

*Suvestinė redakcija nuo 2023-03-01*

*Įstatymas paskelbtas: Žin. 1995, Nr. [20-449](#), i. k. 0951010ISTA0001-798*

*Nauja redakcija nuo 2012-07-01:*

*Nr. [XI-1967](#), 2012-04-12, Žin. 2012, Nr. 50-2440 (2012-04-28), i. k. 1121010ISTA0XI-1967*

**LIETUVOS RESPUBLIKOS  
DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ  
BENDRIJŲ  
ĮSTATYMAS**

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

**PIRMASIS SKIRSNIS  
BENDROSIOS NUOSTATOS**

**1 straipsnis. Įstatymo paskirtis**

1. Šis įstatymas nustato daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoja šios bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, bendrijai priklausančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų – bendrijos narių teises ir pareigas.

2. Šis įstatymas taip pat nustato daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų, kurie neišreiškė valios dėl bendrijos steigimo ir dalyvavimo šios bendrijos veikloje, teises ir pareigas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės valdymu, naudojimu ir priežiūra, ir jų įgyvendinimo tvarką.

3. Šis įstatymas taikomas bendrijoms, kurios įsteigtos valdyti, naudoti ir prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus ir kurių veiklos nereglamentuoja specialieji, atskiras juridinių asmenų teisinės formas nustatantys, įstatymai.

**2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos**

1. **Bendrijos administravimas** – bendrijos valdymo organo atliekamas bendrojo naudojimo objektų valdymo organizavimas, ūkinių ir finansinių reikalų tvarkymas.

2. **Bendrijos narių įgaliotinis** – to paties pastato (ar jo dalies) bendrijos narių išrinktas fizinis asmuo, įgaliotas atstovauti jį išrinkusiems bendrijos nariams.

3. **Bendrojo naudojimo objektų aprašas** – pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą tipinę formą parengtas dokumentas, kuriame nurodoma daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objekto rūšis, paskirtis, požymiai, buvimo vieta, su objektu susiję butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai ir kiti objektą charakterizuojantys duomenys.

4. **Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai** – pastato bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise.

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

6. **Buto ir kitų patalpų savininkas** – fizinis ar juridinis asmuo, kuriam butas ar kitos patalpos priklauso nuosavybės teise ir kuris turi bendrosios nuosavybės teisės objekto dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

7. **Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija** (toliau – bendrija) – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas daugiabučių

gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams naudoti, valdyti, prižiūrėti ar jiems sukurti arba kitiems bendriesiems šių savininkų poreikiams.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

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

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

10. **Kitos paskirties pastatas** – asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastatas, kuris bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso trimis ir daugiau butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat vienbučiai ir dviejų butų gyvenamieji namai, susieti bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais.

11. **Kitos patalpos** – daugiabučiame name esančios negyvenamosios paskirties patalpos (administracinės, komercinės ir kitos), suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, taip pat atskirame atitinkamos paskirties pastate esančios asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties patalpos, suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas.

12. **Pastatas** – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

13. **Pastato atnaujinimas** – pastato atnaujinimas (modernizavimas) ir pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas įgyvendinant statinių naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus.

14. **Pastato atnaujinimas (modernizavimas)** – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

15. **Pastato 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);

*Straipsnio punkto pakeitimai:*

Nr. [XII-882](#), 2014-05-15, paskelbta TAR 2014-05-27, i. k. 2014-05735

2) bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus);

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

*Straipsnio punkto pakeitimai:*

Nr. [XII-882](#), 2014-05-15, paskelbta TAR 2014-05-27, i. k. 2014-05735

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 daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas.

16. **Pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas įgyvendinant statinių naudojimo**

**ir priežiūros privalomuosius reikalavimus** (toliau –  **bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas**) – statybos darbai, kuriais užtikrinamas pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinių ir energinių savybių atkūrimas.

17. **Patalpa** – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

### **3 straipsnis. Bendrijos teisinis statusas**

1. Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis 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 neprieštarauja įstatymams, bendrijos įstatams ir veiklos tikslams.

3. Bendrijai draudžiama:

1) bendrijos lėšas naudoti sprendžiant teisinius ginčus tarp bendrijos valdymo organo ir bendrijos narių dėl bendrijos valdymo klausimų ir 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 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 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 įregistruotuose bankuose.

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

8. Bendrijos buveinė turi būti įkurta bendrijos valdomame pastate.

9. Bendrijos funkcijos, atsižvelgiant į valdomų objektų ypatumus, nustatomos bendrijos įstatuose.

## **ANTRASIS SKIRSNIS BENDRIJOS STEIGIMAS IR REGISTRAVIMAS**

### **4 straipsnis. Bendrijos steigimo pagrindai**

1. Bendrijos steigimo tikslas – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra.

2. Bendriją steigia vieno ar kelių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų arba kitos paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų savininkai. Viename pastate draudžiama steigti daugiau kaip vieną bendriją, išskyrus atvejus, kai pastato dalis turi atskirus inžinerinių tinklų įvadus ir autonomines inžinerines sistemas.

3. Bendrijos steigėjai yra butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai. Sprendimą steigti bendriją priima butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų steigiamasis susirinkimas. Bendrijos steigėjai tampa įsteigtos bendrijos nariais.

4. Bendrijos steigimo iniciatyvos teisę turi kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas ar jų grupė, pastato statytojas ar jo įgaliotas atstovas, pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto Civilinio kodekso nustatyta tvarka, atstovas ar savivaldybės vykdomosios institucijos įgaliotas asmuo.

5. Bendrija steigiama butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams pareiškiant pritarimą bendrijos steigimo ir kitais bendrijos steigiamojo susirinkimo darbotvarkės klausimais šiame susirinkime arba raštu iš anksto. Pritarimo raštu iš anksto bendrijos steigimo ir kitais steigiamojo susirinkimo darbotvarkės klausimais tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

6. Jeigu bendrija steigiama daugiabučiame name, kurio bendrojo naudojimo objektus administruoja Civilinio kodekso nustatyta tvarka paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, bendrijos steigimo iniciatoriai prieš 30 dienų iki numatomos bendrijos steigiamojo susirinkimo dienos turi raštu pranešti pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriui ir (ar) pastato statytojui apie numatomą bendrijos steigiamojo susirinkimo šaukimo datą. Bendrojo naudojimo objektų administratorius privalo ne vėliau kaip per 15 dienų nuo šio pranešimo gavimo dienos pateikti bendrijos steigimo iniciatoriams bendrojo naudojimo objektų aprašą ir butų ir kitų patalpų savininkų sąrašą su jų adresais.

7. Nuo bendrijos įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos baigiasi jungtinės veiklos sutartis, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus įgaliojimai. Bendrojo naudojimo objektų administratorius, pagal jungtinės veiklos sutartį įgaliotas asmuo ar pastato statytojas privalo per 30 dienų nuo bendrijos įregistravimo dienos perduoti įsteigta bendrijai nepanaudotas butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų kaupiamąsias lėšas, skirtas pastatui (pastatams) atnaujinti ir kitoms bendrosioms reikmėms, taip pat turimus pastato (pastatų) statybos ir techninės inventorizacijos dokumentus.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

8. Juridinių asmenų registre įregistruotos bendrijos steigimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai proporcingai savo daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

## **5 straipsnis. Prisijungimas prie veikiančios bendrijos**

1. Daugiabučio namo, kuriame nėra įsteigta bendrija, butų ir kitų patalpų savininkai arba kitos paskirties pastatų savininkai gali inicijuoti prisijungimą prie kito daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų arba kitos paskirties pastatų savininkų įsteigtos bendrijos (toliau – veikianti bendrija), jeigu jie atitinka šio įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje nustatytas sąlygas ir yra gavę veikiančios bendrijos valdymo organo pritarimą.

2. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai sprendimą prisijungti prie veikiančios bendrijos priima butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkime. Sprendimas prisijungti prie veikiančios bendrijos yra teisėtas, jeigu daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) nėra įsteigta bendrija, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkime dalyvavo daugiau kaip pusė šio namo butų ir kitų patalpų savininkų ir už sprendimą prisijungti prie veikiančios bendrijos balsavo daugiau kaip pusė susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų. Jeigu sušauktas susirinkimas neįvyksta, nes į jį susirinkusių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų skaičius nėra pakankamas sprendimui priimti, pakartotinis susirinkimas šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaičių ir sprendimai priimami jame dalyvaujančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

3. Priėmus sprendimą prisijungti prie veikiančios bendrijos, prisijungimo iniciatoriai parengia prisijungimo sutartį ir įgalioja vieną iš butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų ją pasirašyti su veikiančia bendrija.

4. Prisijungimo sutartį tvirtina veikiančios bendrijos visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

5. Patvirtinus prisijungimo sutartį, veikiančios bendrijos įstatai pakeičiami ir perregistruojami Juridinių asmenų registre. Prie veikiančios bendrijos prisijungę butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai įgyja šios bendrijos narių teises ir pareigas.

6. Jeigu daugiabutį gyvenamąjį namą, kurio butų ir kitų patalpų savininkai priima sprendimą prisijungti prie veikiančios bendrijos, administruoja bendrojo naudojimo objektų administratorius ar

pagal jungtinės veiklos sutartį įgaliotas asmuo, prisijungimo prie veikiančios bendrijos iniciatoriai apie šį savo sprendimą per 5 darbo dienas raštu praneša bendrojo naudojimo objektų administratoriui ar pagal jungtinės veiklos sutartį įgaliotam asmeniui ir savivaldybės vykdomajai institucijai. Nuo bendrijos įstatų perregistravimo Juridinių asmenų registre dienos baigiasi bendrojo naudojimo objektų administratoriaus įgaliojimai, jungtinės veiklos sutartis.

*Papildyta straipsnio dalimi:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

## **6 straipsnis. Bendrijos steigiamasis susirinkimas**

1. Bendrijos steigiamąjį susirinkimą šaukia bendrijos steigimo iniciatorius. Jis privalo ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki susirinkimo dienos viešai pranešti visiems butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams apie bendrijos steigiamojo susirinkimo šaukimą, nurodydamas bendrijos steigimo tikslą, susirinkimo vietą, datą ir laiką. Kartu su šiuo pranešimu pateikiama bendrijos steigiamojo susirinkimo darbotvarkė ir bendrijos įstatų projektas.

2. Bendrijos steigiamasis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų. Jeigu sušauktas susirinkimas neįvyksta, nes į jį susirinkusių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų skaičius nėra pakankamas sprendimui priimti, pakartotinis susirinkimas šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaitių ir yra teisėtas, kai jame dalyvauja ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka gali raštu iš anksto pareikšti savo nuomonę dėl bendrijos steigiamajame susirinkime svarstomų klausimų. Iš anksto raštu pareiškę nuomonę butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai yra laikomi dalyvaujančiais bendrijos steigiamajame susirinkime, registruojami susirinkimo dalyvių sąrašė, o jų balsai įskaitomi į balsavimo rezultatus.

*Papildyta straipsnio dalimi:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

4. Bendrijos steigiamojo susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų dauguma. Pakartotinio susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų. Balsuojant bendrijos steigiamajame susirinkime, kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas turi po vieną balsą. Buto ar kitų patalpų (pastato) bendraturčiams atstovauja vienas asmuo ir jis turi vieną balsą.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

5. Bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyviai registruojami sudarant jų sąrašą. Bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašė turi būti nurodyta susirinkimo dalyvio vardas ir pavardė, asmens tapatybę patvirtinantis dokumentas, jo numeris ir išdavimo data, juridinio asmens pavadinimas, kodas, susirinkimo dalyviui priklausančio buto (butų), kitos patalpos (kitų patalpų) (pastato (pastatų) adresas (adresai) ir jų unikalūs numeris (unikalūs numeriai), susirinkimo dalyvio parašas. Jeigu susirinkimo dalyvis atstovauja buto ar kitų patalpų (pastato) savininkui, bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašė nurodomas įgaliojimo registracijos numeris ir data. Bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašą pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius.

*Straipsnio dalies numeracijos pakeitimas:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

6. Bendrijos steigiamasis susirinkimas yra protokoluojamas. Bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolas turi būti parengtas per 5 darbo dienas nuo susirinkimo dienos. Protokolą pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Prie bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo pridedamas šio susirinkimo dalyvių sąrašas su jų parašais. Bendrijos steigiamojo susirinkimo

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

*Straipsnio dalies numeracijos pakeitimas:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

#### 7. Bendrijos steigimo dokumentų atitiktį įstatymams tvirtina notaras.

*Straipsnio dalies numeracijos pakeitimas:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

8. Jeigu bendrijos steigiamasis susirinkimas numatytu laiku neįvyksta, pakartotinis bendrijos steigiamasis susirinkimas šaukiamas ne anksčiau kaip po 14 dienų nuo neįvykusio steigiamojo susirinkimo dienos. Pakartotiniam bendrijos steigiamajam susirinkimui taikomos šio straipsnio nuostatos.

*Straipsnio dalies numeracijos pakeitimas:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

9. Bendrijos steigiamasis susirinkimas turi patvirtinti bendrijos įstatus ir išrinkti bendrijos valdymo organą. Bendrijos steigiamasis susirinkimas gali išrinkti ir kitus bendrijos organus.

*Straipsnio dalies numeracijos pakeitimas:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

### 7 straipsnis. Bendrijos įstatai

1. Bendrijos įstatai yra dokumentas, kuriuo bendrija vadovaujasi savo veikloje. Bendrijos įstatuose turi būti nurodyta:

- 1) bendrijos pavadinimas;
- 2) teisinė forma – bendrija;
- 3) bendrijos veiklos laikotarpis, jeigu jis ribotas;

4) esminės bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto charakteristikos – pastato (pastatų) pavadinimas (pavadinimai), adresas (adresai), nurodytas (nurodyti) Lietuvos Respublikos adresu registre, pastato unikalus numeris (pastatų unikalūs numeriai), nurodytas (nurodyti) Nekilnojamojo turto registre;

*Straipsnio punkto pakeitimai:*

**TAR pastaba.** 4 punkto nuostatos taikomos po įstatymo Nr. XII-882 įsigaliojimo dienos (2014-07-01) steigiamų daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatams, taip pat iki šio įstatymo įsigaliojimo įsteigtų daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatams, kai šie įstatai keičiami ir perregistruojami.

Nr. [XII-882](#), 2014-05-15, paskelbta TAR 2014-05-27, i. k. 2014-05735

- 5) bendrijos veiklos tikslai, aiškiai ir išsamiai apibūdintos veiklos sritys;
- 6) bendrijos narių sąrašo sudarymo ir keitimo tvarka;

7) kai bendrija steigiama butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams sukurti arba kitiems bendriesiems šių savininkų poreikiams – įmokų mokėjimo tvarka, sąlygos ir terminai, nepiniginių turtinių įnašų įvertinimo tvarka, jeigu šių įnašų vertinimą atlieka steigėjai;

*Straipsnio punkto pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

8) butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų įstojimo į bendriją ir išstojimo iš bendrijos tvarka ir sąlygos;

9) bendrijos narių visuotinio susirinkimo (toliau – visuotinis susirinkimas) (įgaliotinių susirinkimo) kompetencija, susirinkimų šaukimo ir balsavimo tvarka, įskaitant slapto balsavimo ir balsavimo raštu tvarką;

10) bendrijos valdymo ir kiti organai, jų kompetencija, šių organų rinkimo ir atšaukimo tvarka; ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymo ar ginčus nagrinėjančio asmens rinkimo ir ginčų nagrinėjimo tvarka, jeigu tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas;

11) balsavimo teisės perleidimo ir nuomonės visuotinio susirinkimo darbotvarkės klausimais pareiškimo iš anksto tvarka;

12) bendrijos lėšų ir turto naudojimo tvarka;

13) bendrijos įstatų ir bendrijos buveinės keitimo tvarka;

14) bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo sąlygos ir tvarka, bendrijos likvidatoriaus rinkimo ir atšaukimo tvarka;

15) pranešimų ir skelbimų skelbimo, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) priimtų sprendimų registravimo ir skelbimo tvarka;

16) bendrijos įstatų pasirašymo data.

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

3. Steigiamos bendrijos įstatus pasirašo bendrijos steigiamojo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Pakeistus bendrijos įstatus pasirašo visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pirmininkas ir sekretorius. Bendrijos įstatus pasirašusių fizinių asmenų parašų tikrumo notaras netvirtina.

4. Steigiamos bendrijos įstatai netenka galios, jeigu jie per 6 mėnesius nuo patvirtinimo bendrijos steigiamajame susirinkime dienos nebuvo pateikti Juridinių asmenų registro tvarkytojui.

### **8 straipsnis. Bendrijos registravimas**

1. Bendrija registruojama Juridinių asmenų registre. Prašymą įregistruoti bendriją Juridinių asmenų registre Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikia bendrijos pirmininkas (valdyba). Kartu su šiuo prašymu Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikiami šie dokumentai:

1) bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolas;

2) bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašas;

3) bendrijos įstatai;

4) butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, steigiamojo susirinkimo metu pareiškusių pritarimą steigti bendriją, sąrašas su jų parašais ir butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu iš anksto pareikštą pritarimą steigti bendriją patvirtinantys dokumentai.

*Straipsnio punkto pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

2. Juridinių asmenų registro tvarkytojas per 20 darbo dienų nuo šio straipsnio 1 dalyje nurodyto prašymo ir kitų dokumentų gavimo dienos privalo įregistruoti bendriją arba raštu pranešti bendrijos pirmininkui (valdybai) 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 turi būti perregistruoti Juridinių asmenų registre. Bendrijos įstatai perregistruojami, kai Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikiamas prašymas ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) protokolas dėl bendrijos įstatų keitimo. Pakeisti bendrijos įstatai įsigalioja nuo jų perregistravimo Juridinių asmenų registre dienos.

5. Juridinių asmenų registro tvarkytojas apie bendrijos įregistravimą, išregistravimą ar bendrijos įstatų perregistravimą praneša Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Šio pranešimo pagrindu Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registre padaroma ar panaikinama žyma apie pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų valdymo formą – įsteigtą bendriją. Žymos apie bendrojo naudojimo objektų valdymo formą – įsteigtą bendriją Nekilnojamojo turto registre pranešimo pagrindu daromos, jeigu pranešime nurodyto pastato (pastatų) registro įrašė nėra padaryta žymų apie kitas įsteigtas bendrijas ir kitas bendrojo naudojimo objektų valdymo formas – sudarytą jungtinės veiklos sutartį ar paskirtą administratorių.

*Papildyta straipsnio dalimi:*

Nr. [XII-882](#), 2014-05-15, paskelbta TAR 2014-05-27, i. k. 2014-05735

## **TREČIASIS SKIRSNIS**

## BENDRIJOS VALDYMAS

### 9 straipsnis. Bendrijos organai

1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. Bendrijos įstatuose gali būti numatytas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas, turintis bendrijos įstatuose nustatytą visuotinio susirinkimo teisių dalį.

2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organus.

3. Kai bendrijoje valdyba nesudaroma, valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas atlieka bendrijos pirmininkas.

4. Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius.

5. Bendrijoje, kurioje yra daugiau kaip šimtas bendrijos narių – butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, turi būti sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo. Kitos bendrijos ginčų nagrinėjimo komisiją sudaro ar ginčus nagrinėjantį asmenį skiria savo pasirinkimu.

### 10 straipsnis. Visuotinio susirinkimo kompetencija

1. Visuotinis susirinkimas:

1) keičia bendrijos įstatus;  
2) renka ir atšaukia bendrijos pirmininką (valdybos narius);  
3) renka ir atšaukia revizijos komisijos narius arba revizorių ir tvirtina revizijos komisijos arba revizoriaus darbo tvarkos aprašą;

4) priima sprendimus dėl bendrijos administravimo būdo ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ir naudojimo organizavimo;

5) gali priimti sprendimą dėl bendrijos finansinio audito atlikimo;

6) įgalioja vieną iš bendrijos narių bendrijos vardu pasirašyti darbo sutartį su bendrijos pirmininku, nustato bendrijos pirmininko darbo apmokėjimo sąlygas ir darbo užmokestį, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip;

7) renka ir atšaukia ginčų nagrinėjimo komisijos narius arba ginčus nagrinėjantį asmenį, tvirtina ginčų nagrinėjimo komisijos ar ginčus nagrinėjančio asmens darbo tvarkos aprašą, jeigu ginčų nagrinėjimo komisija (ginčus nagrinėjantis asmuo) yra sudaroma (skiriamas);

8) tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką;

9) tvirtina metinę bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą;

10) tvirtina bendrojo naudojimo objektų aprašą;

11) priima sprendimus dėl lėšų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti skolinimosi arba kitų kreditinių įsipareigojimų, išskyrus šio įstatymo 12 straipsnyje numatytus atvejus;

12) tvirtina kitas įmokas, susijusias su bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip;

13) tvirtina metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir bendrijos veiklos metinę ataskaitą;

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

15) priima sprendimus reorganizuoti arba likviduoti bendriją;

16) renka ar atšaukia bendrijos likvidatorių;

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

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



## 11 straipsnis. Visuotinio susirinkimo šaukimo ir organizavimo tvarka. Sprendimų priėmimas

1. Visuotinius susirinkimus šaukia bendrijos pirmininkas arba bendrijos valdyba bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Visuotinis susirinkimas turi būti sušauktas ir tais atvejais, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – daugiau kaip penktadalis bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių bent viename pastate, jeigu visuotinis susirinkimas šaukiamas pasibaigus valdymo organų kadencijai). Jeigu bendrijos valdymo organas per mėnesį nuo reikalavimo sušaukti visuotinį susirinkimą pateikimo dienos susirinkimo nesušaikia, jį gali sušaukti revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – daugiau kaip penktadalis bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių bent viename pastate, jeigu visuotinis susirinkimas šaukiamas pasibaigus valdymo organų kadencijai).

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1710](#), 2022-12-20, paskelbta TAR 2022-12-29, i. k. 2022-27300

2. Pranešimą apie šaukiamą visuotinį susirinkimą šio straipsnio 1 dalyje nurodytas susirinkimo organizatorius (iniciatorius) turi ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki susirinkimo dienos paskelbti bendrijos skelbimų lentoje arba kitose gerai matomose vietose, nurodyti susirinkimo vietą, datą ir laiką, kartu paskelbti susirinkimo darbotvarkę ir siūlomų sprendimų projektus arba nurodyti vietą, kur ir koku laiku galima susipažinti su sprendimų projektais. Jeigu visuotinio susirinkimo darbotvarkėje numatyta rinkti ar atšaukti bendrijos valdymo organą, keisti bendrijos įstatus ar svarstyti bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo klausimus, metinę bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą, apie visuotinį susirinkimą bendrijos nariams pranešama raštu. Jeigu susirinkimo darbotvarkėje numatyta priimti šio įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje numatytus sprendimus, apie visuotinį susirinkimą raštu pranešama visiems to pastato (tų pastatų), kuriame (kuriuose) įsteigta bendrija, butų ir kitų patalpų savininkams.

3. Visuotinis susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip per 5 mėnesius pasibaigus finansiniams metams. Kiekviename visuotiniame susirinkime išrenkamas susirinkimo pirmininkas ir sekretorius.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

4. Visuotiniame susirinkime dalyvaujantys bendrijos nariai registruojami pasirašytinai susirinkimo dalyvių sąrašė. Visuotinio susirinkimo dalyvių sąrašą pasirašo visuotinio susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Bendrijos nariai bendrijos įstatuose nustatyta tvarka gali iš anksto raštu pareikšti savo nuomonę dėl susirinkime svarstomų klausimų. Iš anksto raštu pareiškę nuomonę bendrijos nariai yra laikomi dalyvaujančiais visuotiniame susirinkime, registruojami visuotinio susirinkimo dalyvių sąrašė ir jų balsai įskaitomi į balsavimo rezultatus.

5. Visuotinis susirinkimas yra teisėtas ir gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė bendrijos narių. Jeigu kvorumo nėra, laikoma, kad visuotinis susirinkimas neįvyko, ir ne anksčiau kaip po dviejų savaitių turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis susirinkimas, kuris turi teisę svarstyti ir priimti sprendimus pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę. Pakartotinis visuotinis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip penktadalis bendrijos narių. Garažų savininkų bendrijų pakartotiniam visuotiniame susirinkimui kvorumo reikalavimas netaikomas.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1779](#), 2022-12-23, paskelbta TAR 2022-12-30, i. k. 2022-27592

6. Visuotinio susirinkimo sprendimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip pusė susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių, išskyrus šio straipsnio 7 dalyje numatytus atvejus.

7. Visuotinio susirinkimo sprendimai dėl bendrijos įstatų pakeitimo, dėl bendrijos valdymo

organo arba bendrijos valdymo organo narių rinkimo ar atšaukimo, dėl bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo yra teisėti, jeigu už juos balsavo daugiau kaip du trečdaliai visų susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių (trys penktadaliai visų įgaliotinių šio įstatymo 13 straipsnyje nustatytais atvejais).

8. Balsavimas visuotiniame susirinkime yra atviras. Slaptas balsavimas yra privalomas klausimais, dėl kurių nors vienas bendrijos narys pageidauja slapto balsavimo ir tam pritaria daugiau kaip dešimtadalis susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių. Slaptas balsavimas organizuojamas ir vyksta bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

9. Bendrijos visuotiniame susirinkime kiekvienas bendrijos narys turi po vieną balsą. Visų daugiabučio namo (daugiabučių namų) ir kitos paskirties pastatų savininkų susirinkime kiekvienas savininkas turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų tame (tuose) bendrijai priklausančiame (priklausančiuose) pastate (pastatuose).

10. Visuotiniai susirinkimai turi būti protokoluojami. Visuotinio susirinkimo protokolą pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius.

11. Visuotinio susirinkimo protokolą turi būti parengtas ir pasirašytas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo susirinkimo dienos. Prie visuotinio susirinkimo protokolo pridedamas šio susirinkimo dalyvių sąrašas, įgaliojimai ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę balsuoti bendrijos narių vardu visuotiniame susirinkime, taip pat dokumentai, patvirtinantys, kad bendrijos nariams buvo pranešta apie šaukiamą visuotinį susirinkimą.

**12. Bendrijos nariai sprendimus gali priimti balsuodami raštu. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija.**

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

13. Visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimai (tarp jų priimti ir balsuojant raštu) registruojami ir skelbiami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

## **12 straipsnis. Visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo šaukimo ir organizavimo tvarka. Sprendimų dėl bendrų interesų tenkinimo arba dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų priėmimas**

1. Sprendimai dėl daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrų interesų tenkinimo (karšto vandens tiekėjo, šilumos paskirstymo metodo, pastato (pastatų) šildymo būdo, atsiskaitymo tvarkos pasirinkimo, tiekimo vartojimo ribos nustatymo, patalpų (pastatų) savininkų sutarčių su paslaugų teikėjais sudarymo ar nutraukimo ir pan.), taip pat dėl priemonių, nesusijusių su pastato (pastatų) naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, dėl pastato (pastatų) atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo ar skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų priimami visų to daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, savininkų balsų dauguma, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų. Šiuo atveju visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo šaukimui ir sprendimų priėmimui *mutatis mutandis* taikomos šio įstatymo 11 straipsnio nuostatos.

2. Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal bendrojo naudojimo objektų aprašą yra arba gali būti naudojami tenkinti ne visų daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų) savininkų, o tik jų dalies poreikius, nepažeidžiant kitų daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų) savininkų teisių ir bendrijos visuotinio susirinkimo sprendimų dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, remonto ar atnaujinimo ir tam reikalingų lėšų kaupimo ar skolinimosi, gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų ir yra privalomi tai daliai butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų. Tokie sprendimai priimami *mutatis mutandis* laikantis šio įstatymo 11 straipsnyje nustatytos susirinkimų šaukimo ir sprendimų priėmimo tvarkos.

3. Visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo sprendimai registruojami ir skelbiami bendrijos organų nustatyta tvarka.

### **13 straipsnis. Bendrijos narių įgaliotinių teisinis statusas. Įgaliotinių rinkimo, jų susirinkimų šaukimo ir organizavimo tvarka**

1. Jeigu pagal šio įstatymo 11 straipsnio 5 dalies nuostatas neįvyko pakartotinis visuotinis susirinkimas ir dėl to bendrija negali įgyvendinti savo tikslų arba kitais bendrijos įstatuose numatytais atvejais, šiame įstatyme ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka turi būti šaukiamas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas (toliau – įgaliotinių susirinkimas).

2. Įgaliotinių susirinkimą šaukia bendrijos pirmininkas (valdyba). Įgaliotinių susirinkimas taip pat turi būti sušauktas, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip ketvirtadalis įgaliotinių. Jeigu bendrijos valdymo organas per mėnesį nuo reikalavimo sušaukti įgaliotinių susirinkimą pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, jį gali sušaukti revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip ketvirtadalis įgaliotinių.

3. Įgaliotiniai išrenkami daugiabučio namo dalies (korpuso, sekcijos) bendrijos narių susirinkimuose 4 metų laikotarpiui. Įgaliotinio kadencijų skaičius neribojamas. Įgaliotiniu renkamas bendrijos narys. Bendrijos narių įgaliotinių skaičius nustatomas bendrijos įstatuose, vadovaujantis pakankamo ir proporcingo atstovavimo principu.

4. Įgaliotinis atstovauja jį išrinkusių bendrijos narių interesams. Kiekvienas įgaliotinis turi po vieną balsą. Įgaliotinių susirinkime įgaliotinis kiekvienu konkrečiu klausimu privalo balsuoti pagal daugumos jo atstovaujamų bendrijos narių valią, pareikštą iš anksto raštu arba kita forma.

5. Įgaliotinių susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja ne mažiau kaip trys penktadaliai įgaliotinių. Sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių įgaliotinių balsų dauguma, išskyrus šio įstatymo 11 straipsnio 7 dalyje numatytus sprendimus.

6. Bendrijos nariai turi teisę atšaukti jiems atstovaujantį įgaliotinį. Laikoma, kad įgaliotinis prarado pasitikėjimą ir yra atšauktas, jeigu už jo atšaukimą atitinkamos daugiabučio namo dalies (korpuso, sekcijos) bendrijos narių susirinkime pasisakė daugiau kaip pusė visų jo atstovautų bendrijos narių. Apie sprendimą atšaukti įgaliotinį bendrijos nariai privalo nedelsdami pranešti atšauktajam įgaliotiniui ir bendrijos pirmininkui (valdybai).

### **14 straipsnis. Bendrijos pirmininkas**

1. Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Jeigu bendrijos nariai nusprendžia bendrijos pirmininku rinkti asmenį, kuris neturi buto ar kitų patalpų tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti įsteigta bendrija, bendrijoje sudaromas kolegialus valdymo organas – valdyba.

2. Bendrijos pirmininką renka ir iš pareigų atšaukia, tvirtina bendrijos pirmininko pareigybės aprašymą ir nustato bendrijos pirmininko darbo užmokestį visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatyta tvarka 3 metų laikotarpiui. Bendrijos pirmininko kadencijų skaičius neribojamas. Bendrijos pirmininkas pradeda eiti pareigas nuo išrinkimo dienos, jeigu su juo sudarytoje darbo sutartyje nenustatyta kitaip.

3. Darbo sutartį su bendrijos pirmininku, šios sutarties pakeitimus (darbo sutarties nutraukimą) pasirašo visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) įgaliotas asmuo. Su bendrijos pirmininku sudaroma terminuota darbo sutartis kadencijos laikotarpiui. Terminuota darbo sutartis pasibaigia suėjus šioje sutartyje nurodytam terminui, bendrijos įstatuose nustatyta tvarka atšaukus bendrijos pirmininką iš pareigų arba pirmininkui atsistatydinus.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

4. Bendrijos pirmininkas savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimais.

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

6. Bendrijos pirmininkas atsako už:

1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą;

- 2) metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir bendrijos veiklos metinės ataskaitos parengimą;
- 3) sutarties su audito įmone sudarymą, kai yra priimtas visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimas dėl bendrijos finansinio audito atlikimo;
- 4) informacijos ir dokumentų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) šio įstatymo nustatytais atvejais arba visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) prašymu;
- 5) bendrijos dokumentų ir duomenų pateikimą Juridinių asmenų registro tvarkytojui ir savivaldybės vykdomajai institucijai ir, įregistravus Juridinių asmenų registre bendriją, Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro išrašų pateikimą savivaldybės vykdomajai institucijai;

*Straipsnio punkto pakeitimai:*

Nr. [XII-882](#), 2014-05-15, paskelbta TAR 2014-05-27, i. k. 2014-05735

- 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu;
- 7) bendrijos narių sąrašo (šio įstatymo 13 straipsnyje nustatyta tvarka išrinktų bendrijos narių įgaliotinių sąrašo) sudarymą ir tvarkymą. Šiame sąrašo (šiuose sąrašuose) turi būti nurodyti bendrijos narių ar jų atstovų (įgaliotinių) kontaktiniai duomenys (vardas, pavardė, adresas korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresas, telefono numeris). Bendrijos narių ar jų atstovų sąrašo (įgaliotinių sąrašo) duomenys tikslinami ne rečiau kaip kartą per metus;
- 8) bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą;
- 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo (sklypų) naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus;
- 10) pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai);
- 11) butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį;
- 12) bendrijos metinių pajamų ir išlaidų sąmatos sudarymą ir jos pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai);
- 13) duomenų pateikimą bendrijos revizijos komisijai ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai ar jos įgaliotiems asmenims, turintiems teisę prižiūrėti ir kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka jiems pagal šį įstatymą priskirtas funkcijas.

*Straipsnio punkto pakeitimai:*

Nr. [XII-882](#), 2014-05-15, paskelbta TAR 2014-05-27, i. k. 2014-05735

7. Visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla.

8. Bendrijos pirmininkas atsako už jam visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą. Bendrijos pirmininkas privalo atlyginti bendrijai nuostolius, atsiradusius dėl jo sprendimų, priimtų pažeidžiant šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus, taip pat bendrijos įstatus.

9. Iki bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos arba gavęs bendrijos pirmininko rašytinį pranešimą apie atsistatydinimą iš pareigų visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) turi išrinkti naują bendrijos pirmininką. Jeigu bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 6 mėnesius nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos arba nuo bendrijos pirmininko atsistatydinimo iš pareigų dienos ir nėra pradėta bendrijos likvidavimo procedūra, bet kuris bendrijos narys (įgaliotinis) turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi šį prašymą, kreipiasi į Juridinių asmenų registro tvarkytoją dėl bendrijos likvidavimo pagal Civilinio kodekso 2.70 straipsnį, o bendrijos likvidavimo procedūrą vykdymo laikotarpiu laikinai skiria

bendrojo naudojimo objektų administratorių, vadovaudamasi Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka. Likvidavus bendriją, šio administratoriaus veikla gali būti pratęsiama pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

10. Kai vienasmenis bendrijos valdymo organas – bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų, bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas gali laikinai, iki naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti vienas iš bendrijos narių.

11. Bendrijos pirmininkas gali atsistatydinti iš pareigų, apie šį ketinimą ne vėliau kaip prieš 20 kalendorinių dienų raštu pranešęs visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) arba bendrijos valdybai, jeigu ji sudaryta. Jeigu bendrijos valdyba nesudaryta ir visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) neįvyksta, bendrijos pirmininkas apie savo atsistatydinimą per 5 darbo dienas raštu, nurodydamas atsistatydinimo datą, informuoja butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkus.

*Papildyta straipsnio dalimi:*

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

### **15 straipsnis. Bendrijos valdybos sudarymas**

1. Bendrijos valdybą sudaro bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdybos nariai. Bendrijos pirmininkas yra bendrijos valdybos pirmininkas. Bendrijos valdybos narių skaičius nustatomas bendrijos įstatuose. Jis negali būti mažesnis kaip trys nariai.

2. Bendrijos valdybą renka visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatytam, bet ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui. Bendrijos valdybos nariu gali būti renkamas tik fizinis asmuo, turintis butą ar kitas patalpas tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti yra įsteigta bendrija, ir atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Bendrijos valdybos nario kadencijų skaičius neribojamas.

3. Iki bendrijos valdybos kadencijos pabaigos visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) turi išrinkti naują valdybą. Jeigu nauja bendrijos valdyba neišrenkama per 12 mėnesių nuo valdybos kadencijos pabaigos, ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių kiekviename daugiabučiame name) arba ketvirtadalis įgaliotinių, taip pat bendrijos valdyba turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo, vadovaujantis Civilinio kodekso ketvirtosios knygos XIV skyriumi.

4. Bendrijos valdybos narys gali atsistatydinti iš pareigų apie tai ne vėliau kaip prieš 14 dienų raštu įspėjęs bendrijos valdybą.

### **16 straipsnis. Bendrijos valdybos kompetencija ir atsakomybė**

1. Bendrijos valdyba atlieka šias funkcijas:

1) šaukia visuotinius susirinkimus (įgaliotinių susirinkimus) šiame įstatyme ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka;

2) svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrijos ūkinės veiklos metinius ir ilgalaikius planus, pajamų ir išlaidų sąmatas, finansinių ataskaitų rinkinius ir kiekvienų metų veiklos ataskaitą;

3) svarsto ir tvirtina bendrijos valdymo struktūrą, darbuotojų (išskyrus bendrijos valdymo organų) pareigybes ir jų darbo užmokestį;

4) svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrojo naudojimo objektų aprašą, bendrijos valdomo pastato (pastatų) vidaus tvarkos taisykles;

5) svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti pasiūlymus dėl lėšų kaupimo, kaupiamųjų įmokų dydžio ir lėšų skolinimosi pastatui (pastatams) atnaujinti. Parengti sprendimų dėl bendrijos ūkinės veiklos ar administravimo būdo projektai turi užtikrinti įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytą bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų

reikalavimų įgyvendinimą;

- 6) analizuoja ir vertina bendrijos finansinę būklę ir bendrijos ūkinės veiklos rezultatus;
- 7) tvirtina paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas ir pirkimo ataskaitas;
- 8) kitas bendrijos įstatuose valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas.

2. Bendrijos valdybos darbo tvarka nustatoma jos priimtame darbo reglamente.

3. Bendrijos valdybos posėdžius šaukia bendrijos pirmininkas. Bendrijos valdybos posėdžio šaukimo iniciatyvos teisę turi kiekvienas bendrijos valdybos narys.

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

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

6. Bendrijos valdybos posėdžiai protokoluojami. Bendrijos valdybos posėdžių protokolai saugomi teisės aktų nustatyta tvarka.

7. Bendrijos valdyba atsako už jai visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą ir bendrijos finansinę būklę.

8. Bendrijos valdybos nariai privalo atlyginti bendrijai nuostolius, atsiradusius dėl valdybos sprendimų, priimtų pažeidžiant bendrijos įstatus, šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus. Bendrijos valdybos narių prievolė atlyginti bendrijai nuostolius yra solidari. Nuo pareigos atlyginti nuostolius atleidžiami tie bendrijos valdybos nariai, kurie balsavo prieš sprendimą, dėl kurio atsirado nuostoliai, arba nedalyvavo valdybos posėdyje jį priimant ir per 7 dienas po to, kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie tokį sprendimą, įteikė bendrijos valdybai (pirmininkui) prieštaravimą raštu dėl šio sprendimo priėmimo.

9. Kai bendrijos pirmininkas negali eiti pareigų arba bendrijos pirmininko kadencija yra pasibaigusi, bendrijos valdyba skiria vieną iš savo narių laikinai, iki naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti bendrijos pirmininko pareigas.

### **17 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 atskaitų rinkinį bendrijos įstatuose nustatyta tvarka tvirtina visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas).

3. Bendrijos metinių finansinių atskaitų rinkinį iki tvirtinimo visuotiniame susirinkime (įgaliotinių susirinkime) turi patikrinti bendrijos revizijos komisija (revizorius). Visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) gali nuspręsti samdyti audito įmonę bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti. Audito išvados pateikiamos bendrijos pirmininkui (valdybai) ir visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui). Su audito išvadomis turi teisę susipažinti visi būtų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai.

4. Bendrijos finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

### **18 straipsnis. Bendrijos revizijos komisija (revizorius)**

1. Bendrijos revizijos komisijos narius (revizorių) renka ir atšaukia visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Revizijos komisijoje turi būti ne mažiau kaip trys komisijos nariai. Revizijos komisijos nariai (revizorius) renkami ne ilgesniam kaip 4 metų laikotarpiui. Revizijos komisijos nario (revizoriaus) kadencijų skaičius neribojamas.

2. Bendrijos revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti bendrijos pirmininkas, bendrijos valdybos nariai, jų sutuoktiniai ar sugyventiniai, taip pat asmenys, kuriuos su bendrijos pirmininku ar bendrijos valdybos nariais sieja tėvystės ar artimos giminystės ryšiai (tėvai (įtėviai), vaikai (įvaikiai), broliai, seserys, taip pat sutuoktinių ar sugyventinių broliai, seserys, tėvai (įtėviai)

ir vaikai (įvaikiai).

3. Bendrijos revizijos komisija (revizorius):

1) tikrina bendrijos ūkinę finansinę veiklą;

2) finansiniams metams pasibaigus, atlieka bendrijos ūkinės finansinės veiklos ir finansinių ataskaitų patikrinimą (auditą), jas vertina ir savo išvadas pateikia bendrijos pirmininkui (valdybai) ir visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui);

3) privalo atlikti neeilinį bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą), jeigu to reikalauja daugiau kaip penktadalis bendrijos narių;

4) jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, privalo patikrinti pavienio daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamąsias lėšas ir jų panaudojimą, kai to pareikalauja daugiau kaip penktadalis to daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų. Šiuo atveju bendrijos revizijos komisija (revizorius) ataskaitą pateikia patikrinimo iniciatoriams ir visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui).

4. Bendrijos valdymo organas privalo pateikti revizijos komisijai (revizoriui) arba auditoriui paaiškinimus ir visus patikrinimui (auditui) atlikti reikalingus dokumentus. Bendrijos valdymo organui draudžiama riboti bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą) atliekančių subjektų įgaliojimus ar kitaip trukdyti jų darbą.

5. Revizijos komisija (revizorius), nustačiusi (nustatęs) bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų, turi teisę reikalauti, kad bendrijos pirmininkas (valdyba) sušauktų neeilinį visuotinį susirinkimą (įgaliotinių susirinkimą). Jeigu bendrijos pirmininkas (valdyba) per 30 kalendorinių dienų nuo šio reikalavimo pateikimo dienos visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) nesušaunkia, susirinkimą šaukia ir jo darbotvarkę nustato revizijos komisija (revizorius). Revizijos komisijos (revizoriaus) išvados dėl bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų pateikiamos visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui).

### **19 straipsnis. Bendrijos veiklos metinė ataskaita**

1. Ne vėliau kaip likus 15 dienų iki eilinio visuotinio susirinkimo bendrijos pirmininkas privalo parengti bendrijos veiklos metinę ataskaitą. Ši ataskaita yra vieša. Su ja turi teisę susipažinti kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas.

2. Bendrijos veiklos metinėje ataskaitoje turi būti nurodyta:

1) informacija apie bendrijos veiklą įgyvendinant jos įstatuose nustatytus veiklos tikslus per ataskaitinį laikotarpį, metinių ir ilgalaikių ūkinės veiklos, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo įgyvendinant statinių naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus planų įgyvendinimą, informacija apie bendrijos gautas ir panaudotas lėšas, nepanaudotų lėšų likutį, taip pat sukauptų lėšų pastatui (pastatams) atnaujinti panaudojimą ir jų likutį;

2) bendrijos veiklos planai ir prognozės.

### **20 straipsnis. Bendrijos veiklos viešoji priežiūra ir kontrolė**

1. Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės.

2. Savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas, ir, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu, surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui.

*Straipsnio dalies pakeitimai:*

Nr. [XII-2639](#), 2016-09-27, paskelbta TAR 2016-10-06, i. k. 2016-24672

## **KETVIRTASIS SKIRSNIS**

### **BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ (PASTATŲ) SAVININKŲ TEISĖS IR PAREIGOS. GINČŲ NAGRINĖJIMAS**

**21 straipsnis. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisės ir pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu**

1. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisės ir pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu, yra nustatytos Civiliniame kodekse, šiame ir kituose įstatymuose, teisės aktuose ir bendrijos įstatuose.

2. Šio straipsnio 1 dalyje nurodytuose teisės aktuose nustatytos butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu, yra lygios neatsižvelgiant į tai, ar butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai yra bendrijos nariai, ar ne.

3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai privalo:

1) tausoti, tinkamai naudoti ir prižiūrėti bendrojo naudojimo objektus;

2) teisės aktų ir bendrijos organų nustatyta tvarka apmokėti bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir naudojimosi jais išlaidas, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas į kaupiamuosius bendrijos fondus;

3) vykdyti bendrijos organų, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo;

4) laikinai išvykdami, išnuomoję arba kitaip patikėję kitam asmeniui naudoti savo butą ar kitas patalpas (pastatą), pranešti bendrijos pirmininkui (valdybai), kaip bus užtikrinta galimybė prireikus patekti į savininkui priklausantį butą ar kitas patalpas (pastatą);

5) savo įgaliotiniui (jeigu jis yra išrinktas šio įstatymo 13 straipsnyje nustatyta tvarka) pranešti telefono numerį, kuriuo būtų galima iškviesti buto ar kitų patalpų (pastato) savininką ar kitą jo įgaliotą asmenį kilus gaisrui ar inžinerinių tinklų avarijai, prireikus patekti į savininkui priklausantį butą ar kitas patalpas (pastatą);

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

4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę:

1) be balsavimo teisės dalyvauti bendrijos visuotiniame susirinkime, teikti pasiūlymus ir gauti informaciją bendrijos veiklos ir valdymo klausimais;

2) įstoti į bendriją;

3) įstatymų nustatyta tvarka disponuoti jiems priklausančia bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų dalimi;

4) gauti informaciją apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui (pastatams) atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato (pastatų) priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas;

5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus;

6) be kitų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sutikimo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir kreipdamiesi į bendriją raštu reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų atlyginti patirtas išlaidas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje;

7) apskųsti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus Civilinio kodekso 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka;

8) susipažinti su bendrijos narių sąrašu (įgaliotinių sąrašu) ir gauti bendrijos organų narių kontaktinius duomenis;

9) įgalioti kitą asmenį atstovauti jų interesams palaikant santykius su bendrija ir jos valdymo organais dėl bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų naudojimo, valdymo, priežiūros ir atnaujinimo, nurodydami įgaliojimo terminą, teisių ir pareigų apimtį. Šis įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro;

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

5. Bendrijos nariai papildomai turi teisę:

1) balsuoti bendrijos visuotiniame susirinkime, teikti pasiūlymus ir gauti informaciją



bendrijos veiklos ir valdymo klausimais;

2) rinkti ir būti išrinktais bendrijos pirmininku, bendrijos valdybos ar kito bendrijos organo nariu;

3) išstoti iš bendrijos.

6. Butų ir kitų patalpų (pastato) savininkas, parduodamas, dovanodamas ar kitaip perleisdamas nuosavybės teise jam priklausantį butą ar kitas patalpas (pastatą), privalo apie tai pranešti bendrijos pirmininkui (valdybai) ir atsiskaityti su bendrija pagal savo prievolės, kurių vykdymo terminas yra suėjęs. Tvirtinant perleidimo sandorius, turi būti pateikta bendrijos pirmininko (valdybos) išduota pažyma apie prievolių bendrijai įvykdymą ir (arba) neįvykdytas prievolės. Įstatymų nustatytais atvejais pirkimo–pardavimo, dovanojimo ar kitokio buto ar kitų patalpų (pastato) perleidimo sutartyje gali būti numatytas buvusio savininko turėtų prievolių perdavimas naujam savininkui.

## **22 straipsnis. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų išstojimo iš bendrijos ir atsiskaitymo su bendrija tvarka**

1. Narystė bendrijoje pasibaigia:

1) buto ir kitų patalpų (pastato) savininkui išstojus iš bendrijos;

2) buto ir kitų patalpų (pastato) savininkui netekus nuosavybės teisių, kurių pagrindu jis turėjo teisę į bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą;

3) buto ir kitų patalpų (pastato) savininkui mirus;

4) buto ir kitų patalpų (pastato) savininką – juridinį asmenį – likvidavus arba reorganizavus;

5) likvidavus bendriją.

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

## **23 straipsnis. Ginčų nagrinėjimas**

1. Bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas šiame įstatyme nustatyta tvarka. Šių ginčų nagrinėjimo ir ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymo arba ginčus nagrinėjančio asmens skyrimo tvarka nustatoma bendrijos įstatuose.

2. Jeigu nepavyksta išspręsti ginčo šio straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka arba jeigu ginčo šalys nevykdo ginčų nagrinėjimo komisijos arba ginčus nagrinėjančio asmens pasiūlymo dėl ginčo sprendimo, ginčai nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka.

3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai (išskyrus juridinius asmenis) ir bendrija, kreipdamiesi į teismą dėl visų reikalavimų, susijusių su bendrijos veikla, yra atleidžiami nuo žyminio mokesčio mokėjimo.

## **PENKTASIS SKIRSNIS BENDRIJOS TURTAS IR LĖŠOS**

### **24 straipsnis. Bendrijos turtas**

1. Bendrijos turtas yra atskirtas nuo butų ir kitų patalpų (pastatų) 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. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai gali prisidėti prie bendrijos turto savo nepiniginiais turtiniais įnašais. Šių įnašų įvertinimo tvarką nustato visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas).

### **25 straipsnis. Bendrijos lėšos**

1. Bendrijos lėšas sudaro:

1) tikslinės butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų įmokos, skirtos bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros išlaidoms apmokėti;

2) valstybės ar savivaldybės paramos lėšos;

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

2. Pajamos, gautos naudojant butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams paskirstomos proporcingai jų turimai bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų daliai ir (arba) naudojamos pastatui (pastatams) atnaujinti.

3. Bendrija, kaip ir kitų teisinių formų bendrojo naudojimo objektų valdytojai, privalo turėti atskirą kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Visos butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų lėšos, esančios kaupiamųjų lėšų sąskaitoje, įskaitant lėšas, surinktas ir (arba) naudojamas pastato (pastatų) ar jo (jų) bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, į apskaitą įtraukiamos ir tvarkomos kiekvienam daugiabučiam namui ir kiekvienam butų ir kitų patalpų (pastato) savininkui atskirai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymu, bendrija, administruodama kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančias lėšas, veikia kaip patikėtinis, o indėlininkais laikomi patikėtojai – kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas, kurio lėšų dalis nustatoma pagal bendrijos apskaitos duomenis. Kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančios kiekvieno indėlininko – buto ar kitos patalpos (pastato) savininko lėšos, viršijančios įstatymuose nustatytą valstybės privalomai draudžiamą sumą, turi būti apdraustos įstatymų nustatyta tvarka. Į kaupiamųjų lėšų sąskaitą draudžiama nukreipti išieškojimą pagal bendrijos ar bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektų prievoles.

## **ŠEŠTASIS SKIRSNIS BENDRIJŲ REORGANIZAVIMO YPATUMAI**

### **26 straipsnis. Bendrijos reorganizavimas**

1. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrija gali susijungti su kita bendrija (bendrijomis) ar būti skaidoma į mažesnes bendrijas, jeigu kiekviena iš jų gali veikti atskirame pastate (pastatuose) ar pastato dalyje (korpuse, sekcijoje) pagal šio įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje nustatytas sąlygas.

2. Bendrija reorganizuojama pagal Civiliniame kodekse nustatytas juridinių asmenų reorganizavimo sąlygas. Bendrijai taikoma supaprastinta juridinių asmenų reorganizavimo tvarka.

3. Bendriją skaidant į mažesnes bendrijas, taikomas bendrijos padalijimo būdas. Bendrijos padalijimo iniciatyvos teisę turi ne mažiau kaip ketvirtadalis butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, bendrosios dalinės nuosavybės teise susijusių su atskiru pastatu (pastatais), kurį (kuriuos) galima atskirai valdyti.

4. Sprendimas įsteigti naują bendriją ir ją atidalyti priimamas laikantis šio įstatymo 11 straipsnyje nustatytų sąlygų. Įsteigus naują bendriją, patvirtinus jos įstatus ir išrinkus bendrijos valdymo organus, naujos bendrijos pirmininkas (valdyba) ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo sprendimo įsteigti naują bendriją priėmimo dienos apie tai raštu praneša bendrijos, nuo kurios atsidalijama, valdymo organui ir pateikia siūlymą parengti bendrijos reorganizavimo sąlygas.

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

6. 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.

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

## SEPTINTASIS SKIRSNIS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

### **27 straipsnis. Savivaldybių institucijų ir bendrijų asociacijų pagalba bendrijų steigimui ir veiklai**

1. Savivaldybių vykdomosios institucijos teikia teisinę ir organizacinę pagalbą daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkams steigiant bendrijas, organizuoja ir teikia nemokamas konsultacijas bendrijų steigimo ir veiklos, bendrijų reorganizavimo ir likvidavimo klausimais.

2. Bendrijų steigimui ir veiklai gali būti teikiama savivaldybių finansinė parama pagal savivaldybių patvirtintas bendrijų rėmimo programas, taip pat kitas programas, finansuojamas iš Europos Sąjungos lėšų.

3. Bendrijų asociacijos atlieka šias funkcijas:

1) teikia metodinę ir informacinę pagalbą bendrijoms jų veiklos klausimais;

2) daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų pageidavimu dalyvauja sprendžiant daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų tarpusavio ginčus ir jų ginčus su bendrijos valdymo organais;

3) teikia viešąsias paslaugas, susijusias su darbuotojų mokymu ir jų kvalifikacijos tobulinimu bendrijų ir jų asociacijų valdymo ir administravimo klausimais.

*Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.*

RESPUBLIKOS PREZIDENTAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS

#### **Pakeitimai:**

1.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. [I-1138](#), 1995-12-19, Žin., 1995, Nr. 106-2353 (1995-12-29), i. k. 0951010ISTA00I-1138

Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo ir papildymo

2.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. [VIII-1741](#), 2000-06-20, Žin., 2000, Nr. 56-1639 (2000-07-12), i. k. 1001010ISTAIII-1741

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymas

3.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, Nutarimas

2000-12-21, Žin., 2000, Nr. 110-3536 (2000-12-28), i. k. 1001000NUTARG003446

Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 16 straipsnio 1 dalies, 17 straipsnio 1 ir 2 dalių, 19 straipsnio ir šio įstatymo (2000 m. birželio 20 d. redakcija) 27 straipsnio 4 ir 7 dalių, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 "Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos" patvirtintų Tipinių daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatų 8 punkto 1, 3 ir 4 pastraipų, 10 punkto 1 pastraipos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai

4.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. [IX-532](#), 2001-10-09, Žin., 2001, Nr. 91-3187 (2001-10-26), i. k. 1011010ISTA00IX-532

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo ir Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo 2 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas

5.  
Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas  
Nr. [IX-1989](#), 2004-01-29, Žin., 2004, Nr. 25-758 (2004-02-14), i. k. 1041010ISTA0IX-1989  
Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 11, 12, 32 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymas
6.  
Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas  
Nr. [XI-613](#), 2009-12-22, Žin., 2010, Nr. 1-24 (2010-01-05); Žin., 2010, Nr. 37-0 (2010-03-31), i. k. 1091010ISTA00XI-613  
Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 12, 13 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas
7.  
Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas  
Nr. [XI-1967](#), 2012-04-12, Žin., 2012, Nr. 50-2440 (2012-04-28), i. k. 1121010ISTA0XI-1967  
Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymas
8.  
Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas  
Nr. [XII-882](#), 2014-05-15, paskelbta TAR 2014-05-27, i. k. 2014-05735  
Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 2, 7, 8 ir 14 straipsnių pakeitimo įstatymas
9.  
Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas  
Nr. [XII-2639](#), 2016-09-27, paskelbta TAR 2016-10-06, i. k. 2016-24672  
Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 20 straipsnio pakeitimo įstatymas
10.  
Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas  
Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263  
Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11 ir 14 straipsnių pakeitimo įstatymas
11.  
Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas  
Nr. [XIV-1710](#), 2022-12-20, paskelbta TAR 2022-12-29, i. k. 2022-27300  
Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 11 straipsnio pakeitimo įstatymas
12.  
Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas  
Nr. [XIV-1779](#), 2022-12-23, paskelbta TAR 2022-12-30, i. k. 2022-27592  
Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 11 straipsnio pakeitimo įstatymas