

Suvestinė redakcija nuo 2025-11-01

Nutarimas paskelbtas: Žin. 2001, Nr. [45-1584](#), i. k. 1011100NUTA00000603

Nauja redakcija nuo 2015-08-13:

Nr. [831](#), 2015-08-05, paskelbta TAR 2015-08-12, i. k. 2015-12236

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

**DĖL DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ
ADMINISTRAVIMO NUOSTATŲ PATVIRTINIMO**

2001 m. gegužės 23 d. Nr. 603
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 5 ir 8 dalimis,
Lietuvos Respublikos Vyriausybė **n u t a r i a**:

Patvirtinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus
(pridedama).

MINISTRAS PIRMININKAS

ROLANDAS PAKSAS

APLINKOS MINISTRAS

HENRIKAS ŽUKAUSKAS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2022 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1331
redakcija)

DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO NUOSTATAI

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (toliau – Nuostatai) reglamentuoja daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka (toliau – administratorius), veiklą administruojant daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektus ir nustato administratoriaus informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį.

2. Nuostatuose vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme, Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatyme, Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos potencialiai pavojingų įrenginių priežiūros įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatyme, Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme, Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme.

II SKYRIUS ADMINISTRATORIAUS FUNKCIJOS

3. Pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant.

4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas:

4.1. Sudaro ir tvarko namo butų ir kitų patalpų (toliau – patalpos) ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą pagal valstybės įmonės Registrų centro išduoto Butų (patalpų) sąrašo pastate duomenis (patalpos unikalų numerį, buto numerį, patalpos paskirtį, patalpos savininko (savininkų) vardą, pavardę, valdomą patalpos dalį, patalpos bendrąjį plotą, patalpos naudingąjį plotą) ir patalpų savininkų (naudotojų) pateiktus kitus duomenis (el. pašta, telefono numerį).

4.2. Sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą (toliau – objektų aprašas). Jeigu priimant administravimą objektų aprašas neperduodamas, sudaro ir tvirtina jį per 2 mėnesius nuo sprendimo dėl administratoriaus skyrimo įsigaliojimo dienos. Objektų aprašą per 5 darbo dienas nuo jo patvirtinimo ar perdavimo skelbia savo interneto svetainėje ir teikia patalpų savininkams Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu. Objektų aprašas 1/4 patalpų savininkų rašytiniu prašymu svarstomas patalpų savininkų susirinkime ir tikslinamas jų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Objektų aprašo pavyzdinę formą nustato aplinkos ministras.

4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų, potencialiai pavojingų įrenginių naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo (toliau – žemės sklypas) priežiūrą.

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

Papunkčio pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

4.5. Perka namo techninės priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus:

4.5.1. Pirkimų sąlygas rengia vadovaudamasis privalomaisiais reikalavimais, patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusiais sprendimais ir pavedimais, priimtais Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka; įrašo reikalavimą, kad perkamų paslaugų kainos neviršytų įstatymuose nurodytų konkrečių paslaugų maksimalių tarifų; paslaugų ir darbų pirkimo sąlygas skelbia patalpų savininkams Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu. Į pirkimų komisijos darbą stebėtojo teisėmis kviečia patalpų savininkų atstovus, nurodytus Nuostatų 20 punkte (toliau – patalpų savininkų atstovai), kurie prieš tai pasirašo nešališkumo deklaraciją ir konfidencialumo pasižadėjimą. Su pasirinktais tiekėjais sudaro pirkimo sutartis ir per 5 darbo dienas pirkimų rezultatus skelbia Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu, kontroliuoja sutarčių vykdymą.

Papunkčio pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

4.5.2. Jeigu administratorius yra perkančioji organizacija, pirkimus atlieka vadovaudamasis Viešųjų pirkimų įstatymu.

4.5.3. Jeigu administratorius nėra perkančioji organizacija, pirkimus atlieka vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nustatyta paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarka.

4.6. Statybos užbaigimą reglamentuojančių teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose.

4.7. Rengia ir teikia patalpų savininkams pasiūlymus dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo, šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo).

4.8. Šilumos ūkį reglamentuojančių teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, namo šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus,

apsirūpinimo karštu vandeniu būdo, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo ir dalyvauja įgyvendinant patalpų savininkų priimtus sprendimus. Atlieka namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirengimo šildymo sezonui kontrolę.

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

Papunkčio pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

4.10. Vadovaudamasis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu.

4.11. Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą (toliau – metinė veiklos ataskaita). Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius ją skelbia ir teikia patalpų savininkams Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu. Metinės veiklos ataskaitos pavyzdinę formą nustato aplinkos ministras.

4.12. Nuostatų V skyriuje nustatyta tvarka skelbia informaciją apie savo veiklą.

4.13. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos valstybės vėliavos ir kitų vėliavų įstatymu, užtikrina valstybinės vėliavos iškėlimą.

5. Teisės aktuose nustatytais atvejais ir (ar) patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, administratoriui už suderintą atlygį gali būti pavesta atlikti ir kitas, Nuostatų 4 punkte nenurodytas, funkcijas, susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu.

III SKYRIUS ADMINISTRATORIAUS TEISĖS IR PAREIGOS

6. Administratorius turi teisę:

6.1. teikti namo techninės priežiūros ir kitas su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu teisės aktai jam tai leidžia ir šių paslaugų sąmatai ir tarifui pritaria patalpų savininkai, priimdami sprendimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka;

6.2. dalyvauti kitų asmenų pradėtose teismo bylose, susijusiose su administruojamu turtu, teikti paaiškinimus;

6.3. savo iniciatyva šaukti patalpų savininkų susirinkimus ar organizuoti balsavimą raštu dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo;

6.4. atsisakyti įgaliojimų, ne vėliau kaip prieš mėnesį apie tai raštu pranešęs savivaldybės vykdomajai institucijai ir paskelbęs Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu.

7. Administratorius privalo:

7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais;

7.2. sudaryti paslaugų, darbų ir prekių, perkamų pagal Nuostatų 4.5 papunktį, pirkimo sutartis. Sudarydamas šias sutartis, administratorius privalo nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius, sudaromų sutarčių naudos gavėjai yra patalpų savininkai;

7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paprašius:

7.3.1. Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 papunkčiuose nurodytų dokumentų kopijas. Jei prašoma raštu – ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo rašytinio prašymo gavimo;

7.3.2. paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus, suteiktas paslaugas, pirktas prekes, leisti susipažinti su šių darbų, paslaugų, prekių pirkimo sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu kreipiamasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo prašymo gavimo.

7.4. ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų raštu pareikalavus, per mėnesį nuo patalpų savininkų rašto pateikimo organizuoti patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę;

7.5. jeigu name steigiama bendrija, pateikti bendrijos steigimo iniciatoriams dokumentus, kurie ir jų pateikimo terminas nurodyti Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme;

7.6. informuoti kompetentingas institucijas (savivaldybės administraciją ir valstybinę statybos ir statinių priežiūrą atliekančias institucijas) apie statinių techninės priežiūros ir naudojimo, statinių saugos reikalavimų pažeidimus;

7.7. jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė;

7.8. per teisės aktų nustatytus terminus pateikti dokumentus, susijusius su administruojamu namu, valstybės ir savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas;

7.9. pareikšti su namo bendrojo naudojimo objektų administravimu susijusius ieškinius;

7.10. dalyvauti namo patalpų savininkų susirinkimuose;

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

Papildyta papunkčiu:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

7.11. per 30 dienų nuo administravimo pabaigos pateikti savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą savivaldybės vykdomajai institucijai, patalpų savininkams ir namo bendrojo naudojimo objektų valdymą perimančiam asmeniui (daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijai ar jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotam asmeniui, ar kitam administratoriui), perduoti turtą jo buvimo vietoje, patalpų savininkų sukauptas lėšas, pagal Nuostatų 4 punktą rengtus ir saugotus dokumentus, taip pat grąžinti viską, ką gavo vykdydamas pareigas, išskyrus atlyginimą už administravimą ir (ar) kitas teisėtai teiktas paslaugas. Perdavimas įforminamas priėmimo–perdavimo aktu, kurį pasirašo perduodančios ir priimančios šalių atstovai. Administravimui pasibaigus, kai paskiriamas kitas administratorius, administratoriams susitarus, šiame punkte nurodytas perdavimo terminas gali būti pratęstas iki 30 dienų.

IV SKYRIUS

PATALPŲ SAVININKŲ MOKĖJIMŲ IR ĮMOKŲ APSKAIČIAVIMAS

8. Administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoja šiuos mokėjimus ir įmokas:

8.1. už namo bendrojo naudojimo objektų administravimą – vadovaudamasis savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodytu bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifu, nevirsijančiu maksimalaus tarifo, apskaičiuoto pagal savivaldybės

tarybos nustatytą maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką;

8.2. už namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą, liftus, kitus potencialiai pavojingus įrenginius) techninę priežiūrą – pagal šios paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą kainą ir tarifą; jeigu paslaugą teikia administratorius, – pagal patalpų savininkų patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą, neviršijantį savivaldybės tarybos nustatyto statinio techninės priežiūros maksimalaus tarifo;

8.3. už namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą (eksploatavimą) – pagal šios paslaugos pirkimo sutartyje nurodytą kainą ir tarifą; jeigu paslaugą teikia administratorius, – pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą; abiem atvejais tarifas negali viršyti savivaldybės tarybos patvirtintų daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų;

8.4. už lifto naudojimą, lifto nuolatinę priežiūrą ir techninės būklės tikrinimą (toliau – lifto priežiūra) – pagal lifto priežiūros pirkimo sutartyse nustatytą lifto priežiūros paslaugų kainą ir sunaudotos elektros energijos kiekį, kuris nustatomas pagal lifto elektros energijos apskaitos prietaiso rodmenis; jeigu namo pirmojo ar antrojo aukšto patalpų savininkai (naudotojai), patekdami į savo patalpas, liftu nesinaudoja, jiems neskaičiuojamas mokėjimas už lifto elektros energiją;

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

Papunkčio pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

8.6. už bendrojo naudojimo patalpų valymą – pagal šios paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą paslaugos kainą ir tarifą; jeigu paslaugą teikia administratorius, – pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą;

8.7. už kitas paslaugas – pagal šių paslaugų pirkimo sutartyje nustatytą paslaugos kainą; jeigu paslaugą teikia administratorius, – pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintas šių paslaugų sąmatas ir tarifus;

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

Papunkčio pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

8.9. mėnesinės investicijų ir (ar) kredito ir palūkanų grąžinimo įmokas, susijusias su namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimu, – pagal patalpų savininkų sprendimu administratoriaus sudarytas kreditavimo sutartis su bankais ar kitomis kredito įstaigomis.

9. Mokėjimą už žemės sklypo priežiūrą administratorius apskaičiuoja proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teise turimai žemės sklypo daliai; jeigu žemės sklypas namui ar keliems namams priskirtas kitais pagrindais, – proporcingai namo ar kelių namų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai. Mokėjimas apskaičiuojamas pagal šios paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą paslaugos kainą ir tarifą; jeigu paslaugą teikia administratorius, – pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą.

10. Patalpų savininkai (naudotojai) Nuostatų 8 ir 9 punktuose nurodytus mokėjimus ir įmokas moka kas mėnesį, ne vėliau kaip iki kito mėnesio paskutinės kalendorinės dienos, jeigu paslaugų pirkimo sutartyse nenustatyta kitaip.

11. Už ilgalaikiame plane numatytų priemonių įgyvendinimą sumokama kaupiamosiomis lėšomis, sukauptomis ilgalaikiame plane numatytoms privalomoms priemonėms finansuoti pagal darbų pirkimo sutartyje nustatytą darbų kainą, darbų priėmimo ir perdavimo aktus. Lėšų, sukaupėtų ilgalaikiame plane numatytoms privalomoms priemonėms finansuoti, trūkumas kompensuojamas lėšomis, sukauptomis ilgalaikiame plane nenumatytoms privalomoms priemonėms finansuoti, jei dėl to patalpų savininkai priėmė sprendimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

Punkto pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

12. Už ilgalaikiame plane nenumatytų priemonių įgyvendinimo darbus, atliktus vadovaujantis privalomaisiais reikalavimais (dokumentuose įrašytų bendrųjų konstrukcijų defektų ir deformacijų, inžinerinių sistemų sutrikimų ir gedimų šalinimas, avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingi darbai, medžiagos ir įrenginiai, kurie neįskaičiuoti į namo ir jo inžinerinių sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifus) sumokama patalpų savininkų sukauptomis lėšomis ilgalaikiame plane nenumatytoms privalomoms priemonėms finansuoti pagal šių darbų faktines išlaidas, pagrįstas privalomaisiais reikalavimais, darbų pirkimo sutartimis, atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais ir finansinės apskaitos dokumentais.

Punkto pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

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

Punkto pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

V SKYRIUS

ADMINISTRATORIAUS INFORMACIJOS APIE SAVO VEIKLĄ SKELBIMO TVARKA IR APIMTIS

14. Administratorius skelbia ir teikia šią informaciją apie savo veiklą ir ją vykdant parengtus dokumentus:

14.1. informaciją apie administratorių (fizinį asmenį) – vardą ir pavardę, adresą korespondencijai, telefono numerį, el. paštą, apie administratorių (juridinį asmenį) – pavadinimą, teisinę formą, buveinę, bendrąjį telefono numerį, el. paštą;

14.2. informaciją apie namą:

14.2.1. administratoriaus (juridinio asmens) paskirto atsakingo darbuotojo vardą, pavardę, telefono numerį, el. paštą, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo), liftų priežiūros ir kitų paslaugų teikėjų (tarnybų ir (ar) specialistų), avarinių tarnybų telefonų numerius; patalpų savininkų atstovų vardą ir pavardę, kontaktinę informaciją (adresą ir (ar) telefono numerį, ir (ar) el. paštą);

14.2.2. savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodytą administravimo šiame name laikotarpį (pradžios ir pabaigos data);

14.2.3. namo administravimo, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo), liftų priežiūros ir kitų paslaugų įkainius, tarifus, kaupiamosios įmokos tarifą, namo energinio naudingumo sertifikatą, jeigu jis privalomas pagal teisės aktų reikalavimus;

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

Papunkčio pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

14.2.5. informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, savo nuožiūra – kitą informaciją;

14.2.6. namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus;

14.2.7. ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – informaciją apie šių darbų teisinį pagrindą, mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, jei vykdant statybos darbus privalo būti paskirtas darbų vadovas, techninis prižiūrėtojas, jų telefono numerį;

14.2.8. apie įgaliojimų administruoti šio namo bendrojo naudojimo objektus atsisakymą;

14.2.9. Nuostatų 4.9 papunktyje nurodytus mėnesinius mokėjimo dokumentus, skirtus apmokėti, organizuojant balsavimą raštu – patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį, skirtą pildyti.

15. Namų skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose), skelbia informaciją:

15.1. nurodytą Nuostatų 14.1 ir 14.2.1 papunkčiuose;

15.2. apie patalpų savininkų ar jų įgaliotų asmenų galimybę Nuostatų 14.1 papunktyje nurodytais kontaktais raštu prašyti administratoriaus Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 papunkčiuose nurodytų dokumentų kopijų; teirautis Nuostatų 14.2.2, 14.2.3, 14.2.6 papunkčiuose nurodytos ir kitos informacijos apie namo bendrojo naudojimo objektų administravimą;

15.3. nurodytą Nuostatų 14.2.5, 14.2.7 ir 14.2.8 papunkčiuose, kai, administratoriaus duomenimis, ne visi patalpų savininkai gali su šia informacija susipažinti interneto svetainėje ar ją gauti patalpos savininko administratoriui nurodytu el. paštu, ar SMS žinute savininko nurodytu telefono numeriu arba kitu patalpos savininko su administratoriumi sutartu būdu.

16. Gerai prieinamose namo vietose (laiptinių aikštelėse, holuose) iškabina namo energinio naudingumo sertifikato kopiją, jeigu jis privalomas pagal teisės aktų reikalavimus.

17. Administratorius savo interneto svetainėje skelbia Nuostatų 14 punkte nurodytą informaciją apie savo veiklą ir ją vykdant parengtus dokumentus, einamųjų metų dokumentus, objektų aprašą, ilgalaikį planą, nurodytus Nuostatų 14.2.4 ir 14.2.6 papunkčiuose. Administratorius užtikrina, kad Nuostatų 14.2 punkte nurodyta informacija apie jo veiklą konkrečiame daugiabučiame name ir ją vykdant parengti dokumentai būtų prieinami tik konkrečiam daugiabučio namo patalpų savininkams ir savivaldybės administracijos atstovams, išskyrus Nuostatų 14.2.9 papunktyje nurodytus mėnesinius mokėjimo dokumentus, kurie būtų prieinami tik patalpos savininkui.

18. Jei administratorius neturi interneto svetainės, kurioje patalpų savininkas galėtų užsiregistruoti arba jei savininkas nesiregistruoja šioje svetainėje, informacija ir dokumentai teikiami:

18.1. patalpos savininko administratoriui nurodytu el. paštu arba, administratoriaus nuožiūra, naudojantis Nacionaline elektroninių siuntų pristatymo pašto tinklu informacine sistema (jei aktyvuota patalpos savininko elektroninio pristatymo dėžutė), – Nuostatų 14.2.4, 14.2.9 papunkčiuose nurodyti dokumentai, Nuostatų 14.2.2, 14.2.5, 14.2.6, 14.2.7, 14.2.8 papunkčiuose nurodyta informacija;

18.2. į patalpos savininko pašto dėžutę (kai savininkas nenurodė el. pašto arba neaktyvuota patalpos savininko elektroninio pristatymo dėžutė Nacionalinėje elektroninių siuntų pristatymo pašto tinklu informacinėje sistemoje), – Nuostatų 14.2.9 papunktyje nurodyti dokumentai;

18.3. patalpos savininko pasirinktu būdu į rankas arba į pašto dėžutę (kai savininkas kreipiasi į administratorių), – Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 papunkčiuose nurodytų dokumentų kopijos ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo patalpos savininko kreipimosi.

19. Jei pasikeičia Nuostatų 14–16 punktuose nurodyta informacija, ji atnaujinama per 5 darbo dienas.

VI SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

Punkto pakeitimai:

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

21. Administratoriaus veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybė.

Priedo pakeitimai:

Nr. [752](#), 2002-05-28, Žin., 2002, Nr. 54-2123 (2002-05-31), i. k. 1021100NUTA00000752

Nr. [3](#), 2004-01-05, Žin., 2004, Nr. 5-94 (2004-01-09), i. k. 1041100NUTA00000003

Nr. [831](#), 2015-08-05, paskelbta TAR 2015-08-12, i. k. 2015-12236

Nr. [1331](#), 2022-12-29, paskelbta TAR 2022-12-29, i. k. 2022-27334

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [752](#), 2002-05-28, Žin., 2002, Nr. 54-2123 (2002-05-31), i. k. 1021100NUTA00000752

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

2.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [3](#), 2004-01-05, Žin., 2004, Nr. 5-94 (2004-01-09), i. k. 1041100NUTA00000003

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

3.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [32](#), 2008-01-16, Žin., 2008, Nr. 10-343 (2008-01-24), i. k. 1081100NUTA00000032

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

4.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [235](#), 2010-03-10, Žin., 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

5.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [1042](#), 2010-07-14, Žin., 2010, Nr. 87-4599 (2010-07-22), i. k. 1101100NUTA00001042

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

6.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [1194](#), 2011-10-12, Žin., 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

7.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [831](#), 2015-08-05, paskelbta TAR 2015-08-12, i. k. 2015-12236

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo

8.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [320](#), 2022-03-30, paskelbta TAR 2022-04-04, i. k. 2022-06896

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo

9.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [1331](#), 2022-12-29, paskelbta TAR 2022-12-29, i. k. 2022-27334

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo

10.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [637](#), 2025-09-03, paskelbta TAR 2025-09-05, i. k. 2025-15080

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo