

Projektas

LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO ĮSTATYMAS

2020 m. d. Nr.
Vilnius

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

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

2. Šis įstatymas taikomas savininkams, bendrijų valdymo organams, bendrijų nariams, valdytojams ir savivaldybių vykdomosioms institucijoms, išskyrus šio straipsnio 4 dalyje nustatytą atvejį.

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

4. Daugiabučiame name esantys bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai, kurie priklauso dviem savininkams, valdomi, jais naudojamosi ir disponuojama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.75 straipsnyje nustatyta tvarka.

2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

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

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

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

4. **Bendrojo naudojimo objektų valdytojas** – bendrija, jungtinės veiklos sutartimi

įgaliotas partneris arba bendrojo naudojimo objektų administratorius.

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

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

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

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

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

10. **Bendrojo naudojimo objektai:**

1) bendrosios pastato konstrukcijos – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžijų ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai, tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos, nuogrindos);

2) bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato naudojimo ir priežiūros tikslams, pastate gyvenančių, dirbančių ar jį kitaip naudojančių žmonių poreikiams tenkinti skirtos sistemos: vandentiekio, nuotekų šalinimo, šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo, dujų, elektros, elektroninių ryšių, gaisrinės saugos ir gaisro aptikimo, pranešimo apie jį ir gesinimo, šiukšlių šalinimo, signalizacijos, liftų ir kitos sistemos kartu su jų reguliavimo, valdymo ir automatizavimo įranga;

3) pastato bendrojo naudojimo patalpos ir kitos pastato dalys – laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, bendrojo naudojimo balkonai, lodžijos, terasos, jeigu jie nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams;

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

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

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

12. **Pastato naudingasis plotas** – visų šiltomis atitvaromis atitveriamų ar atitvertų patalpų plotų suma. Į naudingąjį plotą neįskaitomas uždarų laiptinių, atvirų ar pusiau atvirų laiptinių laiptatakių ir tarpinių aikštelių, liftų šachtų, nešildomų rūšių (pusrūšių), šiltomis atitvaromis neatitveriamų ar neatitvertų palėpės patalpų plotas.

13. Kitos šiame įstatyme vartojamos sąvokos suprantamos kaip jos apibrėžtos Civiliniame kodekse ir Statybos įstatyme.

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

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

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

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

3) lygiateisiškumo – bendrojo naudojimo objektai valdomi užtikrinant visų savininkų lygybę ir teises, išskyrus šio įstatymo 4 straipsnio 4 dalies 3 punkte numatytą atvejį;

4) demokratiškumo – sprendimai dėl bendro naudojimo objektų priimami savininkų balsų dauguma savininkams aptarus priimamų sprendimų pasekmes, o daugumos valia reiškia atidžių, protingų ir tikrąją reikalų padėtį žinančių savininkų interesą;

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

II SKYRIUS

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

4 straipsnis. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos

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

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

3. Savininkas turi teisę:

1) pasirinkti ar pakeisti bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą;

2) dalyvauti savininkų susirinkimuose ir juose balsuoti;

3) be balsavimo teisės dalyvauti bendrijos narių susirinkimuose;

4) įstoti į bendriją. Kai butas ar kita patalpa priklauso keliems savininkams, į bendriją gali įstoti tik vienas savininkas šių savininkų sutarimu;

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

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

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

8) apskųsti valdytojo, bendrijos narių ir savininkų sprendimus Civilinio proceso kodekse nustatyta tvarka;

9) gauti savininkų, bendrijos narių sąrašus;

10) įgalioti kitą asmenį jam atstovauti. Šį įgaliojimą tvirtina notaras;

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

4. Savininkas privalo:

1) šiame įstatyme nustatyta tvarka valdyti bendrojo naudojimo objektus;

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

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

proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai apmoka savininkai, iš kurių buto ar kitos patalpos galima patekti į balkoną, lodžiją ar terasą;

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

5) kaupti lėšas daugiabučiui namui atnaujinti pagal statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – kaupiamosios lėšos);

6) vykdyti šiame įstatyme nustatyta tvarka priimtus savininkų sprendimus;

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

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

5. Savininkai sprendimu:

1) pasirenka bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą;

2) tvirtina ir keičia bendrojo naudojimo objektų aprašą;

3) tvirtina prekių, darbų ir paslaugų, susijusių su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu, pirkimo sąlygas, kainą ir pirkimų ataskaitas;

4) tvirtina metinį valdytojo veiklos planą, metinę valdytojo veiklos ataskaitą, ilgalaikį (dvejų ir daugiau metų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (toliau – ilgalaikis planas);

5) tvirtina kaupiamųjų lėšų įmokų tarifus;

6) skiria statinio techninį prižiūrėtoją, atitinkantį Statybos įstatyme ar jo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatytus kvalifikacinius reikalavimus;

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

8) skolinasi lėšų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti ar remontuoti arba prisiima kitus kreditinius įsipareigojimus.

6. Savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir daugiabučio namo naudingojo ploto santykiui.

5 straipsnis. Bendrojo naudojimo objektų valdymo tikslas ir būdai

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

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

3. Savininkams įregistravus bendriją Juridinių asmenų registre, įsigaliojus savininkų sudarytai jungtinės veiklos sutarčiai arba savivaldybės vykdomajai institucijai šiame įstatyme nustatyta tvarka paskyrus administratorių, prieš tai buvęs valdytojas netenka įgaliojimų nuo šio juridinio fakto atsiradimo dienos. Naujasis valdytojas ne vėliau kaip kitą darbo dieną po šioje dalyje nurodyto juridinio fakto atsiradimo dienos informuoja buvusį valdytoją apie jo įgaliojimų pabaigą raštu, išsiųsdamas pranešimą registruotu paštu Juridinių asmenų registre nurodytu buveinės adresu arba deklaruotos gyvenamosios vietos adresu, kai valdytojas yra fizinis asmuo.

6 straipsnis. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimas

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

IIISKYRIUS

BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMAS ĮSTEIGIANT DAUGIABUČIO NAMO BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJĄ

PIRMASIS SKIRSNIS

DAUGIABUČIO NAMO BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJOS TEISINIS STATUSAS, STEIGIMAS IR REGISTRAVIMAS

7 straipsnis. Bendrijos teisinis statusas

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

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

3. Bendrijai draudžiama:

1) bendrijos lėšas naudoti sprendžiant teisinius ginčus tarp bendrijos pirmininko (valdybos) ir savininkų ar bendrijos narių dėl bendrijos valdymo klausimų, taip pat kitiems tikslams, negu nustatyta bendrijos įstatuose;

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

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

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

6. Bendrija turi savo sąskaitų Lietuvos Respublikoje veikiančiuose bankuose.

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

8. Bendrijos buveinė įkuriama savivaldybės teritorijoje, kurioje bendrija vykdo veiklą.

8 straipsnis. Bendrijos steigimo pagrindai

1. Bendriją steigia vieno daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai.

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

3. Bendrijos steigimo iniciatyvos teisę turi kiekvienas savininkas.

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

5. Daugiabučio namo bendrijos steigimo išlaidos kompensuojamos valstybės biudžeto lėšomis Vyriausybės nustatyta tvarka.

9 straipsnis. Bendrijos steigiamasis susirinkimas

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

2. Susirinkimo organizatorius pranešimą apie šaukiamą susirinkimą turi ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki susirinkimo dienos išsiųsti kiekvienam savininkui jo raštu nurodytu elektroninio pašto adresu arba įmesti į jo pašto dėžutę, ir paskelbti daugiabučio namo skelbimų lentoje. Šiame pranešime nurodoma susirinkimo organizatorius, susirinkimo vieta, data ir laikas, taip pat kur ir kada galima susipažinti su bendrijos įstatų projektu, pasiūlyti kandidatus užimti bendrijos pirmininko (valdybos narių) pareigas.

3. Bendrijos steigiamajame susirinkime turi būti:

1) išrenkamas susirinkimo pirmininkas ir sekretorius;

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

4. Bendrijos steigiamasis susirinkimas protokoluojamas. Susirinkimo protokolą pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Protokolas turi būti parengtas ir pasirašytas per 5

darbo dienas nuo bendrijos steigiamojo susirinkimo dienos. Prie protokolo pridedamas bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašas, įgaliojimai ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę balsuoti susirinkime, taip pat dokumentai, patvirtinantys, kad savininkams buvo pranešta apie šaukiamą bendrijos steigiamąjį susirinkimą šio straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka.

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

6. Bendrijos steigiamojo susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių savininkų balsų dauguma. Balsuojant bendrijos steigiamajame susirinkime, kiekvienas savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kitos patalpos nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.

7. Bendrijos steigiamasis susirinkimas turi patvirtinti bendrijos įstatus, išrinkti bendrijos pirmininką arba valdybą ir įgalioti vieną iš bendrijos steigėjų pasirašyti darbo sutartį su bendrijos pirmininku ar valdybos nariais. Bendrijos steigiamasis susirinkimas gali išrinkti ir bendrijos revizijos komisiją (toliau – revizijos komisija) arba revizorių.

8. Bendrijos įstatų, bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo, bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašo atitiktį įstatymams tvirtina notaras.

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

10 straipsnis. Bendrijos įstatai

1. Bendrijos įstatai yra dokumentas, kuriuo bendrija vadovaujasi savo veikloje. Bendrijos įstatuose nurodoma:

- 1) bendrijos pavadinimas;
- 2) teisinė forma – bendrija;
- 3) bendrijos valdymo organas – vienasmenis (bendrijos pirmininkas) ar kolegialus (valdyba). Kai bendrijos valdymo organas yra valdyba, nurodomas skaičius valdybos narių, kurių negali būti mažiau kaip trys;
- 4) bendrijos buveinės adresas;
- 5) bendrijos veiklos laikotarpis, jeigu jis ribotas;
- 6) daugiabučio namo, kurio bendrojo naudojimo objektų valdymui steigiama bendrija, pastato adresas ir unikalus numeris, nurodytas Nekilnojamojo turto registre;
- 7) bendrijos veiklos tikslai;
- 8) savininkų įstojimo į bendriją ir išstojimo iš bendrijos tvarka;
- 9) bendrijos narių susirinkimo šaukimo tvarka;
- 10) bendrijos pirmininko (valdybos), revizijos komisijos (revizoriaus) rinkimo ir atšaukimo tvarka;
- 11) bendrijos nario, eisiančio bendrijos pirmininko pareigas šio įstatymo 15 straipsnio 8 dalyje numatytu atveju, skyrimo tvarka;
- 12) bendrijos lėšų ir turto naudojimo tvarka;
- 13) bendrijos įstatų ir bendrijos buveinės keitimo tvarka;
- 14) bendrijos įstatų pasirašymo data.

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

3. Steigiamos bendrijos įstatus pasirašo bendrijos steigiamojo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Pakeistus bendrijos įstatus pasirašo bendrijos pirmininkas arba vienas iš valdybos narių ir susirinkimo sekretorius. Bendrijos įstatus pasirašiusių fizinių asmenų parašų tikrumo notaras netvirtina.

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

11 straipsnis. Bendrijos ir bendrijos narių registravimas

1. Bendrija registruojama Juridinių asmenų registre. Prašymą įregistruoti bendriją

Juridinių asmenų registro tvarkytojui per 2 mėnesius nuo bendrijos steigiamojo susirinkimo dienos pateikia bendrijos steigiamajame susirinkime išrinktas bendrijos pirmininkas arba vienas iš valdybos narių. Su šiuo prašymu Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikiami:

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

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

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

4. Pakeisti bendrijos įstatai perregistruojami Juridinių asmenų registre per Civilinio kodekso 2.66 straipsnio 3 dalyje nustatytą terminą. Prašymą perregistruoti bendrijos įstatus ir bendrijos narių susirinkimo protokolą dėl bendrijos įstatų pakeitimo Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikia bendrijos pirmininkas arba vienas iš valdybos narių. Pakeisti bendrijos įstatai įsigalioja nuo jų perregistravimo Juridinių asmenų registre dienos.

5. Juridinių asmenų registro tvarkytojas apie bendrijos įregistravimą ar išregistravimą per 5 darbo dienas praneša Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Pranešimo apie bendrijos įregistravimą ir išregistravimą pagrindu Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registre nurodoma apie pastato bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą – įsteigtą bendriją.

6. Bendrijos nariai registruojami Juridinių asmenų registre. Prašymą įregistruoti bendrijos narius Juridinių asmenų registro tvarkytojui per 5 darbo dienas nuo asmens įstojimo į bendriją dienos pateikia bendrijos pirmininkas arba vienas iš valdybos narių. Su šiuo prašymu Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikiamas aktualus bendrijos narių sąrašas.

ANTRASIS SKIRSNIS BENDRIJOS VALDYMAS

12 straipsnis. Bendrijos organai

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

13 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimo kompetencija. Bendrijos narių teisės

1. Bendrijos narių susirinkimas:
 - 1) keičia bendrijos įstatus;
 - 2) renka ir atšaukia bendrijos pirmininką (valdybos narius), išskyrus šio įstatymo 31 straipsnio 3 dalyje numatytą atvejį, taip pat revizijos komisijos narius (revizorių) ir tvirtina revizijos komisijos (revizoriaus) darbo reglamentą;
 - 3) įgalioja vieną iš bendrijos narių bendrijos vardu pasirašyti ar pakeisti darbo sutartį (sutartis) su bendrijos pirmininku (valdybos nariais), nustato bendrijos pirmininko (valdybos narių) darbo apmokėjimo sąlygas ir darbo užmokestį;
 - 4) priima sprendimus atlikti bendrijos finansinį auditą;
 - 5) tvirtina bendrijos metinę administravimo sąmatą;
 - 6) tvirtina metinį finansinių ataskaitų rinkinį;
 - 7) priima sprendimus dėl bendrijos stojimo į asociacijas ir išstojimo iš jų;
 - 8) priima sprendimą reorganizuoti bendriją;
 - 9) priima sprendimą likviduoti bendriją;
 - 10) renka ar atšaukia bendrijos likvidatorių;

11) priima sprendimus dėl nuostolių, atsiradusių dėl bendrijos veiklos, dengimo ir žalos atlyginimo.

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

3. Bendrijos narys turi teisę:

1) balsuoti bendrijos narių susirinkime, teikti pasiūlymus ir gauti informaciją bendrijos veiklos ir valdymo klausimais;

2) išstoti iš bendrijos.

14 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimo sprendimų priėmimas

1. Bendrijos narių susirinkimo sprendimai priimami susirinkime arba balsuojant raštu (elektroninėmis ryšio priemonėmis) visų bendrijos narių balsų dauguma, išskyrus sprendimus dėl bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo, kuriems priimti reikia ne mažiau kaip 2/3 visų bendrijos narių balsų. Kiekvienas bendrijos narys turi vieną balsą.

2. Jeigu sušaukus bendrijos narių susirinkimą (organizavus balsavimą raštu) sprendimui priimti balsų nepakako, per 10 dienų pagal tos pačios darbotvarkės neišspręstus klausimus šaukiamas pakartotinis susirinkimas (balsavimas raštu). Pakartotiniame susirinkime (balsavime raštu) sprendimai priimami dalyvaujančių susirinkime (balsavime raštu) bendrijos narių balsų dauguma, išskyrus sprendimus dėl bendrijos pirmininko (valdybos narių) rinkimo ar atšaukimo, kuriems priimti reikia visų bendrijos narių balsų daugumos, ir sprendimus dėl bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo, kuriems priimti reikia ne mažiau kaip 2/3 pakartotiniame susirinkime (balsavime raštu) dalyvaujančių bendrijos narių balsų.

3. Bendrijos narių susirinkimo sprendimų ir balsavimo raštu (elektroninėmis ryšio priemonėmis) priėmimo tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija.

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

5. Bendrijos narių susirinkimo sprendimai gali būti skundžiami Civilinio kodekso 2.82 straipsnio 4 dalyje ir Civilinio proceso kodekse nustatyta tvarka.

15 straipsnis. Bendrijos pirmininkas. Valdyba

1. Bendrijos pirmininku arba valdybos nariu renkamas fizinis asmuo.

2. Bendrijos pirmininku ar valdybos nariu išrinktas asmuo pradeda eiti bendrijos pirmininko ar valdybos nario pareigas nuo darbo sutarties su juo sudarymo dienos, jei sutartyje nenustatyta kitaip. Darbo sutartį su bendrijos pirmininku ar valdybos nariu, taip pat šios sutarties pakeitimus pasirašo bendrijos narių susirinkimo įgaliotas bendrijos steigėjas ar bendrijos narys.

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

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

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

6. Bendrijos pirmininkas (valdyba) atsako už:

1) bendrijos narių sąrašo sudarymą ir tikslinimą, pasikeitus bendrijos nariams arba jų duomenims. Šis sąrašas tikslinamas ne rečiau kaip kartą per metus pagal valstybės įmonės Registrų centro ir bendrijos narių pateiktus duomenis. Bendrijos narių sąrašas turi būti patikslintas nedelsiant pagal bendrijos nario pateiktus duomenis. Šiame sąrašė nurodomi bendrijos narių duomenys (vardai, pavardės, adresai korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresai, telefonų numeriai);

2) bendrijos narių susirinkimo ar balsavimo raštu (elektroninėmis ryšio priemonėmis)

organizavimą;

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

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

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

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

7) bendrijos narių susirinkimo priimtų sprendimų vykdymą;

8) bendrijos turtą;

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

7. Bendrijos pirmininkas (valdybos nariai) privalo atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl jo (jų) veikos ar neveikimo, pažeidžiant šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus, taip pat bendrijos įstatus. Valdybos narių prievolė atlyginti nuostolius yra solidari. Nuo pareigos atlyginti nuostolius atleidžiami valdybos nariai, kurie balsavo prieš sprendimą, dėl kurio atsirado nuostoliai, arba nedalyvavo valdybos posėdyje jį priimant ir kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie tokį sprendimą, per 7 dienas įteikė valdybai prieštaravimą raštu dėl šio sprendimo.

8. Kai bendrijos pirmininkas negali eiti pareigų (dėl ligos, atostogų metu ar kitų objektyvių priežasčių), bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas laikinai eina vienas iš bendrijos narių. Bendrijos narys, laikinai einantis pirmininko pareigas, per 5 darbo dienas turi sušaukti bendrijos narių susirinkimą (balsavimą raštu) dėl bendrijos pirmininko pakeitimo šio įstatymo 14 straipsnyje nustatyta tvarka, jei bendrijos pirmininkas negali eiti pareigų ilgiau kaip 4 mėnesius iš eilės, ir informuoti savivaldybės vykdomąją instituciją.

9. Valdybos darbo tvarka nustatoma jos priimtame darbo reglamente.

10. Valdybos sprendimai priimami valdybos narių balsų dauguma vardiniu balsavimu. Kiekvienas valdybos narys turi vieną balsą. Valdybos narys balsuoti dėl kiekvieno sprendimo gali pateikti iš anksto raštu.

11. Valdybos posėdis yra teisėtas ir valdyba gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja ne mažiau kaip du trečdaliai valdybos narių. Iš anksto raštu pareiškę nuomonę valdybos nariai laikomi dalyvaujančiais valdybos posėdyje ir jų balsai įskaitomi į balsavimo rezultatus.

12. Valdybos posėdžiai protokoluojami. Valdybos posėdžių protokolai saugomi teisės aktų nustatyta tvarka.

16 straipsnis. Bendrijos buhalterinė apskaita ir finansinė atskaitomybė

1. Bendrijos buhalterinę apskaitą, jos organizavimą ir tvarkymą, bendrijos finansinių ataskaitų rinkinio sudarymą nustato įstatymai ir kiti teisės aktai.

2. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį iki pateikimo tvirtinti bendrijos narių susirinkimui turi patikrinti revizijos komisija (revizorius), jeigu ji išrinkta.

3. Bendrijos finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

17 straipsnis. Bendrijos revizijos komisija (revizorius)

1. Revizijos komisijos narius (revizorių) renka ir atšaukia bendrijos narių susirinkimas bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Revizijos komisijoje turi būti ne mažiau kaip trys komisijos nariai.

2. Revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti bendrijos pirmininkas, jo sutuoktinis ar sugyventinis, bendrijos pirmininko artimieji giminaičiai, kaip jie apibrėžti Civilinio kodekso 3.135 straipsnyje, ir asmenys, susiję su bendrijos pirmininku svainystės santykiais, kaip jie apibrėžti Civilinio kodekso 3.136 straipsnyje.

3. Revizijos komisija (revizorius):

1) finansiniams metams pasibaigus, atlieka bendrijos ūkinės finansinės veiklos ir finansinių ataskaitų patikrinimą (auditą), jas vertina ir išvadas pateikia bendrijos pirmininkui ir bendrijos narių susirinkimui;

2) atlieka neeilinį bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą), jeigu to reikalauja daugiau kaip 1/5 bendrijos narių;

3) revizijos komisijos (revizoriaus) darbo reglamente nustatyta tvarka nagrinėja ginčus tarp bendrijos valdymo organo ir savininkų ar bendrijos narių.

4. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų pateikti revizijos komisijai (revizoriui) paaiškinimus ir visus patikrinimui (auditui) atlikti reikalingus dokumentus nuo tokio prašymo gavimo dienos. Bendrijos pirmininkui draudžiama riboti bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą) atliekančių subjektų įgaliojimus ar kitaip trukdyti jų darbą.

5. Revizijos komisijai (revizoriui) nustačius bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų ar jei bendrijos pirmininkas (valdyba) nepateikia revizijos komisijai (revizoriui) paaiškinimų ar patikrinimui (auditui) atlikti reikalingų dokumentų per šio straipsnio 4 dalyje nustatytą terminą, revizijos komisija (revizorius) per 5 darbo dienas nuo išvados dėl bendrijos ūkinės finansinės veiklos parengimo dienos privalo sušaukti bendrijos narių susirinkimą ir pateikti išvadą.

18 straipsnis. Įstojimas į bendriją. Narystės bendrijoje pabaiga

1. Fizinis ar juridinis asmuo, turintis nuosavybės teisę į bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą daugiabučio namo, kurio bendrojo naudojimo objektams valdyti įsteigta bendrija, laikomas įstojusiu į bendriją kitą dieną nuo prašymo raštu bendrijos pirmininkui (valdybai) pateikimo dienos.

2. Narystė bendrijoje pasibaigia:

1) bendrijos nariui išstojus iš bendrijos savo noru;

2) bendrijos nariui netekus nuosavybės teisių, kurių pagrindu jis turėjo teisę į bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą daugiabučio namo, kurio bendrojo naudojimo objektams valdyti buvo įsteigta bendrija;

3) bendrijos nariui mirus;

4) bendrijos narį – juridinį asmenį – likvidavus arba reorganizavus;

5) likvidavus bendriją.

3. Bendrijos narys negali būti pašalintas iš bendrijos prieš jo valią.

TREČIASIS SKIRSNIS

BENDRIJOS TURTAS IR LĖŠOS. PAGALBA BENDRIJŲ STEIGIMUI IR VEIKLAI

19 straipsnis. Bendrijos turtas

1. Bendrijos turtas yra atskirtas nuo bendrijos narių ir savininkų turto.

2. Bendrijos turtas yra bendrijos lėšomis ar kitais teisėtais būdais įgytos materialinės, nematerialinės ir finansinės vertybės.

3. Bendrijos turtas valdomas ir juo disponuojama įstatymuose ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

4. Bendrija gali būti paramos gavėja. Bendrijai paramos teikimą ir gavimą, jos teikimo ir gavimo tikslus, teikėjus ir gavėjus, paramos teikimo ir gavimo kontrolę ir apskaitą, kai paramos tiekėjai ir (arba) gavėjai naudojami įstatymų nustatytais mokesčių ir muitų lengvatomis, nustato Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos įstatymas.

20 straipsnis. Bendrijos lėšos

Bendrijos lėšas sudaro:

1) savininkų įmokos, skirtos bendrijai administruoti;

2) valstybės ar savivaldybės paramos lėšos;

3) pajamos, gautos disponuojant bendrijos turtu, kitos negražintinai gautos lėšos.

21 straipsnis. Savivaldybių institucijų ir bendrijų asociacijų pagalba steigiant bendrijas ir jų veikloje

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

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

3. Bendrijų asociacijos atlieka šias funkcijas:

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

KETVIRTASIS SKIRSNIS BENDRIJŲ REORGANIZAVIMO YPATUMAI IR LIKVIDAVIMAS

22 straipsnis. Bendrijos reorganizavimas

1. Bendrija reorganizuojama pagal Civiliniame kodekse nustatytas juridinių asmenų reorganizavimo sąlygas skaidymo būdu.

2. Bendrijos reorganizavimo iniciatyvos teisę turi ne mažiau kaip 1/4 vieno daugiabučio namo savininkų, pateikusių prašymą raštu bendrijos valdymo organui. Jeigu per 3 mėnesius nuo prašymo gavimo dienos bendrijos nariai nepriima sprendimo reorganizuoti bendriją, ne mažiau kaip 1/4 vieno daugiabučio namo savininkų turi teisę kreiptis į teismą dėl sprendimo reorganizuoti bendriją priėmimo Civilinio proceso kodekse nustatyta tvarka.

3. Sprendimas dėl bendrijos padalijimo priimamas šio įstatymo 14 straipsnyje nustatyta tvarka. Įsteigus naują bendriją, patvirtinus jos įstatus ir išrinkus bendrijos pirmininką, naujos bendrijos pirmininkas per 5 darbo dienas nuo sprendimo įsteigti naują bendriją priėmimo dienos apie tai raštu praneša bendrijos, kuri padalijama, valdymo organui ir siūlo parengti bendrijos reorganizavimo sąlygas.

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

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

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

23 straipsnis. Bendrijos likvidavimas

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

2. Bendrija likviduojama Civilinio kodekso 2.106 straipsnio 1, 3, 4, 5, 6, 7 punktuose nustatytais pagrindais.

3. Bendrijoje nelikus nė vieno bendrijos nario, bendrijos pirmininkas apie tai privalo per 30 dienų pranešti savivaldybės vykdomajai institucijai ir inicijuoti bendrijos likvidavimą.

4. Jei bendrijos pirmininkas negali eiti pareigų ilgiau kaip 6 mėnesius arba bendrijos pirmininkas neišrenkamas ilgiau kaip 6 mėnesius, laikinai einantis bendrijos pirmininko pareigas

bendrijos narys inicijuoja bendrijos likvidavimą. Bendrijai įgijus likviduojamo juridinio asmens statusą, likvidatorius įgyja bendrijos pirmininko teises ir pareigas ir per 5 darbo dienas informuoja savivaldybės vykdomąją instituciją.

IV SKYRIUS

BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMAS SUDARANT JUNG TINĖS VEIKLOS SUTARTĮ

24 straipsnis. Jungtinės veiklos sutarties sudarymas ir galiojimas

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

2. Jungtinės veiklos sutartį gali sudaryti tik visi savininkai.

3. Sudarius jungtinės veiklos sutartį įgaliotas partneris šios sutarties vieną egzempliorių per 5 darbo dienas perduoda Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Šios sutarties pagrindu Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registre nurodoma apie pastato bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą – jungtinės veiklos sutartį.

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

5. Jungtinės veiklos sutarties partneris, netekęs nuosavybės teisių į butą ar kitą patalpą, buvusią dalyvavimo jungtinės veiklos sutartyje pagrindu, praranda jungtinės veiklos sutarties partnerio statusą, o asmuo (asmens) įgijęs (įgiję) nuosavybės teises į šį butą ar kitą patalpą, įgyja jungtinės veiklos sutarties partnerio (partnerių) statusą. Kai nuosavybės teises į butą ar kitą patalpą įgyja nepilnametis asmuo, jo atstovas pagal įstatymą per 20 darbo dienų nuo nuosavybės teisės įgijimo dienos gali įgaliotam partneriui duoti sutikimą raštu, kad nepilnametis įgyja jungtinės veiklos sutarties partnerio statusą. Tokiu atveju nepilnametį iki jo pilnametystės atstovauja sutikimą davęs atstovas pagal įstatymą.

6. Jungtinės veiklos sutartis pasibaigia Civilinio kodekso 6.978 straipsnyje nustatytais pagrindais.

7. Pavyzdinę jungtinės veiklos sutarties formą tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija.

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

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

2. Jungtinės veiklos sutarties partneriai turi šias teises:

- 1) dalyvauti partnerių susirinkimuose ir juose balsuoti;
- 2) teikti pasiūlymus partneriams jungtinės veiklos sutarties įgyvendinimo klausimais;
- 3) gauti iš įgalioto partnerio visą informaciją, susijusią su jungtinės veiklos sutarties vykdymu, bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu;
- 4) būti išrinktu įgaliotu partneriu.

3. Įgaliotam partneriui netekus nuosavybės teisių į butą ar kitą patalpą, buvusią dalyvavimo jungtinės veiklos sutartyje pagrindu, atsisakius eiti pareigas, jį atšaukus partnerių sprendimu ar savininkams nepritarus jo veiklos ataskaitai, kaip nustatyta šio įstatymo 31 straipsnio 3 dalyje, partneriai privalo per 30 dienų išrinkti ir įgalioti kitą partnerį atstovauti jų interesus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu.

4. Partnerių sprendimų priėmimui *mutatis mutandis* taikomos Civilinio kodekso 6.972 straipsnio 5 dalies nuostatos.

5. Jeigu butas ar kitos patalpos nuosavybės teise priklauso keliems partneriams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.

26 straipsnis. Jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas partneris, jo teisės ir pareigos

1. Sudarydami jungtinės veiklos sutartį, savininkai privalo išrinkti ir įgalioti vieną iš partnerių atstovauti jų interesus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu.

2. Įgaliotą partnerių renkamas fizinis asmuo, turintis (kurio atstovaujamas juridinis asmuo turi) nuosavybės teise butą ar kitų patalpų pastate, kurio bendrojo naudojimo objektams valdyti sudaroma jungtinės veiklos sutartis.

3. Įgaliotas partneris pradeda eiti pareigas nuo jo išrinkimo dienos, jeigu partneriai nenutarė kitaip. Įgaliotas partneris informaciją apie pradėtas eiti pareigas ir savo duomenis (vardą, pavardę, gyvenamosios vietos adresą, elektroninio pašto adresą ir telefono numerį) per 5 darbo dienas turi raštu pateikti savivaldybės vykdomajai institucijai ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka.

4. Įgaliotas partneris, netekęs nuosavybės teisių į butą ar kitą patalpą, buvusią dalyvavimo jungtinės veiklos sutartyje pagrindu, apie atsisakymą eiti pareigas, jį atšaukus partnerių sprendimu ar savininkams nepritarus jo veiklos ataskaitai, kaip nustatyta šio įstatymo 31 straipsnio 3 dalyje, per 5 darbo dienas turi raštu informuoti savivaldybės vykdomąją instituciją.

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

6. Partneriams neišrinkus ir neįgaliojus partnerio atstovauti jų interesus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu, atsižvelgusi į mažiausią paslaugos teikimo kainą, per šio įstatymo 25 straipsnio 3 dalyje nustatytą terminą savivaldybės vykdomoji institucija priima sprendimą paskirti pretendentą arba savivaldybės valdomą ar kontroliuojamą įmonę administratoriumi Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

V SKYRIUS

BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMAS PASIRENKANT ADMINISTRATORIŲ

27 straipsnis. Bendrojo naudojimo objektų administratorius

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

- 1) Europos Sąjungos (toliau – ES) valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojami Europos Sąjungos teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis;
- 2) ES valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo arba kita organizacija ar jos padalinys, kuris naudojami ES teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis.

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

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

1. Savivaldybės vykdomoji institucija sudaro sąrašą, kuriame nurodomi vardas ir pavardė asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas (toliau – pretendentas), kai pretendentas yra fizinis asmuo, arba juridinio asmens pavadinimas ir juridinio asmens kodas, kai pretendentas – juridinis asmuo, kontaktai (pretendento gyvenamosios vietos adresas arba buveinės adresas, telefono numeris, elektroninio pašto adresas, interneto svetainės adresas) ir bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos kainos (įskaitant mokesčius), kaip nustatyta šio straipsnio 2 dalyje. Sąrašas skelbiamas savivaldybės institucijos interneto svetainėje.

2. Asmuo, norintis būti įrašytas į konkrečios savivaldybės vykdomosios institucijos sudaromą sąrašą, savivaldybės vykdomajai institucijai pateikia prašymą–deklaraciją įrašyti jį į sąrašą, nurodo kontaktinius duomenis (gyvenamosios vietos adresą arba buveinės adresą,

telefono numerį, elektroninio pašto adresą, interneto svetainės adresą) ir daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos kainas (įskaitant mokesčius) už vieną paslaugos teikimo mėnesį: daugiabučių namų, kurių bendrasis plotas iki 500 m²; daugiabučių namų, kurių bendrasis plotas nuo 501 m² iki 1000 m²; daugiabučių namų, kurių bendrasis plotas nuo 1001 m² iki 3000 m²; daugiabučių namų, kurių bendrasis plotas 3000 m² arba didesnis. Prašymo–deklaracijos formą tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija. Asmuo, pateikdamas prašymą–deklaraciją, patvirtina, kad jis yra ES valstybės narės pilietis arba kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi ES teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, arba ES valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo, arba kita organizacija ar jos padalinys, kuris naudojasi ES teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, nebankrutuoja ir nėra likviduojamas, atitinka šio straipsnio 8 dalies nuostatas.

3. Sąraše nurodyta informacija keičiama, kai pretendentas pateikia savivaldybės vykdomajai institucijai patikslintą prašymą–deklaraciją. Pretendentas patikslintą prašymą–deklaraciją pakeisti informaciją privalo pateikti savivaldybės vykdomajai institucijai per 5 darbo dienas nuo informacijos pasikeitimo dienos.

4. Savivaldybės vykdomoji institucija gavusi šio straipsnio 2 arba 3 dalyje nustatytus dokumentus per 20 darbo dienų priima sprendimą dėl asmens įrašymo į sąrašą ir apie tai per 3 darbo dienas informuoja prašymą–deklaraciją pateikusį asmenį. Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime atsisakyti įrašyti asmenį arba patikslinti sąraše nurodytus duomenis turi būti nurodytos priežastys.

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

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

7. Administratorių civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą vykdamas administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu. Administratoriaus profesinės civilinės atsakomybės privalomojo draudimo draudėjas yra administratorius. Administratoriaus profesinės civilinės atsakomybės privalomojo draudimo minimali draudimo suma yra 57 900 eurų vienam draudžiamajam įvykiui ir 144 800 eurų visiems draudžiamiesiems įvykiams per metus. Dėl draudžiamąjį įvykių išmokėjus draudimo išmoką ir sumažėjus minėtai minimaliai draudimo sumai, administratorius privalo per vieną mėnesį apsidrausti civilinę atsakomybę, kad būtų atkurta privalomoji minimali draudimo suma.

8. Administratoriais negali būti:

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

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

9. Savivaldybės vykdomoji institucija priima sprendimą išbraukti administratorių arba pretendentą iš sąrašo nustačiusi, kad:

- 1) administratorius arba pretendentas neatitinka šio straipsnio 8 dalies reikalavimų;
- 2) administratorius arba pretendentas juridinis asmuo bankrutuoja ar yra likviduojamas. Laikoma, kad administratorius arba pretendentas bankrutuoja ar yra likviduojamas nuo tokio statuso įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos;
- 3) administratorius arba pretendentas yra teistas už nusikaltimą ar baudžiamąjį nusižengimą nuosavybei, turtinėms teisėms ir turtiniams interesams, kol teistumas neišnykęs;
- 4) administratorius savivaldybės institucijos veiklos teritorijoje per vienus metus tris ar daugiau kartų nubaustas administracine tvarka už teisės aktų, reglamentuojančių jo veiklą, pažeidimą;
- 5) administratorius arba pretendentas savivaldybės institucijos veiklos teritorijoje šiurkščiai pažeidė šio įstatymo nuostatas.

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

11. Laikoma, kad administratorius šiurkščiai pažeidė šio įstatymo nuostatas, jeigu siekdamas būti įrašytu į sąrašą, savivaldybės vykdomajai institucijai pateikė melagingą informaciją, teikė bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas neapsidraudęs administratorių civilinės atsakomybės draudimu, savininkų lėšas naudojo ne pagal paskirtį, savininkui pateikė mokėjimo pranešimą nesant teisinio pagrindo, nevykdė savininkų susirinkimo sprendimo arba, pakeitus administratorių kitu valdytoju, per šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nustatytą terminą neperdavė naujai paskirtam valdytojui nepanaudotų savininkų lėšų, visų su daugiabučiu namu ir bendrojo naudojimo objektais susijusių dokumentų, kitų pastato statybos ir techninės inventORIZACIJOS dokumentų.

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

13. Iš sąrašo išbraukto administratorius arba pretendento negalima įrašyti į sąrašą vienus metus, išskyrus atvejus, kai administratorius arba pretendentas iš sąrašo išbrauktas jo prašymu.

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

29 straipsnis. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas

1. Iš sąrašo pretendentą teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas sprendimu pasirenka savininkai ir įgalioja vieną iš savininkų pateikti savivaldybės vykdomajai institucijai sprendimo kopiją ir visus dokumentus, pagrindžiančius, kad vadovautasi Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta savininkų sprendimų priėmimo tvarka.

2. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi šio straipsnio 1 dalyje nurodytus dokumentus, per 20 darbo dienų patikrina, ar vadovautasi Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta savininkų sprendimų priėmimo tvarka, ir priima sprendimą paskirti savininkų pasirinktą pretendentą administratoriumi arba atsisako jį paskirti ir nurodo atsisakymo priežastis raštu. Savivaldybės vykdomoji institucija apie priimtą sprendimą per 3 darbo dienas raštu

informuoja pretendentą ir šio straipsnio 1 dalyje nurodytą savininką.

3. Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime pretendentą paskirti administratoriumi nurodomas pastato, kurio bendrojo naudojimo objektų administravimui skiriamas administratorius, adresas, administratoriaus vardas ir pavardė, kai skiriamas fizinis asmuo, arba juridinio asmens pavadinimas ir juridinio asmens kodas, kai skiriamas juridinis asmuo, kontaktai (administratoriaus gyvenamosios vietos adresas arba buveinės adresas, telefono numeris, elektroninio pašto adresas), sąraše skiriamo pretendento nurodyta konkreti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos kaina (įskaitant mokesčius) už paslaugos teikimą per mėnesį atsižvelgiant į pastato bendrąjį plotą, administratoriaus įgaliojimų pabaigos data, jeigu savininkai pretendentą pasirinko konkrečiam terminui, taip pat informacija, kada administratoriaus įgaliojimai pasibaigia, kaip nustatyta šio įstatymo 5 straipsnio 3 dalyje.

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

VISKYRIUS

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

30 straipsnis. Bendrojo naudojimo objektų valdytojų funkcijos

1. Teikdamas bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, valdytojas pagal kompetenciją atlieka šias funkcijas:

1) šaukia savininkų, bendrijos narių ir jungtinės veiklos sutarties partnerių susirinkimus arba organizuoja balsavimus raštu (elektroninėmis ryšio priemonėmis), registruoja priimtus sprendimus teisės aktų nustatyta tvarka ir juos įgyvendina;

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

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

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

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

6) sudaro daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo projektą ir teikia jį savininkams tvirtinti, kai numatoma priimti sprendimus vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 3 dalies nuostatomis;

7) organizuoja daugiabučio namo valdomo žemės sklypo tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, Statybos įstatyme nustatyta tvarka organizuoja namo techninę priežiūrą;

8) rengia ilgalaikį planą, apskaičiuoja mėnesinį kaupiamųjų lėšų įmokos tarifą ir teikia

juos savininkams tvirtinti;

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

10) savininkų įgaliotas jų vardu sudaro sutartis su prekių, darbų ir paslaugų, susijusių su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu, teikėjais ir kontroliuoja jų vykdymą;

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

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

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

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

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

16) vykdo kitas teisės aktuose nustatytas funkcijas.

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

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

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

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

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

7. Valstybės įmonė Registrų centras informaciją apie savininkus (vardą ir pavardę, priklausančio buto ar kitos patalpos numerį) valdytojui teikia neatlygintinai.

8. Valdytojas privalo atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl jo veiklos ar neveikimo, pažeidus šį ar kitus Lietuvos Respublikos įstatymus.

31 straipsnis. Valdytojo metinės veiklos ataskaitos rengimas ir skelbimas

1. Valdytojas iki balandžio 1 d. parengia ir savininkų susirinkimui pateikia tvirtinti metinę savo veiklos ataskaitą (toliau – ataskaita). Ataskaitinis laikotarpis sutampa su kalendoriniais metais. Su ataskaita turi teisę susipažinti kiekvienas savininkas.

2. Ataskaitoje nurodoma informacija apie pastato ir bendrojo naudojimo objektų esamą būklę, metinio valdytojo veiklos plano įgyvendinimo apžvalga ir atlikti darbai, detali informacija apie savininkų gautas ir panaudotas lėšas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, įsiskolinimai ir kita, valdytojo nuomone, savininkams svarbi informacija. Ataskaitos formą tvirtina Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.

3. Jeigu ataskaitai savininkų susirinkimas nepritaria, nes ji neatitinka šio straipsnio 2 dalyje nustatytų reikalavimų, valdytojas ataskaitą patikslina ir per 30 dienų nuo savininkų sprendimo nepritari ataskaitai priėmimo dienos pakartotinai teikia savininkų susirinkimui tvirtinti. Jeigu savininkų susirinkimas nepritaria ataskaitai nenurodydamas priežasčių arba dėl priežasčių, nesusijusių su ataskaitos tikslinimu pagal šio straipsnio 2 dalyje nustatytus reikalavimus, arba valdytojas patikslintos ataskaitos per šioje dalyje nustatytą terminą nepateikia, arba savininkų susirinkimas nepritaria patikslintai ataskaitai, bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas partneris arba administratorius netenka įgaliojimų po 30 dienų nuo tokio savininkų susirinkimo sprendimo dienos.

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

VII SKYRIUS

GINČŲ NAGRINĖJIMAS. PREKIŲ, DARBŲ IR PASLAUGŲ PIRKIMAS

32 straipsnis. Ginčų nagrinėjimas

1. Ginčai tarp savininkų ir valdytojų sprendžiami derybų būdu. Neišspręsti ginčai tarp savininkų ir bendrijos valdymo organo gali būti perduodami nagrinėti revizijos komisijai (revizoriui), jeigu ji išrinkta (išrinktas), revizijos komisijos (revizoriaus) darbo reglamento nustatyta tvarka.

2. Jeigu nepavyksta ginčo išspręsti šio straipsnio 1 dalyje nustatytu būdu arba jei ginčo šalys nevykdo revizijos komisijos (revizoriaus) pasiūlymo dėl ginčo sprendimo, ginčai nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka.

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

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

1. Prekes, darbus ir paslaugas, susijusias su bendrojo naudojimo objektais, jų valdymu, priežiūra, remontu ir atnaujinimu savininkų vardu perka valdytojas vadovaudamasis savininkų sprendimu patvirtintomis pirkimo sąlygomis ir kaina, išskyrus skubius ir nenumatytus atvejus, kai būtina lokalizuoti avarijų, stichinių nelaimių ir panašius padarinius, siekiant išvengti didesnės žalos, arba kurie susiję su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais. Avarijos, stichinės nelaimės ir panašūs padariniai užfiksuojami nufotografuojant ir surašant įvykio apžiūros aktą, nurodant kilusią avariją ir detalčiai aprašant sukeltus padarinius. Įvykio apžiūros aktą pasirašo valdytojas.

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

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

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

5. Valdytojas ne rečiau kaip kartą per ketvirtį turi parengti atliktų pirkimų ataskaitą ir su nupirktų prekių, darbų ir paslaugų pirkimo dokumentais (sutartimis, sąskaitomis faktūromis ir pan.), darbų priėmimo aktais pateikti ją savininkams.

6. Jeigu savininkas (savininkai) pateiktai pirkimų ataskaitai nepritaria, nes ataskaitoje nurodytos nupirktos prekės, darbai ar paslaugos neatitinka savininkų susirinkime patvirtintų pirkimo sąlygų ir (ar) kainos, arba įgytos pažeidžiant šio straipsnio 1–4 ar 8 dalių nuostatas, gali per 10 darbo dienų raštu prašyti valdytoją inicijuoti savininkų susirinkimą (balsavimą raštu) dėl pirkimo ataskaitos tvirtinimo. Valdytojas, gavęs motyvuotą prašymą inicijuoti savininkų susirinkimą (balsavimą raštu) dėl ataskaitos tvirtinimo, privalo 10 darbo dienų inicijuoti savininkų susirinkimą (balsavimą raštu) dėl pirkimo ataskaitos tvirtinimo.

7. Jeigu savininkų susirinkimas pirkimų ataskaitos nepatvirtina, nes pirkimų ataskaitoje nurodytos nupirktos prekės, darbai ar paslaugos neatitinka savininkų susirinkime patvirtintų pirkimo sąlygų ir (ar) kainos, arba įgytos pažeidžiant šio straipsnio 1–4 ar 8 dalių nuostatas, valdytojas per 5 darbo dienas savininkų sprendimo protokolą su pirkimų ataskaita, savininkų susirinkimo patvirtintomis pirkimo sąlygomis ir kaina, nupirktų prekių, darbų ir paslaugų pirkimo dokumentais (sutartimis, sąskaitomis faktūromis ir pan.), darbų priėmimo aktais pateikia tvirtinti savivaldybės vykdomajai institucijai. Savivaldybės vykdomoji institucija per 20 darbo dienų priima sprendimą patvirtinti pirkimų ataskaitą arba atsisakyti ją tvirtinti, nurodydama atsisakymo patvirtinti ataskaitą priežastis raštu. Savivaldybės vykdomoji institucija pirkimų ataskaitos netvirtina, jeigu pirkimų ataskaitoje nurodytos nupirktos prekės, darbai ar paslaugos neatitinka savininkų susirinkime patvirtintų pirkimo sąlygų ir (ar) kainos, arba įgytos pažeidžiant šio straipsnio 1–4 ar 8 dalių nuostatas. Savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimas netvirtinti pirkimų ataskaitos gali būti skundžiamas teismui Administracinių bylų teisenos įstatyme nustatyta tvarka.

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

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

9. Bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas partneris arba administratorius privalo savo lėšomis apmokėti už nupirktas prekes, darbus ir paslaugas, jeigu jos įgytos pažeidžiant šio straipsnio nuostatas, savininkams ir savivaldybės vykdomajai institucijai nepatvirtinus pirkimų ataskaitos arba valdytojui pažeidus pareigą inicijuoti savininkų susirinkimą (balsavimą raštu) dėl ataskaitos tvirtinimo, kaip nustatyta šio straipsnio 6 dalyje.

34 straipsnis. Lėšų skolinimasis bendrojo naudojimo objektams remontuoti ar atnaujinti

1. Sprendimą dėl lėšų skolinimosi bendrojo naudojimo objektams remontuoti ar atnaujinti pagal savininkų susirinkimo sprendimu patvirtintus darbus ir kainą (sąmatą), banko ar kitos finansų įstaigos pasirinkimo ir kredito sutarties sąlygų priima savininkai Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka visų savininkų balsų dauguma.

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

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

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

5. Kai savininkai gauna kreditą, valdytojas informuoja Nekilnojamojo turto registro tvarkytoją Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka.

VIII SKYRIUS

DAUGIABUČIŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ ŠVIETIMAS, VALDYTOJŲ MOKYMAS, JŲ VEIKLOS PRIEŽIŪRA, KONTROLĖ IR ATSAKOMYBĖ

35 straipsnis. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų švietimas, valdytojų mokymas, jų veiklos priežiūra ir kontrolė

1. Savininkų švietimą ir valdytojų mokymą organizuoja savivaldybės.

2. Daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės.

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

36 straipsnis. Valdytojų atsakomybė

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

2. Savivaldybės vykdomoji institucija, nustačiusi, kad šio straipsnio 1 dalyje numatytas įstatymo pažeidimas padarytas pakartotinai, atsakingam asmeniui skiria nuo keturių iki aštuonių tūkstančių eurų baudą.

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

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

2. Šio straipsnio 1 dalyje nurodytas protokolas kartu su šio įstatymo 39 straipsnio 1 dalyje nurodytu pranešimu pateikiamas atsakingam asmeniui šio įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka.

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

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

38 straipsnis. Bylos nagrinėjimo proceso dalyviai

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

1) asmuo, kuriam pradėta administracinės bylos teiseną;
2) savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu – kiti asmenys, su kurių interesais tiesiogiai susijusi nagrinėjama byla;

3) savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu – ekspertai, specialistai ir kiti asmenys, turintys su nagrinėjama byla susijusios informacijos ar kitų bylos nagrinėjimui svarbių duomenų.

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

3. Proceso šalims gali atstovauti jų įgalioti atstovai.

39 straipsnis. Pranešimas apie bylos nagrinėjimą

1. Proceso šalims ne vėliau kaip prieš 14 darbo dienų iki bylos nagrinėjimo raštu pranešama apie nustatytus šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nurodytų reikalavimų pažeidimus, bylos nagrinėjimo vietą ir laiką, siūloma susipažinti su bylos medžiaga, raštu pateikti paaiškinimus.

2. Apie bylos nagrinėjimo vietą ir laiką kitiems proceso dalyviams raštu pranešama ne vėliau kaip prieš 14 darbo dienų iki bylos nagrinėjimo.

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

40 straipsnis. Bylos nagrinėjimas

1. Byla nagrinėjama, kai dalyvauja proceso šalys ir kiti proceso dalyviai, išskyrus šio straipsnio 3 dalyje numatytus atvejus.

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

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

4. Bylos nagrinėjimas yra viešas.

41 straipsnis. Sprendimai, priimami išnagrinėjus bylą

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

- 1) skirti baudą;
- 2) bylą nutraukti, kai nėra šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nurodytų reikalavimų pažeidimo.

2. Išnagrinėjus bylą, surašomas nutarimas. Jeigu priimamas šio straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytas sprendimas, nutarime nurodoma sprendimą priėmusios institucijos pavadinimas, bylos nagrinėjimo data ir vieta, asmens, pažeidusio šio įstatymo reikalavimus, vardas, pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta, šio įstatymo reikalavimų pažeidimo padarymo aplinkybės, šio įstatymo reikalavimus pažeidusio asmens kaltės įrodymai, kuriais grindžiamas sprendimas, šio įstatymo straipsnio nuostata, nustatanti atsakomybę už šio įstatymo reikalavimų pažeidimą, šio įstatymo reikalavimus pažeidusio asmens paaiškinimai ir jų įvertinimas. Jeigu priimamas šio straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodytas sprendimas, nurodomas sprendimą priėmusios institucijos pavadinimas, bylos nagrinėjimo data ir vieta, asmens, kurio atžvilgiu administracinė byla nutraukiama, vardas, pavardė, asmens kodas, gyvenamosios vietos adresas, priimtas sprendimas ir motyvai, sprendimo apskundimo terminai ir tvarka.

3. Savivaldybės vykdomosios institucijos nutarimas per 2 darbo dienas nuo jo priėmimo šio įstatymo reikalavimus pažeidusiam asmeniui įteikiamas šio įstatymo 39 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka.

42 straipsnis. Baudų skyrimas šio įstatymo reikalavimus pažeidusiems valdytojams

1. Skiriamos baudos dydis nustatomas pagal sankcijoje numatytą minimalios ir maksimalios baudų vidurkį, atsižvelgiant į šio straipsnio 2 ir 3 dalyse nurodytas atsakomybę lengvinančias ar sunkinančias aplinkybes. Jeigu yra atsakomybę lengvinančių aplinkybių, baudos dydis mažinamas nuo vidurkio iki minimumo; jeigu yra atsakomybę sunkinančių aplinkybių, baudos dydis didinamas nuo vidurkio iki maksimumo. Jeigu yra atsakomybę lengvinančių ir sunkinančių aplinkybių, bauda skiriama atsižvelgiant į jų kiekį ir reikšmingumą. Baudos dydžio mažinimas ar didinimas motyvuojamas šio įstatymo 41 straipsnio 2 dalyje nurodytame nutarime.

2. Atsakomybę lengvinančiomis aplinkybėmis laikoma:

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

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

3. Atsakomybę sunkinančiomis aplinkybėmis laikoma atsakingo asmens kludymas savivaldybės vykdomajai institucijai atlikti šio įstatymo reikalavimų pažeidimo tyrimą.

43 straipsnis. Baudų mokėjimas ir išieškojimas

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

2. Šio įstatymo reikalavimus pažeidusio asmens nesumokėtas baudas išieško antstoliai, vykdydami jiems pateiktus savivaldybės vykdomosios institucijos nutarimus Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka. Nutarimai antstoliams pateikiami vykdyti per 20 darbo dienų pasibaigus baudos sumokėjimo terminui.

44 straipsnis. Nutarimų dėl baudų skyrimo apskundimas

1. Šio įstatymo reikalavimus pažeidęs asmuo, nesutinkantis su savivaldybės vykdomosios institucijos nutarimu skirti baudą, gali apskųsti jį Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

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

IX SKYRIUS

ĮSTATYMO ĮSIGALIOJIMAS, TAIKYMAS IR ĮGYVENDINIMAS

45 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas, taikymas ir įgyvendinimas

1. Šis įstatymas, išskyrus šio straipsnio 6 dalį, įsigalioja 2020 m. lapkričio 1 d.
2. Savininkų, bendrijos narių ir junginės veiklos sutarties partnerių susirinkimai ar balsavimai raštu pradėti organizuoti iki šio įstatymo įsigaliojimo, baigiami vykdyti ir sprendimai priimami pagal iki šio įstatymo įsigaliojimo galiojusias nuostatas.
3. Įsigaliojus šiam įstatymui, bendrijos, kurios valdo daugiau kaip vieno daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus, tęsia veiklą, kol savininkų sprendimu bus reorganizuotos arba likviduotos Civilinio kodekso nustatyta tvarka.
4. Iki šio įstatymo įsigaliojimo sudarytos jungtinės veiklos sutartys dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo galioja, kol jos pasibaigs Civilinio kodekso 6.978 straipsnyje nustatytu pagrindu.
5. Iki šio įstatymo įsigaliojimo savivaldybių vykdomosios institucijos asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašuose esančius duomenis perkelia į asmenų, pretenduojančių teikti konkrečios savivaldybės teritorijoje bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą be atskiro pretendentų prašymo.
6. Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir jos įgaliota institucija, savivaldybių vykdomosios institucijos iki 2020 m. lapkričio 1 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

RESPUBLIKOS PREZIDENTAS