

Pavyzdiniai įstatai

DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO SAVININKŲ BENDRIJOS, KURIOJE VALDYMO ORGANAI YRA BENDRIJOS PIRMININKAS IR BENDRIJOS VALDYBA

DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO SAVININKŲ BENDRIJOS ĮSTATAI

BENDROJI DALIS

1. Bendrijos pavadinimas: **Kauno miesto** Daugiabučio gyvenamojo namo **XX g.** savininkų bendrija „**XXX**“ (toliau – **Bendrija**).
2. Bendrija veikia laikydamasi Lietuvos Respublikos Konstitucijos, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – **Civilinis kodeksas**), Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – **Bendrijų įstatymas**) ir kitų įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės (toliau – **Vyriausybė**) nutarimų, kitų teisės aktų ir šių Įstatų (toliau – **Įstatai**).
3. Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis privatusis juridinis asmuo.
4. Bendrijos teisinė forma – bendrija.
5. Bendrijos valdomi, naudojami ir prižiūrimi bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai yra daugiabučiame gyvenamajame name (toliau – **Pastatas**), esančiame adresu: **XX g. ____**, **Kauno m.**, Kauno m. sav.; unikalus Nr. _____.
6. Bendrija turi mažiausiai dvi sąskaitas Lietuvos Respublikoje įregistruotuose bankuose ar kitose kredito įstaigose. Mažiausiai viena iš jų yra „kaupiamųjų lėšų sąskaita“, kurioje kaupiamos ir patikėjimo teise valdomos butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – **patalpų savininkai**) lėšos, skirtos Pastato atnaujinimui.
7. Bendrijos steigimo tikslas: įgyvendinti Pastato patalpų savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, atnaujinimu.
8. Bendrijos uždaviniai.
 - 8.1 Priimti sprendimus dėl Bendrijos administravimo būdo ir Pastato bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros (eksploatavimo) ir naudojimo organizavimo ir juos įgyvendinti.
 - 8.2 Priimti sprendimus dėl lėšų kaupimo Pastato atnaujinimui pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.
 - 8.3 Priimti sprendimus dėl Pastato atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus ir dėl jo įgyvendinimo būdo.
 - 8.4 Organizuoti patalpų savininkų sprendimų priėmimą ir įgyvendinimą dėl Pastato ar jo dalies atnaujinimo (modernizavimo) priemonių.
 - 8.5 Organizuoti patalpų savininkų sprendimų priėmimą ir įgyvendinimą dėl patalpų savininkų bendrųjų interesų tenkinimo.
 - 8.6 Ginti Bendrijos narių ir patalpų savininkų, nesančių Bendrijos nariais (toliau – *ne Bendrijos nariai*) interesus, susijusius su Bendrijos veiklos sfera.
 - 8.7 Įtraukti patalpų savininkus į aktyvų savo interesų atstovavimą ir gynimą per Bendrijos išitraukimą į daugiabučių namų patalpų savininkų interesų grupių (šalies, regionų, miestų būsto valdymo ir priežiūros subjektus jungiančių asociacijų) veiklą.
 - 8.8 Organizuoti ginčų, susijusių su Bendrijos veiklos sfera, tarp Bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ir Bendrijos narių nagrinėjimą Bendrijoje, tam tikslui išrenkant Ginčų nagrinėjimo organą. **[Pastaba: kai Bendrijoje yra daugiau negu 100 Bendrijos narių – privaloma numatyti Įstatuose šį punktą, kai yra mažiau – rekomenduotina.]**

BENDRIJOS TEISĖS IR PAREIGOS

9. Bendrija gali įgyti ir turėti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštarauja Civiliniam kodeksui, Bendrijų įstatymui ir kitiems įstatymams, Bendrijos įstatams, Bendrijos steigimo tikslui ir uždaviniams.

10. Bendrija turi teisę sudaryti sandorius kaip juridinis asmuo. Taip pat Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimo sprendimu ir pavedimu Bendrija gali sudaryti sandorius patalpų savininkų vardu.

11. Bendrija gali pareikšti ieškinį, siekdama apginti Bendrijos narių (patalpų savininkų) interesus, susijusius su Bendrijos veiklos sfera.

12. Bendrijai draudžiama:

12.1 Bendrijos lėšas naudoti sprendžiant teisminius ginčus tarp Bendrijos valdymo organo ir Bendrijos narių dėl Bendrijos valdymo klausimų ir kitiems, negu yra nustatyta Bendrijos įstatuose, tikslams;

12.2 teikti paskolas, garantuoti, laiduoti, įkeisti Bendrijos turtą ar kitaip užtikrinti kitų asmenų prievolių vykdymą.

BENDRIJOS NARIAI, JŲ TEISĖS IR PAREIGOS

13. Narystės Bendrijoje sąlygos:

13.1 Visi Bendrijos steigėjai – patalpų savininkai, kurie pritarė Bendrijos steigimui, nuo Bendrijos įregistravimo dienos yra Bendrijos nariai.

13.2 Bendrijos nariu gali būti fizinis arba juridinis asmuo, nuosavybės teise valdantis butą ir/ar kitą patalpą, esančius Pastate.

13.3 Į Bendriją įstojama ir iš jos išstojama asmens prašymu ir kitais šiuose įstatuose nurodytais pagrindais ir sąlygomis:

13.3.1 Asmuo, nuosavybės teise valdantis butą ir/ar kitą patalpą, esančius Pastate, tampa Bendrijos nariu nuo prašymo įstoti į Bendriją įteikimo Bendrijos valdymo organui dienos. Narystė įforminama, įrašant asmenį į Bendrijos narių sąrašą.

13.3.2 Asmuo, pateikęs prašymą išstoti iš Bendrijos, laikomas išstojusiu iš jos nuo prievolių, susijusių su naryste Bendrijoje, įvykdymo dienos, jeigu Bendrijos Valdymo organas nenusprendžia kitaip. Išstojimas įforminamas Valdymo organo sprendimu (protokolu, įsakymu) arba įrašu Bendrijos narių sąrašė.

13.3.3 Bendrijos nariu yra laikomas kiekvienas patalpos savininkas, kuris iki 2000 m. gruodžio 27 dienos turėjo nuosavybės teises į patalpą Bendrijos valdomame Pastate ir kuris po to neišreiškė valios išstoti iš Bendrijos. Patalpų savininkas, kuris nuosavybės teises į patalpą Bendrijos valdomame Pastate įgijo 2000-12-28 arba vėliau, Bendrijos nariu gali būti laikomas tik tuo atveju, jeigu jis išreiškė valią įstoti į Bendriją. **[Pastaba. Tokia nuostata turi būti įtraukta tik į Bendrijų, kurios buvo įsteigtos iki 2000-12-27, Įstatus.]**

13.3.4 Asmuo praranda Bendrijos nario statusą, jam netekus nuosavybės teisių, kurių pagrindu jis turėjo teisę į bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, esančius Pastate;

13.3.5 Bendrijos narys negali būti pašalintas iš Bendrijos prieš jo valią.

13.4 Narystė Bendrijoje pasibaigia Bendriją likvidavus, taip pat fiziniam asmeniui – Bendrijos nariui, mirus; juridinį asmenį – Bendrijos narį, likvidavus arba reorganizavus.

14. Bendrijos narių ir jų atstovų sąrašo duomenys tikslinami ne rečiau kaip kartą per metus iki gruodžio 31 d. pagal tos dienos duomenis. Šiame sąrašė nurodoma:

14.1 nario – fizinio asmens, vardas, pavardė, telefono numeris, adresas korespondencijai, elektroninis adresas;

14.2 nario – juridinio asmens, pavadinimas, kodas, buveinė, juridinio asmens atstovo vardas, pavardė, telefono numeris, elektroninis adresas;

14.3 asmens įstojimo į Bendrijos narius data;

14.4 informacija apie notariškai įgaliotą kitą asmenį, atstovą pagal įstatymą, turintį teisę dalyvauti Bendrijos veikloje Bendrijos nario vardu, ar asmenį, su kuriuo Bendrijos narys yra sudaręs balsavimo teisės perleidimo sutartį (vardas, pavardė, telefono numeris, adresas korespondencijai,

elektroninis adresas, įgaliojimo ar sutarties sudarymo data ir galiojimo terminas, perleistų teisių ir pareigų apimtys);

14.5 narystės Bendrijoje pasibaigimo data, kai narystė Bendrijoje pasibaigia arba nutraukiama.

15. Bendrijos narys turi teisę:

15.1 dalyvauti Visuotiniame Bendrijos narių susirinkime ir balsuoti priimant sprendimus;

15.2 balsavimo teisės perleidimo rašytine sutartimi perleisti kitam asmeniui teisę balsuoti Bendrijos narių susirinkimuose; sutartimi gali būti perleistos ir kitos Bendrijos nario turimos neturtinės teisės, išskyrus išimtinę Bendrijos nario pasyviają teisę būti išrinktam Bendrijos valdybos nariu; balsavimo teisės perleidimo sutartis įsigalioja nuo jos turinio atskleidimo Bendrijos valdymo organui;

15.3 įgalioti kitą asmenį dalyvauti Bendrijos veikloje jo vardu, nurodydamas įgaliojimo terminą ir įgaliojimu suteikiamų teisių ir pareigų apimtį (į perduodamų teisių apimtį negali įeiti ankstesniame punkte nurodyta išimtis); įgaliojimą turi tvirtinti notaras;

15.4 įgyvendinti kitas Bendrijų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatytas teises.

16. Bendrijos narys privalo:

16.1 laikytis Bendrijos įstatų, dalyvauti Bendrijos narių susirinkimuose, vykdyti Bendrijos organų sprendimus;

16.2 vykdyti kitas Bendrijų įstatymo ir kitų teisės aktų numatytas pareigas.

17. Patalpų savininko teisės ir pareigos, nepriklausančios nuo narystės Bendrijoje.

17.1 Patalpų savininkas turi teisę:

17.1.1 be kitų patalpų savininkų sutikimo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir kreipdamasis į Bendriją raštu, reikalauti iš kitų patalpų savininkų atlyginti patirtas išlaidas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje;

17.1.2 apskūsti Bendrijos valdymo organų, Visuotinio Bendrijos narių susirinkimo sprendimus Civilinio kodekso 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka;

17.1.3 per 6 mėnesius apskūsti Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu priimtus sprendimus;

17.1.4 susipažinti su Bendrijos narių sąrašu ir gauti Bendrijos organų narių kontaktinius duomenis;

17.1.5 įgyvendinti kitas Bendrijų įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytas teises.

17.2 Patalpų savininkas privalo:

17.2.1 vykdyti Bendrijos organų, patalpų savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo;

17.2.2 laikytis Savivaldybės tarybos patvirtintų Gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrenginių naudojimo taisyklių reikalavimų, užtikrinti, kad šių taisyklių laikytųsi jo šeimos nariai ir (arba) buto ir/ar kitos patalpos nuomininkai;

17.2.3 savavališkai, be Bendrijos pirmininko ar jo įgalioto asmens leidimo nereguluoti, nekeisti, neremontuoti namo bendrosios inžinerinės įrangos, bendrųjų konstrukcijų ir bendrojo naudojimo patalpų;

17.2.4 laikinai išvykdamas, išnuomojęs arba kitaip patikėjęs kitam asmeniui naudoti savo patalpas, pranešti Bendrijos pirmininkui, kaip bus užtikrinta galimybė, prireikus, patekti į savininkui priklausančias patalpas;

17.2.5 laikytis kitų Bendrijų įstatyme ir kituose įstatymuose bei teisės aktuose nustatytų reikalavimų.

BENDRIJOS ORGANAI

18. Aukščiausiasis Bendrijos organas yra Visuotinis Bendrijos narių susirinkimas (toliau – *Visuotinis BN susirinkimas arba Susirinkimas*).

19. Bendrijos valdymo organas yra Bendrijos pirmininkas ir Bendrijos valdyba.

20. Kiti Bendrijos organai:

20.1 Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti išrenkamas revizorius (Revizijos komisija);

20.2 Balsavimų Bendrijoje rezultatų nustatymui išrenkama Nuolatinė balsų skaičiavimo komisija; [Pastaba: Gali būti renkama ir kiekvieno susirinkimo metu]

20.3 Bendrijoje išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo arba Ginčų nagrinėjimo komisija ar organas. [Pastaba: kai Bendrijoje yra daugiau negu 100 bendrijos narių, Ginčų nagrinėjimo organas privalomas; kitu atveju – rekomenduotina.]

21. Bendrijos valdymo organų ir Ginčų nagrinėjimo organo nariais gali būti tik fiziniai asmenys,

kitų organų nariais – ir fiziniai, ir juridiniai asmenys.

22. Bendrijos valdymo organų kadencija 3 metai; kitų organų kadencija 4 metai. Bendrijos organų narių kadencijų skaičius neribojamas.

VISUOTINIS BENDRIJOS NARIŲ SUSIRINKIMAS VISUOTINIO BENDRIJOS NARIŲ SUSIRINKIMO KOMPETENCIJA

23. Visuotinio BN susirinkimo dalyviais gali būti visi Bendrijos nariai.

24. Visuotinio BN susirinkimo kompetencija atitinka Bendrijų įstatyme nustatytą Visuotinio bendrijos narių susirinkimo kompetenciją.

25. Susirinkimas gali priimti sprendimus ir kitais klausimais, jeigu jie nėra priskirti kitų Bendrijos organų kompetencijai.

26. Susirinkimas gali deleguoti kai kurias savo teises Bendrijos valdymo organui, kai Bendrijų įstatymas tai leidžia.

VISUOTINIO BENDRIJOS NARIŲ SUSIRINKIMO ŠAUKIMO, ORGANIZAVIMO IR BALSAVIMO JAME TVARKA SPRENDIMŲ PRIĖMIMAS

27. Visuotinis BN susirinkimas šaukiamas, organizuojamas, balsavimas jame vykdomas ir sprendimai priimami Bendrijų įstatymo nustatyta tvarka, išskyrus ypatumus, nurodytus žemiau.

28. Jeigu Susirinkimo darbotvarkėje numatyta rinkti ar atšaukti Bendrijos valdymo organą, keisti Bendrijos įstatus, svarstyti Bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo klausimus, metinę Bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą apie Susirinkimą Bendrijos nariams pranešama raštu šių Įstatų skirsnio *Bendrijos pranešimai ir skelbimai* nustatyta tvarka.

29. Visuotiniame BN susirinkime kiekvienas Bendrijos narys turi vieną balsą, nepaisant to, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų, esančių Pastate.

30. Susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė Bendrijos narių ar jų atstovų, įskaitant Bendrijos narius, atstovaujamus pagal balsavimo teisės perleidimo sutartis ir Bendrijos narius, Įstatų nustatyta tvarka iš anksto pareiškusių nuomonę raštu Susirinkimo darbotvarkės klausimais. Jeigu kvorumo nėra, laikoma, kad Susirinkimas neįvyko, ir ne anksčiau kaip po dviejų savaitių turi būti sušauktas pakartotinis Susirinkimas, kuris turi teisę svarstyti ir priimti sprendimus pagal neįvykusio Susirinkimo darbotvarkę. Pakartotinas Susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip ketvirtadalis Bendrijos narių šiame punkte aukščiau nurodytomis sąlygomis.

IŠANKSTINIS NUOMONĖS RAŠTU PAREIŠKIMAS

31. Visuotinio BN susirinkimo darbotvarkės klausimais Bendrijos narys gali iš anksto raštu pareikšti savo nuomonę. Tai galima atlikti pasirinktinai: faksu, elektroniniu laišku persiunčiant pasirašytą ir nuskenuotą raštą arba pasirašytą raštą užklijuotame voke įteikiant (nusiunčiant) Susirinkimo organizatoriui. Nuomonė pareiškiama raštu, aiškiai nurodant, kokiam sprendimui narys pritaria arba nepitaria:

- 31.1 Susirinkimo dalyvių sąrašė nurodoma, kokiais numatomos darbotvarkės klausimais Bendrijos narys yra iš anksto pareiškęs nuomonę raštu.
- 31.2 Nuolatinė balsų skaičiavimo komisija suveda nuomonių pareiškimo iš anksto rezultatus.
- 31.3 Šie rezultatai įvertinami balsuojant Susirinkime dėl konkrečių sprendimų;
- 31.4 Jeigu Bendrijos narys ant užklijuoto voko nurodo, kad reikalauja slapto balsavimo kuriuo nors darbotvarkės klausimu, tai yra pagrindas tuo klausimu pradėti slapto balsavimo svarstymo procedūrą.
32. Bendrijos narių pranešimai apie iš anksto pareikštą nuomonę pridedami prie Susirinkimo protokolo.

SLAPTO BALSAVIMO SUSIRINKIME TVARKA

33. Slaptas balsavimas Susirinkime yra privalomas klausimais, dėl kurių nors vienas Bendrijos narys reikalauja slapto balsavimo ir tam pritaria daugiau kaip dešimtadalis Susirinkime dalyvaujančių Bendrijos narių. Slaptas balsavimas organizuojamas ir vykdomas šia tvarka:
- 33.1 Susirinkime daroma pertrauka;
- 33.2 paruošiami slapto balsavimo biuleteniai, kuriuose įrašomas balsavimui pateiktas klausimas ir du balsavimo variantai: „pritariu“, „nepritariu“;
- 33.3 Susirinkimo dalyviai balsuoja išreikšdami savo nuomonę padarant atžymą ties pasirinktu sprendimu: „pritariu“ arba „nepritariu“; biuletenis su tokia atžyma įmetamas į balsavimui skirtą urną;
- 33.4 į urną įmetami ir išankstinės nuomonės tuo klausimu pareiškimo užklijuoti vokai;
- 33.5 Nuolatinė balsų skaičiavimo komisija suveda balsavimo rezultatus, įformina juos protokolu; Komisijos pirmininkas paskelbia protokolo turinį Susirinkimui.

PASTATO AR JO DALIES PATALPŲ SAVININKŲ SUSIRINKIMŲ ORGANIZAVIMAS, SPRENDIMŲ PRIĖMIMAS

34. Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimai organizuojami *mutatis mutandis* laikantis šiuose įstatuose nustatytos Visuotinio BN susirinkimo šaukimo, organizavimo ir balsavimo jame tvarkos, nepažeidžiant Civilinio kodekso 4.85 straipsnio normų ir šio straipsnio normas įgyvendinančių teisės aktų.
35. Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimuose sprendimai priimami pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio ir Bendrijų įstatymo 12 straipsnio normas.
36. Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkime kiekvienas patalpų savininkas turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų, esančių Pastate (jo dalyje).

BALSAVIMŲ RAŠTU TVARKA

37. Bendrijos narių balsavimas raštu vykdomas Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Bendrijų įstatyme įtvirtintus apribojimus ir šių Įstatų nuostatas.
38. Bendrijos nariams apie balsavimą raštu pranešama ir balsavimo biuleteniai bei papildomi dokumentai teikiami šių Įstatų skirsnio *Bendrijos pranešimai ir skelbimai* nustatyta tvarka. Apie balsavimą raštu taip pat paskelbiama Bendrijos skelbimo lentose.
39. Pastato ar jo dalies patalpų savininkų balsavimas raštu vykdomas Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

BENDRIJOS PIRMININKAS IR BENDRIJOS VALDYBA

40. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo

organus:

40.1 Bendrijos pirmininką;

40.2 Bendrijos valdybą; Bendrijos pirmininkas kartu yra ir Bendrijos valdybos pirmininkas.

41. Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis šiuose Įstatuose nustatytus reikalavimus.

42. Bendrijos valdybos nariu gali būti renkamas tik fizinis asmuo, turintis butą ar kitą patalpą Pastate, ir atitinkantis šiuose Įstatuose nustatytus reikalavimus.

43. Kvalifikaciniai reikalavimai ir kitos sąlygos:

43.1 Bendrijos pirmininkas turi turėti:*[rekomenduotina aukštąjį ar jam prilyginamą išsilavinimą; aukštasis ar jam prilyginamas techninis, teisinis, ekonominis, viešojo administravimo specialisto išsilavinimas būtų privalumas]*; Bendrijos pirmininkas turi turėti gyvenamąją vietą toje vietovėje, kur yra Pastatas, bei būti nepriekaištingos reputacijos. Bendrijos pirmininku gali būti renkamas asmuo, kuris neturi Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų, esančių Pastate;

43.2 Valdybos narys turi turėti bent vidurinį išsilavinimą.

44. Bendrijos pirmininko rinkimo ir atšaukimo, darbo sutarties su juo sudarymo ir jo pavadavimo tvarka, jo kompetencijos ir atsakomybės ribos nurodytos Bendrijų įstatyme.

45. Be to, Bendrijos pirmininkas yra atsakingas:

45.1 už visų Bendrijos organų, taip pat patalpų savininkų priimtų sprendimų registravimą ir jų paskelbimą teisės aktu, šių Įstatų ir Bendrijos organų nustatyta tvarka;

45.2 už patalpų savininkų pateiktų prašymų, skundų ir kitokių dokumentų registravimą teisės aktu nustatyta tvarka.

46. Bendrijos valdybą sudaro XX [rekomenduotina 3-5] nariai, įskaitant Bendrijos pirmininką. [Pastaba. Įstatuose gali būti nustatytas kitoks Valdybos narių skaičius, bet ne mažiau kaip trys.]

47. Bendrijos valdybos sudarymo, narių atsistatydinimo tvarka, Valdybos kompetencija ir jos narių atsakomybė nustatyti Bendrijų įstatyme; taip pat Bendrijos valdyba

47.1 priima sprendimus dėl imperatyviųjų įstatymų normų taikymo Bendrijos veikloje;

47.2 tvirtina įmokas, susijusias su Bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, jeigu Susirinkimas Valdybai deleguoja tokią funkciją;

47.3 tvirtina Pastato ar jo dalies patalpų savininkų sprendimų, priimtų susirinkimuose ar balsavimuose raštu, registravimo ir paskelbimo tvarką.

48. Bendrijai atstovauja, Bendrijos vardu veikia ir sandorius Bendrijos vardu sudaro Bendrijos pirmininkas.

GINČŲ NAGRINĖJIMO TVARKA. GINČŲ NAGRINĖJIMO ORGANAS

[Pastaba. šio skirsnio normos tikslinamos, jeigu bendrijoje ginčų nagrinėjimo organas nenumatomas. taip pat įstatuose rekomenduotina pasirinkti ar tai bus asmuo, nagrinėjantis ginčus, ar komisija.]

49. Visus Bendrijos narių pareiškimus, prašymus, skundus Bendrijos valdymo organas išnagrinėja per 10 darbo dienų. Jeigu Bendrijos narys nesutinka su Bendrijos pirmininko (Valdybos) atsakymu į jo pareiškimą, prašymą, skundą, ginčas nagrinėjamas žemiau nurodyta tvarka.

50. Ginčai tarp Bendrijos narių ir valdymo ar kitų Bendrijos organų (jų narių) perduodami Ginčų nagrinėjimo organui.

51. Ginčų nagrinėjimo organas (asmuo, nagrinėjantis ginčus, arba Ginčų nagrinėjimo komisija iš trijų asmenų) išrenkamas Visuotiniame BN susirinkime.

52. Ginčų nagrinėjimo tvarka:

52.1 iniciatyvos teisė priklauso Bendrijos nariui, kuris gali kreiptis dėl ginčo išsprendimo į Ginčų nagrinėjimo organą;

52.2 pareiškimas dėl ginčo išsprendimo Ginčų nagrinėjimo organui pateikiamas raštu;

52.3 Ginčų nagrinėjimo organas ginčą išsprendžia per septynias dienas; sudėtingesniais atvejais terminas gali būti pratęstas iki dviejų savaitių ar mėnesio;

52.4 Ginčų nagrinėjimo organas savo argumentuotą išvadą dėl ginčo esmės raštu pateikia

pareiškėjui ir Bendrijos valdymo organui;

52.5 Ginčų nagrinėjimo organas gali priimti šiuos sprendimus:

52.5.1 pripažinti pareiškimą pagrįstu arba iš dalies pagrįstu ir pateikti pasiūlymą dėl ginčo išsprendimo;

52.5.2 pripažinti pareiškimą nepagrįstu.

52.6 Nepavykus išspręsti ginčo arba ginčo šalims nevykdant pasiūlymo dėl ginčo išsprendimo, ginčas nagrinėjamas įstatymų nustatyta tvarka.

53. Patalpų savininkų – ne Bendrijos narių, ginčai su Bendrijos valdymo ir kitais organais (ne Bendrijos nario pasirinkimu) gali būti nagrinėjami aukščiau nurodyta tvarka arba įstatymų nustatyta tvarka.

NUOLATINĖ BALSŲ SKAIČIAVIMO KOMISIJA

54. Nuolatinė balsų skaičiavimo komisija išrenkama Visuotiniame BN susirinkime iš trijų asmenų: Komisijos pirmininko ir dviejų narių. Komisijai pavedamos šios funkcijos:

54.1 balsų skaičiavimas Visuotiniuose BN susirinkimuose ir Pastato patalpų savininkų susirinkimuose;

54.2 slapto balsavimo Visuotiniuose BN susirinkimuose organizavimas;

54.3 išankstinio nuomonių pareiškimo raštu rezultatų suvedimas;

54.4 sprendimų, balsuojant raštu, nesušaukus Visuotinio BN susirinkimo ar patalpų savininkų susirinkimo rezultatų suvedimas, jeigu Susirinkimas paveda Komisijai vykdyti šią funkciją.

BENDRIJOS TURTAS IR LĖŠOS. PATALPŲ SAVININKŲ KAUPIAMOSIOS LĖŠOS

55. Bendrijos lėšas sudaro:

55.1 tikslinės patalpų savininkų įmokos, skirtos Bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros (eksploatavimo) ir kitoms išlaidoms apmokėti;

55.2 valstybės, savivaldybės ar kitų subjektų paramos lėšos;

55.3 pajamos, gautos disponuojant Bendrijos turtu;

55.4 kitos negražintinai gautos lėšos.

56. Bendrija privalo turėti atskirą kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Visos patalpų savininkų lėšos, esančios kaupiamųjų lėšų sąskaitoje, įskaitant lėšas, surinktas ir (arba) naudojamas Pastato ar jo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, į apskaitą įtraukiamos ir tvarkomos kiekvienam patalpų 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 patalpos savininkas, kurio lėšų dalis nustatoma pagal Bendrijos apskaitos duomenis. Kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančias kiekvieno indėlininko – patalpos savininko, lėšas, viršijančias įstatymuose nustatytą valstybės privalomai draudžiamą sumą, Bendrija turi apdrausti įstatymų nustatyta tvarka.

57. Įmokų surinkimo tvarka:

57.1 Įmokas, skirtas Bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, Bendrijoje surenkamos, patalpų savininkams mokant per vieningąją atsiskaitymo knygelę (ar jos elektroninį atitikmenį), vieną sąskaitą ar kitus mokėjimo dokumentus ir mokėjimo įstaigas kiekvieną mėnesį iki paskutinės mėnesio dienos.

57.2 Įsiskolinimo atveju Visuotinio BN susirinkimo sprendimu skolininkams gali būti skaičiuojami delspinigiai.

57.3 Tokia pačia tvarka ir terminais mokamos ir surenkamos patalpų savininkų kaupiamosios lėšos.

57.4 Kaupiamųjų lėšų įsiskolinimo atveju Pastato butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu skolininkams gali būti skaičiuojami delspinigiai.

58. Bendrijos lėšomis įsigytas turtas yra Bendrijos nuosavybė;

59. Bendrija disponuoja turimu turtu ir lėšomis ir naudoja juos šių Įstatų nustatyta tvarka

Bendrijos tikslams ir uždaviniams įgyvendinti.

60. Bendrijos lėšos taip pat gali būti naudojamos:

60.1 atskirų patalpų savininkų įsiskolinimų Bendrijai išieškojimui, kitų ginčų (išskyrus išimtis nurodytas šių Įstatų skirsnyje *Bendrijos teisės ir pareigos*) sprendimui teisės aktų nustatyta tvarka;

60.2 būsto valdymo ir priežiūros subjektus jungiančių asociacijų narystės mokesčiui mokėti;

60.3 kitų sprendimų, kuriuos Bendrijos organai priima, nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų, įgyvendinimui.

61. Kaupiamosios lėšos ir už jas įgytas turtas yra patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė.

62. Kaupiamosios lėšos, skirtos Pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimui, įgyvendinant statinių naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus, yra naudojamos Bendrijos organų nustatyta tvarka.

63. Kaupiamosios lėšos, skirtos Pastato atnaujinimui (modernizavimui) yra naudojamos Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimo (balsavimo raštu) nustatyta tvarka.

BENDRIJOS ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA IR JOS KONTROLĖ

Bendrijos revizorius (Revizijos komisija)

[Pastaba. Įstatuose numatyti konkrečiai: Revizijos komisija ar revizorius. Skirsnio nuostatas koreguoti atitinkamai.]

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

65. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį tvirtina Visuotinis BN susirinkimas.

66. Bendrijos ūkinę finansinę veiklą kontroliuoja revizorius (Revizijos komisija).

67. Susirinkimas gali nuspręsti samdyti audito įmonę Bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti. Audito išvados pateikiamos Bendrijos pirmininkui (Valdybai) ir Visuotiniam BN susirinkimui. Su audito išvadomis turi teisę susipažinti visi patalpų savininkai.

68. Revizorius (Revizijos komisijos pirmininkas ir nariai) renkami Susirinkime.

69. Revizorius (Revizijos komisijos pirmininkas) turi atitikti šiuose Įstatuose nustatytus reikalavimus.

70. Kvalifikaciniai reikalavimai revizoriui (Revizijos komisijos pirmininkui). Jis turi turėti: [rekomenduotina aukštąjį ar jam prilyginamą ekonominį išsilavinimą arba kitokį aukštąjį ar jam prilyginamą išsilavinimą ir/ar turėti]. Bendrijos Revizijos komisijos pirmininku ir 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)).

71. Revizorius, Revizijos komisijos pirmininkas gali būti renkamas iš asmenų, kurie neturi Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų Pastate.

72. Revizoriaus (Revizijos komisijos) funkcijos, jų teisės, revizijos atlikimo ir jos rezultatų panaudojimo tvarka nustatyta Bendrijų įstatyme.

73. Bendrijos metinės ūkinės finansinės veiklos ir finansinių ataskaitų patikrinimui, taip pat neeiliniam Bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimui su revizoriumi (Revizijos komisijos pirmininku ar nariu) sudaroma laikinoji darbo sutartis. Darbo užmokestį nustato Susirinkimas.

BENDRIJOS PRANEŠIMAI IR SKELBIMAI

74. Pranešimų ir skelbimų paskelbimo tvarka:

74.1 Susirinkimų ir balsavimų raštu protokolai, kiti dokumentai, taip pat visi bendro pobūdžio Bendrijos pranešimai ir skelbimai paskelbiami viešai Bendrijos skelbimo lentose.

74.2 Individualūs pranešimai ir dokumentai su asmens duomenimis įteikiami Bendrijos

nariams (patalpų savininkams) per pašto dėžutes.

74.3 Teismo procesiniai dokumentai Bendrijos bylose įteikiami (skelbiami) LR CPK nustatyta tvarka. Jeigu Lietuvos Respublikos teisės aktai numato tam tikrų pranešimų paskelbimą viešai spaudoje, tokie pranešimai skelbiami dienraštyje XX. [rekomenduotina „Kauno diena“ ar **kitame (turi būti nurodyta)**].

74.4 pranešimai ir kiti dokumentai įteikiami Bendrijos nariams (patalpų savininkams) asmeniškai jų gyvenamojoje ar darbo vietoje Pastate, o jų nesant – fizinio asmens pilnamečiams šeimos nariams, juridinio asmens darbuotojams, pasirašytinai;

74.5 pranešimai ir kiti dokumentai išsiunčiami registruotu paštu Bendrijos nario (patalpų savininko) gyvenamosios vietos adresu ar kitu adresu, jeigu Bendrijos narys (patalpų savininkas) yra raštu informavęs Bendrijos valdymo organą apie kitą adresą dokumentų įteikimui;

74.6 taip pat pranešimai ir kiti dokumentai gali būti įteikiami, įmetant juos į Bendrijos narių (patalpų savininkų) pašto dėžutes, apie šio veiksmo įvykdymą surašant aktą, kurį pasirašo Bendrijos pirmininkas ir ne mažiau kaip du Bendrijos nariai, arba surašant aktą su trijų Bendrijos narių parašais, kai pranešimą įteikia ne Bendrijos valdymo organas;

74.7 ankstesniame punkte numatyto įteikimo atveju laikoma, kad adresatas buvo supažindintas su pranešimu ar dokumentais po septynių kalendorinių dienų nuo pranešimo ar dokumentų įdėjimo į pašto dėžutę dienos; laikinai išvykęs, išnuomojęs arba kitaip patikėjęs kitam asmeniui naudoti savo patalpas, Bendrijos narys (patalpų savininkas) turi pasirūpinti, kad informacija apie pranešimų ir kitų dokumentų įteikimą šiuo būdu jam būtų perduodama nedelsiant.

BENDRIJOS REORGANIZAVIMAS IR LIKVIDAVIMAS

75. Bendrijos reorganizavimas ir likvidavimas vykdomas Civilinio kodekso, Bendrijų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

76. Bendrijos įstatatai keičiami Susirinkimo sprendimu. Sprendimas priimamas šių Įstatų nustatyta tvarka.

77. Bendrijos buveinė keičiama Bendrijos valdybos sprendimu, kuris priimamas šių Įstatų nustatyta tvarka.

Įstatatai patvirtinti 20.... m. _____ d. **(steigiamajame)** Bendrijos narių susirinkime.

(Steigiamojo) susirinkimo pirmininkas

Vardenis Pavardenis

(Steigiamojo) susirinkimo sekretorius

Vardenis Pavardenis