

**LIETUVOS RESPUBLIKOS
DAUGIABUČIŲ NAMŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ
ĮSTATYMAS**

1995 m. vasario 21 d. Nr. I-798
Vilnius

I. BENDROJI DALIS

1 straipsnis. Įstatyme vartojami terminai

Šiame įstatyme:

patalpomis vadinamos gyvenamosios (butai, kambariai) ir negyvenamosios (dirbtuvės, kontoros, parduotuvės, slėptuvės, sandėliai ir pan.) patalpos;

bendrojo naudojimo patalpos – patalpos, nepriskirtos atskiriems savininkams (koridoriai, laiptinės, holai, palėpės, rūšiai, pusrūšiai), neturinčios tiesioginio funkcinio ryšio su atskirų savininkų patalpomis;

bendrojo naudojimo inžinerinė įranga – vandentiekio ir kanalizacijos stovai, dujotiekio ir šilumos tinklai bendrojo naudojimo ir atskiriems savininkams priklausančiose patalpose iki uždarnosios armatūros, elektros skydinės, liftai, ventiliacijos kameros, televizijos kolektyvinės antenos, šiluminiai mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, katilinės ir kt.;

bendrojo naudojimo namo konstrukcijos – pagrindinės laikančiosios (pamatai, sienos, perdenginiai) ir kitos konstrukcijos (stogai, bendri balkonai, lodžos);

namas – atskiras pastatas, susietas bendra inžinerine įranga nuo pamatų iki stogo, bendrojo naudojimo patalpomis ir kuriam yra arba turi būti priskirtas žemės sklypas.

2 straipsnis. Įstatymo paskirtis

Šis įstatymas reglamentuoja daugiabučių namų savininkų bendrijų, valdančių bendrosios nuosavybės teise priklausančią turtą, veiklą.

3 straipsnis. Daugiabučių namų savininkų bendrija ir jos statusas

Daugiabučių namų savininkų bendrija yra savininkams bendrosios nuosavybės teise priklausančio turto daugiabučiuose namuose valdymo būdas. Bendriją sudaro ne mažiau kaip trys fiziniai ar juridiniai, fiziniai ir juridiniai asmenys – namų patalpų savininkai.

Bendrija yra juridinis asmuo.

Bendrijos teisinę padėtį reglamentuoja šis bei kiti įstatymai, teisės aktai ir bendrijos įstatai. Tipinius bendrijų įstatus tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

4 straipsnis. Bendrijų steigimo tikslas

Daugiabučių namų gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkai šių namų bendrojo naudojimo patalpoms, bendrojo naudojimo inžinerinei įrangai, bendrojo naudojimo namo konstrukcijoms prižiūrėti, remontuoti, kitaip tvarkyti ir eksploatuoti, aplinkai (priskirtam žemės sklypui) tvarkyti, bendriems mokestiniams įsipareigojimams vykdyti, kitoms bendroms teisėms ir interesams saugoti steigia daugiabučių namų savininkų bendrijas.

II. BENDRIJOS STEIGIMAS

5 straipsnis. Bendrijos steigimas

Daugiabučių namų savininkai arba savivaldybės meras (valdyba) šaukia savininkų susirinkimus bendrijai steigti. Name arba keliuose namuose, susietuose bendrojo naudojimo inžinerine įranga, gali būti steigiama tik viena daugiabučių namų savininkų bendrija.

6 straipsnis. Bendrijos steigiamasis susirinkimas

Bendrijai steigti šaukiamas steigiamasis susirinkimas.

Apie šaukiamą steigiamąjį susirinkimą steigėjų iniciatyvinė grupė ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki susirinkimo dienos raštu praneša namo patalpų savininkams ir savivaldybės merui (valdybai), paskelbdama darbotvarkę.

Savivaldybės meras (valdyba) privalo deleguoti savo įgaliotą atstovą ir pateikti iniciatyvinei grupei namo patalpų savininkų ir jiems priklausančių patalpų sąrašą, kurio formą tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Bendrijos steigiamasis susirinkimas yra teisėtas, jeigu jame dalyvauja ne mažiau kaip 1/2 savininkų. Jeigu tiek savininkų neatvyksta, per dvi savaites steigėjų iniciatyvinė grupė turi teisę sušaukti pakartotinį susirinkimą. Pakartotinis susirinkimas yra teisėtas, jeigu jame dalyvauja nors 1/4, bet ne mažiau kaip trys savininkai.

Steigiamojo susirinkimo nutarimai yra teisėti, jeigu už juos balsavo daugiau kaip pusė susirinkime dalyvavusių savininkų. Susirinkimas turi teisę steigti daugiabučių namų savininkų bendriją, tvirtinti jos įstatus.

7 straipsnis. Bendrijos įstatai

Bendrijos įstatai reglamentuoja jos veiklą, steigimą, reorganizavimą, likvidavimą, narių teises ir pareigas, valdymo ir kontrolės organų rinkimą, bendrijos nustatomų mokesčių rinkimo ir naudojimo tvarką, kitus su bendrijos veikla susijusius santykius.

Bendrijos įstatuose turi būti nurodyta:

- 1) bendrijos pavadinimas, buveinės adresas;
- 2) veiklos uždaviniai;
- 3) bendrijos valdymo ir kontrolės organai, jų rinkimo tvarka, teisės ir pareigos;
- 4) susirinkimų šaukimo ir balsavimo juose tvarka;
- 5) tikslinių, kaupiamų ir susijusių su bendrijos veikla įmokų nustatymo ir mokėjimo tvarka, nepiniginių (turtinių) įnašų įvertinimo tvarka;
- 6) mokesčių už komunalines paslaugas mokėjimo tvarka;
- 7) bendrijos lėšų kaupimo ir naudojimo tvarka;
- 8) bendrijos narių teisės, pareigos ir atsakomybė pagal bendrijos prievoles;
- 9) bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo tvarka.

Įstatuose gali būti nustatytos ir kitos Lietuvos Respublikos įstatymams neprieštaraujančios nuostatos. Įstatų nuostatos, prieštaraujančios šiam įstatymui arba tipiniams įstatams, negalioja.

8 straipsnis. Bendrijos įstatų registravimas

Bendrijos įstatai registruojami miesto (rajo) savivaldybėje Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka. Registravimui pateikiami šie dokumentai:

- 1) pareiškimas dėl bendrijos registravimo;
- 2) steigiamojo susirinkimo protokolo nuorašas;
- 3) įstatai;
- 4) nustatytos formos patalpų savininkų ir jų turimų patalpų sąrašas.

Savivaldybės meras (valdyba) per mėnesį nuo dokumentų pateikimo dienos privalo įregistruoti bendrijos įstatus ir išduoti nustatyta tvarka patvirtintus sklypų planus arba raštu pranešti bendrijos steigėjams apie atsisakymo registruoti priežastis. Atsisakymas registruoti bendrijos įstatus gali būti apskūstas savivaldybės tarybai arba teismui Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

Įregistravus įstatus, kviečiamas visuotinis susirinkimas bendrijos valdybai arba valdytojui ir revizijos komisijai arba revizoriui išrinkti.

Bendrijos įstatai, jų pakeitimai ir papildymai įsigalioja nuo įregistravimo dienos. Bendrija nuo įstatų įregistravimo dienos įgyja juridinio asmens teises.

Iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos įsteigtos ir įregistruotos gyvenamųjų namų eksploatavimo bendrijos (kooperatyvai) privalo per 6 mėnesius nuo tipinių įstatų patvirtinimo Lietuvos Respublikos Vyriausybėje dienos pakeisti ir papildyti savo įstatus atsižvelgdamos į šio įstatymo nuostatas ir pateikti juos savivaldybės merui (valdybai). Bendrijos (kooperatyvai), per šį laiką nepateikę perregistruoti įstatų, netenka juridinio asmens teisių.

9 straipsnis. Bendrijos teisės ir pareigos

Bendrija turi teisę:

- 1) užsiimti įstatuose numatyta veikla;
- 2) turėti sąskaitas Lietuvos Respublikos ir kitų valstybių bankuose;
- 3) valdyti ir naudoti jai priklausančią turtą bei lėšas ir jais disponuoti;
- 4) nustatyta tvarka statyti arba perstatyti bendrijos poreikiams reikalingus statinius;
- 5) gauti kreditus;
- 6) jungtis su kitomis bendrijomis arba reorganizuotis į mažesnes bendrijas, steigti namų, butų savininkų bendrijų sąjungas (asociacijas) arba prie jų prisijungti.

Bendrija gali turėti ir kitų teisių, numatytų įstatuose, jeigu jos neprieštarauja Lietuvos Respublikos įstatymams.

Bendrija privalo:

- 1) eksploatuoti ir remontuoti namus, jų inžinerinę įrangą ir teritoriją;
- 2) laikytis gyvenamųjų patalpų techninio eksploatavimo taisyklių ir normų, priešgaisrinės saugos, sanitarijos ir gamtos saugos reikalavimų;
- 3) laiku mokėti įstatymų nustatytus mokesčius ir rinkliavas;
- 4) atsakyti už savo prievoles.

Bendrija, perregistravusi savo įstatus, yra turėtų teisių, pareigų ir prievolių perėmėja.

Bendrija negali būti įmonių steigėja.

III. BENDRIJOS VALDYMAS

10 straipsnis. Bendrijos valdymo organai

Bendrijos valdymo organai yra bendrijos narių susirinkimas ir bendrijos valdyba arba valdytojas.

Bendrijos narių susirinkimas gali nustatyti atstovavimo kvotas, išrinkti įgaliotinius, vietoj visuotinio narių susirinkimo šaukti įgaliotinių susirinkimą ir pavesti jam dalį arba visas savo teises.

Bendrijos narių susirinkimo ir bendrijos valdybos (valdytojo) nutarimai jų kompetencijos klausimais yra privalomi visiems bendrijos nariams.

11 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimas

Aukščiausiasis bendrijos valdymo organas yra bendrijos narių susirinkimas, kuris turi teisę:

- 1) keisti ir papildyti bendrijos įstatus atsižvelgiant į tipinius;
- 2) rinkti ir atšaukti valdybą arba valdytoją ir revizijos komisiją arba revizorių;
- 3) nustatyti valdybos narių (valdytojo) apmokėjimo už atliekamą darbą dydį ir tvarką;
- 4) vertinti bendrijos valdybos veiklą, metinę ataskaitą ir revizijos komisijos (revizoriaus) pateiktą išvadą apie bendrijos finansinę veiklą;
- 5) nustatyti darbuotojų skaičių ir jų darbo apmokėjimo tvarką;
- 6) nustatyti tikslinių įmokų ir įmokų, susijusių su bendrijos veikla, dydžius, jų mokėjimo ir naudojimo tvarką;
- 7) nustatyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų atsiskaitymo už pastato eksploatavimą ir komunalines paslaugas tvarką;
- 8) priimti sprendimus dėl ginčijamų narystės bendrijoje klausimų;
- 9) spręsti disponavimo bendrijos turtu ir lėšomis klausimus;
- 10) esant reikalui, kviešti ekspertus finansinei veiklai patikrinti;
- 11) nustatyti bendrijos namo vidaus tvarkos taisykles;

12) spręsti bendrijos stojimo į sąjungas (asociacijas), išstojimo iš jų, bendrijos reorganizavimo klausimus;

13) spręsti valdybai pavestus bendrijos veiklos klausimus, jeigu to prašo valdyba.

12 straipsnis. Susirinkimų šaukimo ir organizavimo tvarka

Bendrijos narių susirinkimus šaukia bendrijos valdyba (valdytojas) įstatuose nustatyta tvarka, bet ne rečiau kaip vieną kartą per metus. Susirinkimas taip pat turi būti sušauktas, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba ne mažiau kaip 1/4 bendrijos narių (įgaliotinių). Apie įvyksiantį susirinkimą nariai informuojami raštu, kartu paskelbiant susirinkimo darbotvarkę.

Bendrijos narių susirinkimas laikomas teisėtu, jei jame dalyvauja ne mažiau kaip pusė bendrijos narių, įgaliotinių susirinkimas - jei jame dalyvauja ne mažiau kaip 2/3 įgaliotinių. Neatvykus į susirinkimą nustatytam narių skaičiui, per dvi savaites gali būti šaukiamas pakartotinis susirinkimas, kuris yra teisėtas, jei jame dalyvauja ne mažiau kaip 1/4 narių arba 1/2 įgaliotinių.

Susirinkimo nutarimai yra teisėti, jeigu už juos balsavo daugiau kaip pusė susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių (įgaliotinių).

13 straipsnis. Bendrijos valdyba arba valdytojas

Bendrijos valdyba arba valdytojas yra bendrijos valdymo organas, vadovaujantis bendrijos veiklai tarp bendrijos narių (įgaliotinių) susirinkimų. Valdyba renkama ne mažiau kaip iš trijų bendrijos narių ne ilgesniam kaip trejų metų laikui. Valdybos narių kadencijų skaičius neribojamas. Su bendrijos valdybos nariais (valdytoju) darbo sutartis nesudaroma.

Bendrijos valdybos posėdžiai yra teisėti, jei juose dalyvauja ne mažiau kaip 2/3 valdybos narių. Valdybos nutarimai yra teisėti, jeigu už juos balsavo daugiau kaip pusė posėdyje dalyvaujančių valdybos narių.

Bendrijos valdybos nariai išrenka valdybos pirmininką, kuris organizuoja valdybos darbą, atstovauja bendrijos valdybai ir bendrijai.

Bendrijos valdyba arba valdytojas yra pavaldūs jį išrinkusiam organui ir atlieka visas jiems pavestas funkcijas.

14 straipsnis. Bendrijos valdybos arba valdytojo teisės ir pareigos

Bendrijos valdyba arba valdytojas:

- 1) vykdo susirinkimų nutarimus;
- 2) organizuoja namo, jo inžinerinės įrangos eksploatavimą, teritorijos priežiūrą;
- 3) bendrijos vardu sudaro sutartis ir kitus sandorius, skelbia konkursus didesnės apimtys rangos darbams;
- 4) priima į darbą ir atleidžia iš jo darbuotojus;
- 5) rengia bendrijos planus, pajamų ir išlaidų sąmatą, ataskaitas ir kitus dokumentus, susijusius su bendrijos veikla;
- 6) organizuoja raštvedybos ir sąskaitybos tvarkymą;
- 7) eksploatuojant pastatus bendrijos jėgomis, nustato bendrijos narių bei jų šeimos narių darbo sąnaudas ir jų įskaitymo į įmokas tvarką;
- 8) disponuoja bendrijos lėšomis, esančiomis jos sąskaitoje banke, pagal bendrijos narių (įgaliotinių) susirinkime priimtus dokumentus;
- 9) sprendžia kitus klausimus;
- 10) atsako už bendrijos ūkinę ir finansinę veiklą.

15 straipsnis. Bendrijos veiklos kontrolė

Bendrijos veiklą kontroliuoja revizijos komisija (revizorius), kurios narių skaičių nustato ir kurią ne daugiau kaip 3 metams renka bendrijos narių susirinkimas. Revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti bendrijos valdybos nariai ir asmenys, kuriuos su valdybos nariais (valdytoju) sieja artimi giminystės ar svainystės ryšiai.

Revizijos komisija (revizorius), turėdama pagrįstą pranešimą apie valdybos (valdytojo) veiklos trūkumus, turi teisę bet kada patikrinti valdybos (valdytojo) veiklą. Jei surandama pažeidimų, medžiaga perduodama svarstyti visuotiniam susirinkimui.

Pasibaigus ūkiniam metams, revizijos komisija (revizorius) atlieka išsamų veiklos patikrinimą, vertina ir teikia išvadą apie bendrijos finansinę veiklą. Valdyba (valdytojas) privalo pateikti revizijos komisijai (revizoriui) paaiškinimus ir dokumentus.

Bendrijos veiklą turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kontroliuoti valstybės institucijos.

IV. BENDRIJOS NARIAI, JŲ TEISĖS IR PAREIGOS

16 straipsnis. Bendrijos nariai

Bendrijos nariai yra namų patalpų savininkai. Bendrijoje jie turi vieną balsą. Juridiniams asmenims (savivaldybei, įmonėms, įstaigoms, organizacijoms) atstovauja nustatyta tvarka įgalioti asmenys. Bendrijos nario teisės ir pareigos namo patalpų savininkai įgyja nuo bendrijos įstatų įregistravimo dienos arba nuo nuosavybės teisės į patalpas bendrijos name atsiradimo dienos. Fizinis asmuo, esantis bendrijos nariu, gali nustatyta tvarka įgalioti vietoj savęs dalyvauti bendrijos veikloje kitą asmenį.

Jei patalpa priklauso keliems bendrasavininkams, jie tarpusavyje turi susitarti, kuris iš jų atstovaus bendrijoje. Bendrasavininkų atstovas bendrijoje turi vieną balsą.

Bendrijos nariai registruojami narių registravimo knygoje: nurodomas vardas ir pavardė, gyvenamoji vieta (juridinių asmenų – pavadinimas ir adresas), nuosavybės įgijimo pagrindas ir data, bendrijos nariui nuosavybės teise priklausančių patalpų plotas ir jo santykio su viso namo patalpų plotu procentinė išraiška.

17 straipsnis. Bendrijos narių pasikeitimas

Narystė bendrijoje pasibaigia nariui netekus nuosavybės teisės į visas bendrijoje turėtas gyvenamąsias ir negyvenamąsias patalpas.

Bendrijos nariui pardavus savo turimas patalpas arba kitaip jas perleidus, taip pat nariui mirus, nariu tampa tas patalpas įgijęs ar paveldėjęs asmuo.

Jei išbraukti nariai turėjo bendrijai kokių nors įsiskolinimų ir šių įsiskolinimų nėra galimybės iš jų išieškoti, juos padengia išbrauktų iš bendrijos narių teisių perėmėjai.

Įstatymų nustatyta tvarka šeimininkėmis pripažintos patalpos yra perduodamos savivaldybės nuosavybėn. Savivaldybė privalo atsiskaityti su bendrija už visus buvusio nario įsiskolinimus, susijusius su bendrijos veikla.

18 straipsnis. Nario teisės ir pareigos

Bendrijos narys turi teisę:

1) dalyvauti bendrijos narių susirinkimuose, rinkti ir būti išrinktas į bendrijos valdybą ir revizijos komisiją, teikti siūlymus bendrijos veiklos klausimais;

2) dirbti bendrijoje pagal darbo sutartį;

3) gauti informaciją apie bendrijos veiklą, jos ūkinę būklę, turtą, lėšas bei komunalinių paslaugų ir namo eksploatavimo mokesčius;

4) nustatyta tvarka perplanuoti ir pertvarkyti nuosavybės teise priklausančias patalpas.

Bendrijos narys privalo:

1) laikytis bendrijos įstatų;

2) vykdyti bendrijos įsipareigojimus bei bendrijos valdymo ir kontrolės organų nutarimus;

3) dalyvauti bendrijos veikloje;

4) saugoti ir tausoti bendrijai ir jos nariams priklausančią turtą;

5) mokėti nustatytas įmokas ir rinkliavas;

6) užtikrinti, kad besinaudojantys jo patalpomis asmenys laikytųsi bendrijos įstatų ir namo vidaus tvarkos taisyklių;

7) leisti remontuoti jo patalpose esančią bendrojo naudojimo inžinerinę įrangą, tikrinti apskaitos prietaisų parodymus;

8) perplanuodamas, pertvarkydamas ar remontuodamas savo turimas patalpas, nebloginti kitų patalpų, bendrojo naudojimo patalpų, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos būklės, nepažeisti laikančiųjų namo konstrukcijų;

9) įkeisdamas, parduodamas, dovanodamas ar kitaip perleisdamas savo patalpas kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui, pranešti bendrijos valdybai (valdytojui) ir atsiskaityti su bendrija už savo prievoles.

Fizinis ar juridinis asmuo, įsigijęs patalpas name, per 10 dienų privalo apie tai raštu pranešti bendrijos valdybai (valdytojui).

V. BENDRIJOS TURTAS IR LĖŠOS

19 straipsnis. Bendrijos turtas

Bendrijos turtą sudaro pirktos ar kitaip teisėtai įsigytos namo gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos bei kitos materialinės vertybės.

20 straipsnis. Bendrijos valdomas ir naudojamas turtas

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, bendrojo naudojimo namo konstrukcijos priklauso visiems namo savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Kiekvieno savininko dalis bendrojoje nuosavybėje yra proporcinga nuosavybės teise jam priklausančių patalpų plotui.

Bendrija turi teisę valdyti ir naudoti bendrojo naudojimo patalpas, namo konstrukcijas ir inžinerinę įrangą.

Įregistravus bendrijos įstatus, savivaldybė per 1 mėnesį privalo nustatyta tvarka perduoti bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamąjį namą (namus). Bendrija, perėmusi namą, sprendžia klausimą dėl gyventojų sutarčių su namą eksploatuojančia organizacija peržiūrėjimo ir naujų bendrijos sutarčių sudarymo.

21 straipsnis. Bendrijos lėšos

Bendrijos lėšas sudaro:

- 1) tikslinės įmokos (eksploatavimo, remonto ir kt.);
- 2) įmokos, susijusios su bendrijos veikla;
- 3) pajamos, gautos disponuojant bendrijos turtu arba valdant bendrojo naudojimo patalpas;
- 4) valstybės, savivaldybės, fizinių ar juridinių asmenų parama, labdara.

Bendrijos nariai gali prisidėti ir nepiniginiais (turtiniais) įnašais, kurių įvertinimo tvarką nustato narių susirinkimas. Bendrijos lėšos valstybės neapmokestinamos.

Bendrijos ūkiniai metai nustatomi nuo sausio 1 dienos iki gruodžio 31 dienos.

VI. BENDRIJOS REORGANIZAVIMAS IR LIKVIDAVIMAS

22 straipsnis. Bendrijos reorganizavimas

Bendrija susirinkimo nutarimu gali jungtis su kita bendrija (kitomis bendrijomis) arba išsiskaidyti į mažesnes bendrijas, jei kiekviena jų gali veikti atskirame name (namuose). Reorganizuotos bendrijos įstatai nustatyta tvarka registruojami savivaldybės valdyboje. Reorganizavus bendriją, jos teisės ir prievolės pereina reorganizuotai bendrijai (bendrijoms) nuo jos (jų) įstatų įregistravimo dienos.

23 straipsnis. Bendrijos veiklos pasibaigimas

Bendrijos veikla pasibaigia namą, kuriame yra bendrija, nugriovus arba kitaip jam išnykus.

Bendrija gali būti likviduota, jeigu sumažėjęs narių skaičius nesudaro įstatymo nustatyto minimalaus skaičiaus arba teismo sprendimu, jeigu jos veikla prieštarauja įstatymams.

Bendrijos valdyba (valdytojas) išlikusį bendrijos turtą ir lėšas pirmiausia naudoja atsiskaitymui su samdomais darbuotojais, po to apmoka įsiskolinimus kreditoriams. Likusios lėšos ir turtas padalijamas buvusiems bendrijos nariams proporcingai jų įnašams.

VII. DAUGIABUČIŲ NAMŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ SĄJUNGOS (ASOCIACIJOS)

24 straipsnis. Bendrijų sąjungų (asociacijų) tikslai

Bendrijų veiklai koordinuoti bei jų interesams ginti bendrijos gali jungtis į sąjungas (asociacijas).

25 straipsnis. Bendrijų sąjungų (asociacijų) steigimas ir veikla

Sąjungą (asociaciją) gali sudaryti dvi ar daugiau bendrijų. Daugiabučių namų savininkų bendrijų sąjungos (asociacijos) veikia pagal šalių sudarytą sutartį.

VIII. KITOS NUOSTATOS

26 straipsnis. Gyvenamųjų patalpų naudojimas ūkinei ir komercinei veiklai

Gyvenamosios patalpos daugiabučiuose namuose gali būti naudojamos prekybos, visuomeninio maitinimo, teisėsaugos tarnybų, ryšių, medicinos, spaudos platinimo, buitinių paslaugų reikmėms (išskyrus gamybos) namo bendrijos susirinkimui (valdybai) sutikus ir savivaldybės merui (valdybai) leidus, nustatyta tvarka parengus ir patvirtinus projektinę dokumentaciją. Į šias patalpas turi būti atskiras įėjimas, jų įrengimas ir eksploatavimas neturi trukdyti normaliai funkcionuoti gyvenamajam namui bei jo inžinerinei įrangai.

Gyvenamosios patalpos kitoms (negamybinėms) reikmėms pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintas veiklos sritis, neįrengus atskiro įėjimo, informavus bendriją raštu, gali būti naudojamos tik tada, kai tam patalpų nereikia pertvarkyti ir išbraukti iš gyvenamųjų patalpų fondo.

27 straipsnis. Ginčų nagrinėjimas

Ginčus tarp bendrijos ir bendrijos narių, tarp bendrijos ir kitų juridinių ar fizinių asmenų sprendžia teismas.

Patalpų savininkų skolos už namo eksploatavimo išlaidas ir komunalines paslaugas išieškomos Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

28 straipsnis. Valstybės parama bendrijoms

Valstybė ir savivaldybės, atsakydamos už nacionalinio turto – gyvenamojo fondo išsaugojimą, padeda bendrijoms:

- 1) suteikia lengvatinius kreditus namų kapitaliniam remontui ir renovacijai, teikdamos pirmenybę avariniams namams;
- 2) skiria subsidijas socialiai remtiniams asmenims remontuojamuose ir renovuojamuose namuose;
- 3) nemokamai įrengia namo šilumos ir vandens apskaitos prietaisus;
- 4) atleidžia bendrijas nuo žemės mokesčio;
- 5) kitais paramos būdais.

Bendrijoms remti iš savivaldybės pajamų už negyvenamųjų patalpų nuomą sudaromas specialus bendrijų rėmimo fondas. Fondui sudaryti gali būti naudojami ir kiti valstybės bei savivaldybių pajamų šaltiniai. Bendrijų rėmimo fondo sudarymo ir jo lėšų paskirstymo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Per 3 mėnesius nuo bendrijos įregistravimo jos gyvenamuosius namus eksploatavusi organizacija nepanaudotas atskaitymų pastato, jo konstrukcijų bei inžinerinės įrangos kapitaliniam remontui lėšas perveda bendrijai.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

RESPUBLIKOS PREZIDENTAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS