendrijos įstatuose nustatytoje bendrijos pranešimų viešinimo priemonėje, ne vėliau kaip pirmą sprendimo likviduoti bendriją viešo paskelbimo dieną Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui pateikti dokumentus, patvirtinančius sprendimą likviduoti bendriją. Kai likviduojama bendrija, kuri valdo daugiabučio pastato savininkų bendrojo naudojimo objektus, savo duomenis ir apie bendrijos likvidavimą likvidacinė komisija (likvidatorius) privalo pranešti elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą savivaldybės vykdomajai institucijai.

6. Likvidacinė komisija (likvidatorius) gali būti atšaukta iš pareigų Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

7. Likviduojama bendrija pirmiausia turi atsiskaičiuoti su bendrijos kreditoriais pagal Civilinio kodekso nustatytą kreditorių reikalavimų tenkinimo eilę. Atsiskaičius su likviduojamos bendrijos kreditoriais, savininkams grąžinamos jų sukauptos ir nepanaudotos lėšos, jeigu nėra bendrijos narių sprendimo perduoti jas jų bendrojo naudojimo objektų būsimam valdytojui – pagal jungtinės veiklos sutartį įgaliotam asmeniui arba bendrojo naudojimo objektų administratoriui. Likęs likviduojamos bendrijos turtas padalijamas savininkams lygiomis dalimis.

8. Jeigu dėl bendrijos skolų mokėjimo kyla teisminių ginčų, bendrijos turtas negali būti dalijamas savininkams tol, kol teismas išspręs šiuos ginčus ir bus atsiskaičiuota su kreditoriais.

9. Dokumentai, patvirtinantys sprendimą atšaukti bendrijos likvidavimą, turi būti pateikti Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojui.

10. Jeigu per 6 mėnesius nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos arba nuo jo atsistatydinimo ar atšaukimo iš pareigų dienos naujas bendrijos pirmininkas neišrenkamas ir, sušaukus bendrijos narių susirinkimą, į kurio darbotvarkę buvo įtrauktas klausimas dėl bendrijos likvidavimo, sprendimas likviduoti bendriją nepriimamas, ir naujas bendrijos pirmininkas neišrenkamas, bet kuris bendrijos narys turi teisę kreiptis į Juridinių asmenų registro informacinės

sistemos duomenų tvarkytoją dėl bendrijos likvidavimo pagal Civilinio kodekso 2.70 straipsnį, pateikdamas rašytinį prašymą inicijuoti bendrijos likvidavimą ir šioje dalyje paminėto susirinkimo protokolą ir jo priedus, vadovaudamasis šio įstatymo 11 straipsnio 13 dalies nuostatomis.

11. Po to, kai Juridinių asmenų registro informacinės sistemos duomenų tvarkytojas Juridinių asmenų registro informacinės sistemos nuostatuose nustatyta tvarka priima sprendimą inicijuoti daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtos bendrijos likvidavimą ir kai ši bendrija įgyja juridinio asmens, kuriam inicijuojamas likvidavimas, statusą, ir kai apie tai viešai paskelbiama Juridinių asmenų registro informacinė sistemos nuostatuose nurodytoje priemonėje, savivaldybės vykdomoji institucija pradeda šio daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo procedūrą. Civilinio kodekso 2.70 straipsnyje nustatyta tvarka atšaukus inicijuotą daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtos bendrijos likvidavimą, šios bendrijos inicijuoto likvidavimo metu paskirto bendrojo naudojimo objektų administratoriaus įgaliojimai pasibaigia.

VI SKYRIUS

SAVININKŲ TEISĖS IR PAREIGOS IR JŲ ĮGYVENDINIMO TVARKA

23 straipsnis. Savininkų teisės ir pareigos

1. Savininkų pareigos, susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdymu, nustatytos Civiliniame kodekse, šiame ir kituose įstatymuose, ir bendrijos įstatuose ir yra lygios neatsižvelgiant į tai, ar savininkas yra bendrijos narys, ar ne.

2. Savininkai privalo:

1) bendrojo naudojimo objektus naudoti tik pagal paskirtį ir juos tausoti;
2) apmokėti bendrijos valdymo, bendrojo naudojimo objektų priežiūros, bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo ir naudojimosi bendrojo naudojimo objektais išlaidas, taip pat išlaidas, dėl kurių priimtas savininkų susirinkimo sprendimas šio įstatymo 12 straipsnyje nustatyta tvarka, mokėti kitus šiame ir kituose įstatymuose nustatytus mokesčius, rinkliavas ir įmokas į kaupiamuosius bendrijos fondus;

3) vykdyti bendrijos narių susirinkimo, kitų bendrijos organų ir savininkų susirinkimo pagal šiame įstatyme nustatytą kompetenciją priimtus sprendimus;

4) pateikti bendrijos pirmininkui savo adresą ir (ar) elektroninio pašto adresą bendrijos pranešimams ir dokumentams gauti, telefono ryšio numerį, kuriuo būtų galima prireikus susisiekti, ir nedelsdami pranešti apie šių duomenų pasikeitimus;

5) nedelsdami pranešti bendrijos pirmininkui ar bendrijos valdybos nariui apie pastebėtą grėsmę bendrojo naudojimo objektams ir (ar) bendrojo naudojimo objektų keliamą grėsmę žmonėms ar aplinkai;

6) laikytis vidaus tvarkos taisyklių, taikomų naudojantis bendrojo naudojimo objektais;

7) užtikrinti bendrijos veikloje naudojamų asmens duomenų ir su bendrijos veikla susijusios informacijos konfidencialumą;

8) vykdyti kitas bendrijos įstatuose jų kompetencijai priskirtas pareigas.

3. Savininkai turi teisę:

1) dalyvauti ir balsuoti savininkų susirinkime ir be balsavimo teisės dalyvauti bendrijos narių susirinkime;

2) teikti bendrijos pirmininkui ir bendrijos valdybai pasiūlymus dėl bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros;

3) šio įstatymo 13 straipsnio 6 dalyje nustatyta tvarka teikti bendrijos pirmininkui prašymus dėl informacijos ir paaiškinimų pateikimo apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, savininkų įmokas ir piniginius įnašus, bendrijos vykdomus pirkimus, bendrojo naudojimo objektus ir jų priežiūrą, bendrojo naudojimo objektų privalomąjį atnaujinimą ir bendrojo naudojimo objektų neprivalomąjį atnaujinimą;

4) apskųsti bendrijos organų sprendimus Civilinio kodekso 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka;

5) susipažinti su bendrijos įstatais ir gauti jų kopiją;

6) susipažinti su bendrijos narių susirinkimų ir savininkų susirinkimų sprendimais ir gauti šių susirinkimų protokolų kopijas;

7) susipažinti su bendrojo naudojimo objektų aprašu (aprašais) ir gauti jo (jų) kopiją (kopijas);

8) susipažinti su bendrijos pirmininko veiklos metinėmis ataskaitomis, metinių finansinių ataskaitų rinkiniais arba metinėmis ataskaitomis, jeigu finansinė apskaita, vadovaujantis Finansinės apskaitos įstatymu, vykdoma supaprastintai, revizijos komisijos (revizoriaus) ir audito išvadomis;

9) gauti bendrijos valdymo organų narių, revizijos komisijos narių (revizoriaus) ir ginčų nagrinėjimo komisijos narių (ginčus nagrinėjančio asmens) duomenis: juridinių asmenų – pavadinimus, kodus, fizinių asmenų – vardus, pavardes, ir kontaktinius duomenis: adresus ir (ar) elektroninio pašto adresus, ir (ar) telefono ryšio numerius;

10) įgalioti kitą asmenį atstovauti jiems bendrijoje, nurodydami įgaliojimo terminą, teises ir pareigas;

11) tapti bendrijos nariu šiame įstatyme ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

4. Savininkas, perleisdamas savo butą, kitą patalpą ar kitą nekilnojamąjį turtą, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusį su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais, privalo apie tai elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą pranešti bendrijos pirmininkui ir atsiskaityti su bendrija pagal prievoles, kurių vykdymo terminas yra suėjęs. Tvirtinant perleidimo sandorius, turi būti pateikta bendrijos pirmininko pažyma apie prievolių bendrijai įvykdymą ir (arba) neįvykdytas prievoles. Šią pažymą bendrijos pirmininkas privalo pateikti savininkui per 10 darbo dienų nuo jo prašymo pateikti šią pažymą gavimo dienos. Įstatymų nustatytais atvejais pirkimo–pardavimo, dovanojimo ar kitokio nekilnojamojo turto perleidimo sutartyje gali būti numatyta buvusio savininko turėtas prievoles perduoti naujam savininkui.

5. Savininkas, įsigijęs butą, kitą patalpą ar kitą nekilnojamąjį turtą, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusį su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais, privalo nedelsdamas apie tai elektroninių ryšių priemonėmis, paštu, asmeniškai arba per atstovą pranešti bendrijos pirmininkui ir pateikti Nekilnojamojo turto registrų informacinės sistemos išrašą ar kitą jo nuosavybės teisių įgijimą patvirtinantį dokumentą, kuriame nurodytas šio buto, kitos patalpos ar kito nekilnojamojo turto pavadinimas, adresas, bendrasis plotas, savininko, fizinio asmens, vardas, pavardė, gimimo data, savininko, juridinio asmens, pavadinimas, kodas, nuosavybės įgijimo data.

24 straipsnis. Narystė bendrijoje, išstojimo iš bendrijos tvarka

1. Šio įstatymo 5 straipsnyje nustatyta tvarka pritarimą steigti bendriją pareiškę asmenys bendrijos nariais tampa nuo bendrijos įregistravimo Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje dienos.

2. Asmenys, šio įstatymo 18 straipsnyje nustatyta tvarka pritarę sprendimui perduoti valdyti veikiančiai bendrijai bendrojo naudojimo objektus, tampa bendrijos nariais nuo bendrojo naudojimo objektų perdavimo valdyti sutarties įsigaliojimo dienos.

3. Į bendriją gali įstoti kiekvienas savininkas ne bendrijos narys, jo narystė įsigalioja nuo rašytinės formos prašymo priimti į bendriją įteikimo bendrijos pirmininkui momento. Bendrijos narys laikomas išstojusiu iš bendrijos nuo jo rašytinio prašymo atšaukti jo narystę bendrijoje įteikimo bendrijos pirmininkui momento.

4. Savininkų ne bendrijos narių prašymai priimti į bendriją ir išstoti iš jos nepriimami bendrijos narių susirinkime paskelbus susirinkimo kворumą ir nuo bendrijos narių balsavimo raštu pradžios iki bendrijos narių balsavimo raštu pabaigos.

5. Kai su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais bendrojo naudojimo paskirtimi susijęs butas, kita patalpa ar kitas nekilnojamasis turtas nuosavybės teise priklauso keliems bendraturčiams, bendrijos nariu tampa vienas iš jų. Jeigu buto, kitos patalpos ar kito nekilnojamojo turto bendraturčių yra du, jiems jų sutarimu bendrijoje atstovauja (bendrijos nariu tampa) vienas iš jų, jeigu bendraturčių yra trys ir daugiau, jiems bendrijoje atstovauja (bendrijos nariu tampa) vienas iš jų daugumos bendraturčių sutarimu. Bent vienam iš bendraturčių raštu pranešus apie nesutarimą dėl atstovo bendrijoje, bendrijos pirmininkas bendrijos narių sąraše neregistruoja nė vieno iš bendraturčių (pašalina iš bendrijos narių sąrašo įregistruotą bendraturtį), iki jam bus įteiktas rašytinis

bendraturčių sprendimas dėl jų atstovo bendrijoje.

6. Bendrijos nariai registruojami bendrijos narių sąrašė, kuriame turi būti nurodyti bendrijos narių, fizinių asmenų, vardai, pavardės, bendrijos narių, juridinių asmenų, pavadinimai, kodai, taip pat bendrijos narių nuosavybės teise valdomo buto, kitos patalpos ar kito nekilnojamojo turto, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusio su bendrijos valdomais bendrojo naudojimo objektais, adresai, bendrijos narių adresai ir (ar) elektroninio pašto adresai bendrijos pranešimams ir (ar) dokumentams gauti, telefono ryšio numeriai, jų atstovų, jeigu tokie yra, atstovavimo pagrindas, vardai ir pavardės, adresai ir (ar) elektroninio pašto adresai bendrijos pranešimams ir (ar) dokumentams gauti, telefono ryšio numeriai.

7. Narystė bendrijoje pasibaigia:

- 1) bendrijos nariui išstojus iš bendrijos;
 - 2) savininkui netekus nuosavybės teisių į butą, kitą patalpą ar kitą nekilnojamąjį turtą, bendrojo naudojimo paskirtimi susijusį su bendrijos valdomais, bendrojo naudojimo objektais;
 - 3) bendrijos nariui mirus;
 - 4) savininką, juridinį asmenį, likvidavus arba reorganizavus;
 - 5) šio įstatymo 18 straipsnyje nustatyta tvarka atšaukus savininko bendrojo naudojimo objektų valdymą per bendriją;
 - 6) likvidavus bendriją.
8. Bendrijos narys negali būti pašalintas iš bendrijos prieš jo valią.

25 straipsnis. Ginčų nagrinėjimas

1. Bendrijos narių ar savininkų ne bendrijos narių ir bendrijos pirmininko ar valdybos, ar kitų bendrijos organų ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai (ginčus nagrinėjančiam asmeniui), kai tokia komisija sudaroma (toks asmuo renkamas) šiame įstatyme nustatyta tvarka. Šie ginčai nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

2. Bendrijos nariai ir savininkai ne bendrijos nariai, išskyrus juridinius asmenis, ir bendrija, kreipdamiesi į teismą dėl visų reikalavimų, susijusių su bendrijos veikla, atleidžiami nuo žyminio mokesčio.

VII SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

26 straipsnis. Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūra

Daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektus valdančių bendrijų valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą atlieka savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

27 straipsnis. Savivaldybių pagalba steigiant bendrijas ir vykdant veiklą

1. Savivaldybių administracijos ar jų įgalioti asmenys teikia ir (ar) organizuoja teisinę pagalbą daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkams steigiant bendrijas, mokymus ir nemokamas konsultacijas daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtų bendrijų nariams, savininkams ne bendrijų nariams, šių bendrijų valdymo ir kitų organų nariams bendrijų veiklos, reorganizavimo ir likvidavimo klausimais.

2. Savivaldybių vykdomosios institucijos turi teisę teikti paramą bendrijoms steigti, jų veiklai vykdyti, bendrijų nariams ir savininkams konsultuoti pagal savivaldybių patvirtintas bendrijų rėmimo programas ir kitas programas, finansuojamas iš Europos Sąjungos lėšų.“

2 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas, įgyvendinimas ir taikymas

1. Šis įstatymas, išskyrus šio straipsnio 2 dalį, įsigalioja 2028 m. sausio 1 d.
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliota institucija iki 2027 m. lapkričio 1 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.
3. Iki 2027 m. gruodžio 31 d. pradėtos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties

pastatų savininkų bendrijų narių visuotinio susirinkimo ar bendrijos narių balsavimo raštu procedūros baigiamos pagal iki 2027 m. gruodžio 31 d. galiojusį teisinį reguliavimą.

4. Iki 2027 m. gruodžio 31 d. pradėtos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų steigimo, reorganizavimo ir likvidavimo procedūros baigiamos pagal iki 2027 m. gruodžio 31 d. galiojusį teisinį reguliavimą.

5. Iki 2027 m. gruodžio 31 d. išrinktų daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų pirmininkų, bendrijų valdybų narių, revizijos komisijų (revizorių), ginčų nagrinėjimo komisijų (ginčus nagrinėjančių asmenų) kadencija trunka pagal iki 2027 m. gruodžio 31 d. galiojusį teisinį reguliavimą.

6. Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatatai galioja tiek, kiek jie neprieštarauja Butų, kitų patalpų ir kito nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymui.

7. Kituose teisės aktuose pateiktos nuorodos į Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą reiškia nuorodas į Butų, kitų patalpų ir kito nekilnojamojo turto savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymą.

8. Įsigaliojus šiam įstatymui, kituose teisės aktuose vartojamas sąvokas „Daugiabutis gyvenamasis namas“ ir „Daugiabutis namas“ atitinka sąvoka „Daugiabutis pastatas“.

3 straipsnis. Įstatyme nustatyto galiojančio teisinio reguliavimo *ex post* vertinimas

1. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija atlieka šiame įstatyme nustatyto galiojančio teisinio reguliavimo *ex post* vertinimą (toliau – *ex post* vertinimas).

2. Atliekant *ex post* vertinimą, turi būti nustatytas kiekybinis steigiamų bendrijų pokytis ir įvertinta, kokią poveikį šis pokytis padarė šalies butų ir (ar) kitų patalpų, ir (ar) kito nekilnojamojo turto bendrojo naudojimo objektų priežiūrai.

3. *Ex post* vertinimo laikotarpis – 10 metų nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos.

4. *Ex post* vertinimas turi būti atliktas iki 2039 m. sausio 1 d.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

Respublikos Prezidentas