



KAUPIAMOSIOS LĖŠOS

2023-11-24
Kaunas

CK 4.82 straipsnio 4 dalis

Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat **privalo reguliariai kaupti lėšas**, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Į šias lėšas negali būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiro buto ir kitų patalpų savininko prievoles. Perleidus butą ar kitas patalpas naujam savininkui, su kaupiamosiomis lėšomis susijusios teisės ir prievolės atitenka naujam savininkui. Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. Ginčus dėl kaupiamųjų lėšų sprendžia teismas.

CK 4.82 straipsnio 5 dalis.

Lėšų, skirtų pastatų atnaujinimui (modernizavimui), kaupimą reglamentuoja įstatymai.

Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas - nustato valstybės paramos teikimo sąlygas, būdus ir tvarką, lengvatinių kreditų daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimą.

Esmė:

1. Mėnesinė įmoka turi atitikti vykdomų darbų mastą ir buto savininkų pajamas;
2. Įmoka neturi būti didesnė už Vyriausybės nustatytąją (išskyrus atvejus, kai didesnam įmokos dydžiui raštu pritaria daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininkas);
3. Kaupiamojo įnašo dydį, vadovaudamasis metodika*, apskaičiuoja valdytojas;
4. Kaupiamojo įnašo dydis tvirtinamas bendraturčių balsų dauguma;
5. Lėšos laikomos atskirose kaupiamųjų lėšų sąskaitose.

* Kaupiamojo įnašo daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti) apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-03-09 įsakymu Nr. D1-186

Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 6 straipsnio 4 dalis

Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, **įgyvendinantys atnaujinimo projektą, gali** priimti sprendimą **nekaupiti** šio straipsnio 2 dalyje nurodytų lėšų, jeigu daugiabučio namo atnaujinimo projektui parengti ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti) yra pasirašyta kreditavimo sutartis su bankais ar kitomis kredito įstaigomis arba iš nuosavų ar (ir) skolintų lėšų pradėtas įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimas.

Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos **tvarkos aprašas**, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390

Kaupiamųjų lėšų **poreikis nustatomas įvertinus namo būklę** ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane (toliau – ilgalaikis planas). Ilgalaikiame plane nurodoma šių darbų preliminari kaina ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus;

Nustatant lėšų namo atnaujinimo (remonto) priemonėms įgyvendinti kaupimo trukmę ir mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį, laikomasi nuostatos, kad šis dydis turi būti pakankamas lėšoms, būtinoms Aprašo 3 punkte nurodytiems darbams atlikti, sukaupti, tačiau **ne didesnis kaip apskaičiuotas pagal Aprašo 7 punkte nurodytą formulę**;

Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos **tvarkos aprašas**, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390

7. Maksimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas k_{max} apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$k_{max} = \frac{0,05Ma}{45};$$

Ma – Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta minimalioji mėnesinė alga, Eur;

0,05 – procentinė minimalios metinės algos dalis, kuri gali būti skirta lėšoms, skiriamoms namui atnaujinti, kaupiti;

45 – vidutinis socialinio būsto naudingasis plotas.

MMA – **840 Eur**, todėl maksimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas – **0,93 Eur/m²**

MMA 2024 m. – **924 EUR**. Koks bus maksimalus tarifas?

Ar bendraturčiai gali nuspręsti kaupti daugiau, nei 0,93 Eur/m² ?

CK 4.83 straipsnio 2 dalis

Buto ir kitų patalpų **savininkas (naudotojas) taip pat turi teisę:**

- 1) imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų buto ir kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai;
- 2) reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų), kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų **bendrąsias** buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus. Teisėtais buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) interesais laikoma gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymas, tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas, gyvenamojo namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimas, lėšų kaupimas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti.

Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos **tvarkos aprašas**, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390

Apskaičiuotas kaupiamosios **mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas** butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka;

Iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuojant mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį taikomas šis minimalus kaupiamosios įmokos tarifas:

- daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3 000 kv. m, – 0,05 Eur/m² /mėn.;
- daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas 3 000 kv. m ir daugiau, – 0,03 Eur/m² /mėn.

Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos **tvarkos aprašas**, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390

Keičiant ilgalaikį planą (jame numatytas priemonės ir / ar planavimo laikotarpį), **keičiamas ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas**. Įgyvendinus ilgalaikį planą arba jį keičiant, sukauptų lėšų likutis perkeliamas į kitą planavimo laikotarpį.

Pastatytų **naujų, rekonstruotų ir atnaujintų** (modernizuotų) daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams jų **sprendimu** 5 metus nuo statybos užbaigimo **taikomas 50 procentų mažesnis** nustatytas minimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos **tarifas**.

Turi būti atidaryta **kaupiamųjų lėšų sąskaita** banke, o lėšos į apskaitą įtraukiamos ir tvarkomos kiekvienam daugiabučiam namui ir kiekvienam patalpų savininkui atskirai.

Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos **tvarkos aprašas**, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390

Lėšos naudojamos pagal paskirtį – ilgalaikiame plane **numatytiems** ir **nenumatytiems** darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti.

Lėšų **panaudojimas turi būti pagrįstas** rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais.

Ačiū!

Kontaktinė informacija

Marius Žvinklis

+ 370 678 47777

marius.zvinklis@gmail.com