

Nekilnojamojo turto valdytojų

(asmeninius pastatus, bendruose pastatuose esančius butus ir (ar) kitas patalpas, žemės sklypus nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais valdančių asmenų)

bendrojo naudojimo objektų (BNO) valdymas steigiant bendriją

Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo keitimo, skelbiant netekusiu galios Sodininkų bendrijų įstatymą, projektas

Pristatymo tikslas



Pirminėje teisėkūros stadijoje pristatome kai kurias idėjas **tam, kad diskutuojant pasitikrintume jų poreikį, naudą ir veiksmingumą**. Ne visos siūlomos idėjos liks galutiniam projekte, rasis naujų idėjų, siūlymai dar bus tikrinami įvairiais aspektais.

Socialinių partnerių įsitraukimas pirminiame etape labai reikšmingas.

Darbotvarkėje:

- Išplėstinis požiūris į bendrijos steigimo ir veiklos principus, bendrojo naudojimo objektus ir veiklos dalyvius.
- Siūlomi pokyčiai įvairiose srityse:
 - valdymo ir veiklos organizavimo;
 - bendrijos veiklos priežiūros ir kontrolės;
 - prisijungimo prie bendrijos ir atsiskyrimo nuo bendrijos ir kt.
- Nauja – BNO valdymas nuosavybės teise.

Įstatymo pokyčiais siekiama



Platesnio taikymo (pokyčiai taikomi bet kokios paskirties pastatų (būtų ar patalpų pastate) savininkams, taip pat ir sklypų (individualių namų, sodų) savininkams).

Daugiau aiškumo (bus patikslinti valdymo organai, sprendimų priėmimas, atsiskyrimas).

Daugiau paprastumo (neliks įgaliotinių, daugiau funkcijų bendrijos nariams, galimybė samdyti bendrijos administratorių).

Daugiau pasirinkimo laisvės (bet kurioje bendrijoje vadovu galės būti ir samdomas asmuo, ir savininkas, ir juridinio asmens atstovas).

Daugiau teisingumo (mokesčius priskaitant bus atsižvelgta, kad dalis BNO būna nustatyta arba ne, bus suteikta teisių bendrijos nariams patiems spręsti dėl kai kurių mokesčių mokėjimo tvarkos).

Daugiau skaidrumo (aiškus reikalavimas tvarkyti buhalterinę apskaitą, daugiau informacijos metinėje ataskaitoje).

Daugiau BNO valdymo galimybių (nauja – perduodant bendrijai savo dalį BNO valdyti nuosavybės teise).

Bendrijos veiklos dalyviai



- Pastato paskirtis neaktuali
- Pastate esančios ir nuosavybės teise įregistruotos patalpos paskirtis – neaktuali
- Žemės sklypo paskirtis neaktuali (gali būti ir sodo sklypas, ir gyvenamosios paskirties ir kt.)

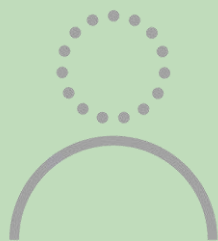
Asmeninio pastato arba bendrame pastate esančio buto ar kitos patalpos arba žemės sklypo

1 unikalus NT registro numeris = 1 SAVININKAS

Savininkai + BNO = BNO naudotojai + poreikis valdyti BNO
BNO valdo bendrija, BNO naudotojai = bendrijos veiklos dalyviai
(aktyvūs = bendrijos nariai arba pasyvūs = ne bendrijos nariai)

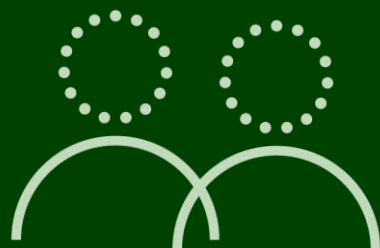
Bendrijos veiklos dalyviai

Aktuali apibrėžtis – pagal atskirus nekilnojamojo turto kadastro (NTK) objektus, bendriją gali steigti bet kurie savininkai – BNO naudotojai, gali būti mišri jų sudėtis bendrijoje.

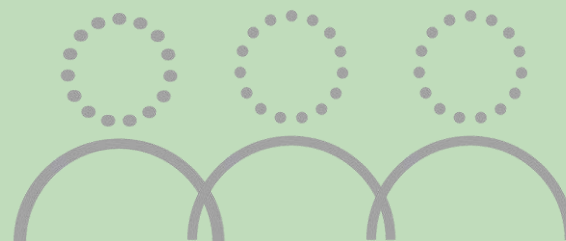


Pastatas kaip atskiras NTK objektas – pastato savininkas

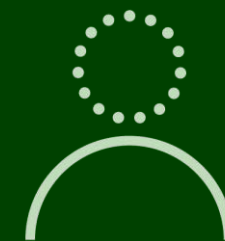
(P.S. Butų ir (ar) kitų patalpų, įregistruotų atskirais NTK objektais nėra)



Pastate įregistruoti 2 atskiri NTK objektai – butų ir (ar) kitų patalpų savininkai



Pastate įregistruoti 3 ir daugiau atskirų NTK objektų – butų ir (ar) kitų patalpų savininkai



Sklypas kaip atskiras NTK objektas – sklypo savininkas

(P.S. Jeigu sklype yra pastatas, dalyvis – pastato savininkas)

Bendrijos veiklos dalyviai



Asmeninių pastatų, butų ir (ar) kitų patalpų bendruose pastatuose ir žemės sklypų savininkai bendrai toliau vadinami **SAVININKAIS**

Į **bendrijos įstatus įrašomas** bendrijos veiklos dalyvio – bendrijos valdomų BNO naudotojo jam nuosavybės teise priklausančio arba asmeninio pastato, arba buto (patalpos) bendrame pastate, arba sklypo **NT registro unikalus numeris** (daugiabučio užtenka įrašyti pastato NT unikalų numerį, kai savininkas valdo ir sklypą ir pastatą jame, rašomas pastato NT registro unikalus numeris). Naujam savininkui pereina buvusio savininko su bendrija susijusios teisės, pareigos ir prievolės.

Balsavimo teisę bendrijoje turi į įstatus įrašyti savininkai (vieni jų bus bendrijos nariai, kiti – pasyvūs savininkai, ne bendrijos nariai, kurie bet kada paprastai – pateikę prašymą galės tapti bendrijos nariais).

BNO registruoti ir neregistruoti

Bendrosios **pastato konstrukcijos**,
bendrosios **inžinerinės sistemos ir įrenginiai**,
bendrai naudojamos **patalpos**,
vietiniai inžineriniai tinklai kartu su maitinimo šaltiniais, skirti bendriems poreikiams tenkinti
bendrai naudojamas **žemės sklypas** ar jo dalis,
kiti bendrai naudojami statiniai ir daiktai – keliai, automobilių parakvaimo aikštelės, automobilių įkrovimo stotelės, tvoros ir užtvartai, vaikų žaidimų ir sporto aikštelės, siuoliukai ir kiti.

P.S. NT registre neregistruotais BNO besinaudojančių savininkų sąrašą nustatyti sunkiau. Kita vertus, kiekvieną sprendimą asmenys gali ginčyti. Už BNO sudarymą atsakingi bendrijos steigėjai, vėliau – bendrijos vadovas.

Bendrijos steigimas



Bendriją galima įsteigti vadovaujantis **ketinimu sukurti BNO arba bendrijai perimti valdyti BNO** (turi būti parengti ketinamų sukurti ar perimti BNO aprašai).

Jeigu bendrija buvo įsteigta dėl 1 BNO, tai reiškia, kad norint valdyti ir kitus BNO, reikia atskiro savininkų, besinaudojančių tuo BNO, balsavimo ir esamos bendrijos narių pritarimo (prisijungimas prie veikiančios bendrijos pasirašant prisijungimo sutartį).

Panaikinta nuostata pranešti apie bendrijos steigimą administratoriui. Administratorius tik įpareigotas perduoti valdymą (lėšas, dokumentus ir kita) įsteigtai bendrijai **per 30 dienų nuo bendrijos pirmininko pranešimo gavimo dienos.**

Bendrijos valdymo organai



Aukščiausias organas – bendrijos narių susirinkimas (balsavimas raštu)

Bendrijos valdymo organai: **bendrijos pirmininkas** arba **valdyba**:

- bendrijos pirmininką (valdybos narius) renka bendrijos nariai,
- bendrijos pirmininku (valdybos nariu) gali būti renkamas ir fizinis asmuo, ir **juridinio asmens atstovas**, atitinkantis bendrijos įstatuose bendrijos pirmininkui nustatytus reikalavimus (tegu patys nusprendžia, įrašo į įstatus, ar gali būti renkami asmenys, kurie nėra savininkai).

Bendrijos vadovu JAR registruojamas arba bendrijos pirmininkas, arba valdybos pirmininkas (renka valdybos nariai).

Administratorius ir įgaliotiniai



Kai bendrijoje nėra samdomas bendrijos administratorius (fizinis arba juridinis asmuo), administravimo funkcijas vykdo bendrijos pirmininkas (valdybos pirmininkas), tokiu atveju su bendrijos pirmininku (valdybos pirmininku) **privalo būti sudaryta terminuota darbo sutartis.**

Bendrijos administratorius – pagal sutartį ir bendrijos valdymo organo suteiktus įgaliojimus, be teisės vykdyti bendrijos vadovo funkcijas, bendrijos veiklą organizuojantis asmuo.

Sprendimą dėl poreikio samdyti bendrijos administratorių priima bendrijos vadovas, bet valdymui galima naudoti lėšų ne daugiau nei bendrijos nariai tam skyrė bendrijos biudžete.

Bendrijos narių kompetencija



Kiekvienas bendrijos valdomo BNO naudotojas – savininkas gali bet kada tapti bendrijos nariu ir dalyvauti bendrijos valdyme. **Bendrijos nariams – daugiau kompetencijos**, daugumos savininkų pritarimo reikia tik priimant sprendimus:

- dėl BNO disponavimo ir dėl naujų BNO sukūrimo;

- dėl vidaus tvarkos, naudojantis BNO, nustatymo;

- dėl BNO modernizavimo;

- dėl savininkų skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų;

- dėl sutarčių su paslaugų tiekėjais (elektros, karšto vandens, šilumos ir kitais) sąlygų, kai šios sutarys sudaromos su kiekvienu savininku asmeniškai;

- dėl bendrų interesų tenkinimo, kai tai nėra priskirta bendrijos narių kompetencijai.

Bendrijos įgaliotiniai nerenkami (praktikoje jie neatlieka savo funkcijų, yra daug palengvinimų, kaip priimti bendrijos narių sprendimus).

Bendrijos nariai, sąrašas

Vienas fizinis arba juridinis asmuo, nepriklausomai nuo to, kiek NT objektų jis valdo, tampa vienu bendrijos nariu.

Bendrijos narių sąrašas registruojamas Juridinių asmenų registre. Prašymą įregistruoti bendrijos narių sąrašą Juridinių asmenų registro tvarkytojui per 5 darbo dienas nuo bendrijos įregistravimo ir (arba) sąrašo atnaujinimo pateikia bendrijos pirmininkas ar jo įgaliotas asmuo.

Bendrijos nariai, sąrašas



Bendrosios dalinės ar jungtinės nuosavybės teise NT objektą valdantiems **bendraturčiams bendrijoje atstovauja (bendrijos nariu tampa) vienas asmuo.**

Jeigu bendraturčių yra du, jiems bendrijoje atstovaujantis asmuo išrenkamas **bendru sutarimu**;

jeigu bendraturčių yra trys ir daugiau, jiems atstovaujantis asmuo bendrijoje išrenkamas **daugumos bendraturčių sprendimu**;

savininkui – juridiniam asmeniui bei valstybei ir savivaldybei, turėdami balsavimo teisę, bendrijoje atstovauja jų **atstovai**.

Sprendimų priėmimas



1 bendrijos narys – 1 balsas.

Gali būti organizuojamas pakartotinis susirinkimas ir pakartotinis balsavimas raštu, tuomet **kvorumui reikalavimo nėra** niekam (ne tik garažams).

Bendrijos narių susirinkimas gali būti organizuojamas nuotoliniu būdu bendrijos įstatuose nustatyta tvarka, užtikrinant tinkamą susitikimo dalyvių tapatybės nustatymą ir sukuriant aplinką visapusiškam dalyvavimui realiuoju laiku.

Savininkas turi tiek balsų, kiek valdo NT objektų, įrašytų į bendrijos įstatus.

Savininkų sprendimai priimami ta pačia tvarka kaip ir bendrijos narių, bet sprendimai bus priimti, kai pritaras daugiau nei pusė savininkų (kompetencija susiaurinta, visiems sprendimams ir pakartotiniame susirinkime tas pats reikalavimas).

Sprendimų priėmimas



Nelieka reikalavimo apie susirinkimą (balsavimą raštu) informuoti įstatuose nustatyta tvarka RAŠTU. Sprendimų priėmimas palengvintas, tad dar labiau svarbu visais atvejais informuoti visus tinkamai (kad nebūtų piktnaudžiavimo – savus informavau, kitų ne), įstatymas nurodo kaip tai padaryti:

paskelbti viešai (pakabinti bendrijos skelbimų lentoje arba kitoje bendrijos nariams gerai matomoje vietoje, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip),

išsiųsti bendrijos narių bendrijos pirmininkui pateiktais **elektroninio pašto adresais**,

įkelti į bendrijos elektroninę informacinę sistemą, jeigu bendrija tokia naudojasi,

elektroninio pašto adresu nepateikusiems bendrijos nariams pranešimas įteikiamas **per pašto dėžutę** jų NT objektų arba kitais bendrijos pirmininkui pateiktais adresais dokumentų įteikimui.

Pranešimo apie organizuojamą bendrijos narių susirinkimą (balsavimą raštu) paskelbimo ir įteikimo bendrijos nariams **faktas patvirtinamas aktu**, kurį pasirašo organizatorius ir ne mažiau kaip 2 bendrijos nariai.

Mokesčiai



Mokestiniai įnašai BNO išlaikyti (privalomasis kaupimas atsargai, kaupimas pagal planą ir kiti įnašai bendrojo naudojimo objektų atnaujinimui ir (ar) modernizavimui) BNO naudotojams priskaitomi **proporcingai jų turimai (užimamai) daliai bendrojo naudojimo objektuose.**

Savininko dalis lygi jo turimos (užimtos) dalies ir BNO bendros dalies santykiui.

Kai dalis nėra nustatyta (žemės sklypas nepadalintas, bendra tvora, bendras užtvara, bendra vaikų žaidimų aikštelė ir pan.), **laikoma, kad dalys yra lygios.**

Mokesčiai pastato savininkų



Pastato buto ir (ar) kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių **patalpų naudingojo ploto (bendrojo ploto, kai naudingasis plotas nėra nustatytas) ir pastato naudingojo ploto (bendro ploto, kai naudingasis plotas nėra nustatytas) santykiui.**

Nustatant butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės dalis į palyginamuosius plotus **turi būti įskaičiuojamas ir rūšio, palėpės ar kitas pastate faktiškai užimamų patalpų plotas, ir šiuo atveju teisiškai nėra reikšminga, ar tos patalpos teisiškai įregistruotos bei įteisintos, kokia jų funkcinė bei naudojimo paskirtis, taip pat naudojimosi jomis dažnumas, intensyvumas ir pan. (pagal AT išaiškinimą).**

Mokesčiai



Kiti bendrieji mokesčiai savininkams priskaitomi tokia pačia tvarka (pagal užimamą dalį), jeigu bendrijos nariai nenustato kitaip. Bendrijos nariai, pavyzdžiui, gali nustatyti lygiomis dalimis mokėti tokius bendruosius mokesčius:

- bendrijos pirmininko (valdybos pirmininko) darbo užmokestis ir (ar) atlygis administratoriui;
- išlaidos papildomos valdymo paslaugoms (buhalterinės apskaitos, banko, pašto, notaro, registru, teisinių konsultacijų, skolų išieškojimo ir pan.);
- išlaidos ūkio reikmėms (kompiuteris, telefonas, popierius, kastuvas, grėblys, žoliapjovė, elektros lemputės ir pan.);
- išlaidos bendrosioms paslaugoms (už bendro anudojimo elektrą, internetą, vaizdo kamerų duomenų administravimą ir pan.);
- išlaidos laiptinių valymui ir aplinkos priežiūrai;
- ir kitus.

Bendrijų priežiūra ir kontrolė



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

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.

Prisijungimas ir atsiskyrimas



Taikoma tik tiems BNO, kurie gali būti naudojami ir valdomi atskirai nuo kitų bendrojo naudojimo objektų.

Pasirašoma prisijungimo (atsiskyrimo) sutartis (joje – ir prisijungimo ar atsiskyrimo sąlygos), **pakeičiami ir įregistruojami veikiančios bendrijos įstatai**.

Nuo prisijungimo prie veikiančios bendrijos sutarties ir veikiančios bendrijos pakeistų įstatų įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos **baigiasi prisijungusių prie veikiančios bendrijos savininkų jungtinės veiklos sutartis, administratoriaus ar statytojo** su veikiančia bendrija valdyti perduotų bendrojo naudojimo objektų valdymu susiję **įgaliojimai**.

Atsiskyrusių nuo veikiančios bendrijos savininkų bendrojo naudojimo objektai valdomi **Civilinio kodekso nustatyta tvarka** (gali pasirašyti JVS, steigti bendriją, daugiabučiams gali būti paskirtas administratorius)

Prisijungimas ir atsiskyrimas



Savininkai, siekdami prisijungti prie veikiančios bendrijos, perduodant jai valdyti savo bendrojo naudojimo objektus, ir savininkai, siekdami atsiskirti nuo veikiančios bendrijos, perimat valdyti savo bendrojo naudojimo objektus, **sprendimą priima mutatis mutandis laikydamiesi šio įstatymo 5 straipsnio „Bendrijos steigiamasis susirinkimas“ sąlygų.**

Prisijungimo prie (atsiskyrimo nuo) veikiančio bendrijos sutartis ir atnaujinti veikiančios bendrijos įstatai tvirtinami veikiančios **bendrijos narių sprendimu šio įstatymo 12 straipsnyje nustatyta tvarka** ir įregistruojami Juridinių asmenų registre. Juridinių asmenų registro tvarkytojas ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas atlieka veiksmus nurodytus šio įstatymo 7 straipsnio 3 dalyje.

Kiti aspektai pastaboms



1. Bendrijos buveinė registruojama Lietuvos Respublikoje **bendrijos pirmininko deklaruotos gyvenamosios vietos adresu**. Pasikeitus bendrijos pirmininkui, bendrijos narių sprendimu keičiama ir bendrijos buveinė.
2. Juridinių asmenų registre įregistruotos bendrijos steigimo išlaidas **lygiomis dalimis** apmoka bendrijos steigėjai.
3. Bendrijos pirmininkas, valdybos nariai, revizijos komisijos nariai (revizorius), ginčų nagrinėjimo komisijos nariai (ginčus nagrinėjantis asmuo) renkami **ne trumpesnei kaip 2 metų ir ne ilgesnei kaip 5 metų kadencijai**.
5. **Valdybos nariai išrenka valdybos pirmininką**, valdybos pirmininku gali būti renkamas tik valdybos narys.

Kiti aspektai pastaboms



6. Bendrijos nariai nustato kaupiamųjų įnašų nenumatytam bendrojo naudojimo objektų atnaujinimui (**privalomasis kaupimas atsargai**) mėnesinį dydį, atsižvelgdami į teisės aktų reikalavimus (daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams – specialios taisyklės lieka).

7. Bendrijos nariai tvirtina bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą ir nustato plane numatytam BNO atnaujinimui kaupiamųjų įnašų (**kaupimas pagal planą**) mėnesinį dydį, atsižvelgdami į teisės aktų reikalavimus (daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams – specialios taisyklės lieka).

8. Balsavimui raštu skirti **ne trumpesnę kaip 7 dienų ir ne ilgesnę kaip 14 dienų** balsavimo terminą.

Kiti aspektai pastaboms



9. Bendrijos pirmininkas atsakingas už **duomenų, reikalingų mokestinei proporcijai nustatyti**, analizę ir tvarkymą

10. **Bendrijos nariai tvirtina tik bendrijos veiklos ataskaitą**, kurioje turi būti nurodyta:

- 1) informacija apie bendrijos valdymo organų ir bendrijos narių sąrašo pasikeitimus;
- 2) informacija apie vykdytą veiklą, įgyvendinant bendrijos įstatuose nustatytus tikslus, vadovaujantis bendrijos organų ir savininkų sprendimais;
- 3) informacija apie priskaitytas ir panaudotas lėšas (už ką, kam, kiek sumokėta), nepanaudotų lėšų ir sukauptų lėšų likutį, skolas ir faktinius likučius banko sąskaitose;
- 4) bendrijos veiklos planai, prognozės ir pasiūlymai, suderinti su bendrijos valdyba, jeigu bendrijoje valdyba yra renkama.

P.S. Finansines ataskaitas tikrina revizorius (revizijos komisija).

BNO valdymo teisė (NAUJA!)



Įsteigdami bendriją ar prisijungdami prie bendrijos savininkai jų dalinės nuosavybės teise valdomus BNO perduoda valdyti bendrijai, bendrija BNO valdo patikėjimo teise.

Siūlomas papildomas būdas –
perduoti BNO valdyti bendrijai
nuosavybės teise,

kontroliuojat valdymą ta dalimi, kurią kiekvienas savininkas perdavė valdyti bendrijai (bendrijos dalininkai).

BNO valdymo teisė (NAUJA!)



- Sprendimą perduoti BNO valdyti bendrijai nuosavybės teise priima **100 proc. BNO naudotojų (savininkų)**, pasirašoma BNO valdymo perdavimo sutartis.
- **Visi savininkai tampa bendrijos nariais** (nauji savininkai automatiškai tampa bendrijos nariais, nes tampa (nusiperka) bendrijos dalininkais).
- Bendrijos organus renka ir atšaukia ir kitus **sprendimus priima bendrijos nariai** (visi savininkai) susirinkime arba balsuodami raštu **balsų dauguma**.
- Kiekvienas savininkas turi **tiek balsų, kiek savo dalies BNO perdavė valdyti bendrijai**.
- Savininko dalis gali būti: buto naudingasis plotas, patalpos bendrasis plotas, žemės sklypo plotas. Kai bendrosios dalinės nuosavybės objekto dalis nėra nustatyta, preziumuojama, kad tos dalys yra lygios.

BNO valdymo teisė (NAUJA!)



Bendrija, net ir tuomet, kai BNO valdomi nuosavybės teise - **pelno nesiekiantis juridinis asmuo**, pajamos, gautos naudojant BNO, naudojamos BNO atnaujinti.

BNO perdavimo bendrijai valdyti nuosavybės teise **privalumai**:

- lengviau patiems iš BNO naudojimo užsidirbti papildomų pajamų BNO atnaujinimui;
- lengviau gauti paskolą BNO atnaujinimui;
- lengviau priimti sprendimus;
- savininkų įtaka susieta su turimo turto dalimi;
- ir kita.

Kviečiame diskutuoti ir drauge kurti geriausius
sprendimus