

Suvestinė redakcija nuo 2000-12-28 iki 2001-10-25

Įstatymas paskelbtas: Žin. 1995, Nr. [20-449](#), i. k. 0951010ISTA000I-798

Nauja redakcija nuo 2000-07-12:

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

LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ NAMŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMAS

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

PIRMASIS SKIRSNIS BENDROSIOS NUOSTATOS

1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

Šis įstatymas nustato daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimą, valdymą ir veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą bei daugiabučių namų savininkų bendrosios nuosavybės valdymą.

2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

1. **Gyvenamasis namas** – gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos.

2. **Daugiabutis namas** – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos.

3. **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.

4. **Patalpos** – gyvenamosios patalpos (butai) ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name ir nustatyta tvarka įregistruotos žemės ir Nekilnojamojo turto registre.

5. **Bendrojo naudojimo objektai** – bendroji dalinė daugiabučio namo savininkų nuosavybė. Tai yra:

1) bendrosios konstrukcijos – pagrindinės daugiabučio namo laikančiosios (pamatai, sienos, perdenginiai, stogas) ir kitos konstrukcijos (balkonų bei laiptinių konstrukcijos, fasadų apdailos elementai, įėjimo į namą laiptai ir durys);

2) bendroji inžinerinė įranga – daugiabučio namo vandentiekio, kanalizacijos, dujų, šilumos, elektros, telekomunikacijų ir rodmenų tinklai, ventiliacijos kameros, vamzdynai ir angos, šildymo radiatoriai, elektros skydinės, liftai, televizijos kolektyvinės antenos ir kabeliai, šilumos mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, katilinės ir kita bendro naudojimo inžinerinė techninė įranga bendrojo naudojimo patalpose ar konstrukcijose, taip pat šie objektai, įrengti atskiriems gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančiose patalpose, jeigu jie susiję su viso namo inžinerinės techninės įrangos funkcionavimu ir jeigu jie nėra trečiųjų asmenų nuosavybė;

3) bendrojo naudojimo patalpos – daugiabučio namo laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūsiai ir kitos patalpos, jei jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims.

3 straipsnis. Daugiabučio namo savininkų bendrija ir jos statusas

1. Daugiabučio namo savininkų bendrija (toliau – bendrija) yra ne pelno organizacija, įgyvendinanti šio namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu.

2. Bendrija yra juridinis asmuo.
3. Bendrijos veiklą nustato šis įstatymas, kiti teisės aktai ir bendrijos įstatai.
4. Bendrija negali būti įmonių steigėja ir verstis kita veikla, nesusijusia su daugiabučio namo valdymu, bendrojo naudojimo objektų ir jam priskirto žemės sklypo naudojimu, priežiūra ir tvarkymu.
5. Bendrija veikia vadovaudamasi jos narių solidarumo, lygiateisiškumo ir tarpusavio pagalbos principais.

4 straipsnis. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuosavybė, nuosavybės teisių įgyvendinimas bei naudojimosi jomis tvarka

1. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai priklauso šio namo patalpų savininkams (bendrasavininkams) bendrosios dalinės nuosavybės teise. Patalpų savininko dalis bendrojoje nuosavybėje lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.
2. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai valdomi, jais naudojamosi ir disponuojama daugiabučio namo patalpų savininkų (bendrasavininkų) sutarimu. Kai yra nesutarimų, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismine tvarka pagal bet kurio iš daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) ieškinį.
3. Jeigu daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektą įgalioti daugiabučio namo savininkų valdo ir naudoja ne visi daugiabučio namo patalpų savininkai (bendrasavininkai), tai įgaliojusieji daugiabučio namo patalpų savininkai (bendrasavininkai) turi teisę kasmet gauti iš valdančiųjų ir naudojančiųjų ataskaitą. Ataskaita taip pat pateikiama iš karto po to, kai jie nustojo valdyti bei naudoti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektą.
4. Daugiabučio namo patalpų savininkai (bendrasavininkai) privalo proporcingai savo daliai bendrojoje nuosavybėje dalyvauti darant išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams ir rinkliavoms, taip pat nustatant reguliarius atskaitymus kaupti lėšoms namui atnaujinti, jeigu patalpų savininkai (bendrasavininkai) nesusitaria kitaip.
5. Daugiabučio namo patalpų savininkai (bendrasavininkai), atsižvelgdami į savo dalį bendrojoje nuosavybėje, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teisėmis, turi teisę tarpusavio susitarimu nustatyti naudojimosi atskiromis izoliuotomis šio namo patalpomis ar kito nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis tvarką. Jeigu šis susitarimas patvirtintas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, jis lieka privalomas ir pasikeitus patalpų savininkams.
6. Sprendimai dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) balsų dauguma, jeigu daugiabučio namo savininkų jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip. Kiekvieno buto ar kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kitos patalpos nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.
7. Daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) sprendimai priimami susirinkime, prieš dvi savaites viešai paskelbus jo darbotvarkę. Susirinkimus šaukia daugiabučio namo savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administratorius.
8. Daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) sprendimai skelbiami viešai ir galioja visiems butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat tiems savininkams, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ir kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo. Sprendimai negali apriboti daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) ir trečiųjų asmenų teisių bei teisėtų interesų, išskyrus įstatymų numatytus atvejus.

5 straipsnis. Daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) teisės ir pareigos naudojantis bendrojo naudojimo objektais bei juos išlaikant

1. Kiekvienas iš daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) proporcingai savo daliai bendrojoje nuosavybėje turi teisę į bendro naudojimo objektų duodamas pajamas, atsako tretiesiems

asmenims pagal prievolės, susijusias su bendro naudojimo nuosavybe, taip pat privalo dalyvauti darant išlaidas jai išlaikyti ir išsaugoti, taip pat mokesčiams, rinkliavoms ir kitiems mokėjimams, susijusiems su daugiabučio namo privaloma priežiūra. Jeigu vienas iš daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) nevykdo savo pareigos dalyvauti tvarkant ir išlaikant bendrą objektą, tai kiti daugiabučio namo savininkai (bendrasavininkiai) turi teisę į dėl to susidariusių nuostolių atlyginimą.

2. Daugiabučio namo savininkai (bendrasavininkiai) turi teisę naudotis daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdami kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų.

3. Daugiabučio namo savininkai (bendrasavininkiai) taip pat turi teisę:

1) be kitų savininkų sutikimo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų daugiabučio namo savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių savininkų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje;

2) reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų savininkų, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų teises ir teisėtus interesus. Teisėtais buto ir kitų patalpų savininkų 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.

4. Daugiabučio namo savininkai (bendrasavininkiai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia daugiabučių namų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį.

5. Daugiabučio namo savininkas (bendrasavininkis) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais.

6. Daugiabučio namo savininkas (bendrasavininkis) privalo leisti tam tikslui paskirtiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute ir kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektrotechninę ir kitokią įrangą.

7. Daugiabučio namo savininkas (bendrasavininkis) turi teisę į bendrojo naudojimo objektų duodamas pajamas proporcingai jo daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

6 straipsnis. Daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) teisė perleisti savo dalį bei pirmenybės teisė įsigyti dalį bendrosios nuosavybės

1. Kiekvienas iš daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) turi teisę perleisti kitam asmeniui nuosavybės, išnuomoti, kitokiu būdu perduoti naudotis ar įkeisti visą savo dalį ar dalį dalies bendrojoje dalinėje nuosavybėje, išskyrus gyvenamojo namo bendrąsias konstrukcijas, bendrąją inžinerinę įrangą bei bendrojo naudojimo patalpas, kurios negali būti atidalytos iš bendrosios nuosavybės.

2. Daugiabučio namo savininkai (bendrasavininkiai) turi pirmenybės teisę įsigyti perleidžiamos bendrosios nuosavybės dalį.

3. Daugiabučio namo savininkas (bendrasavininkis), norintis perleisti savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, privalo per notarą pranešti kitiems daugiabučio namo savininkams (bendrasavininkiams) apie ketinimą perleisti savąją dalį ir kartu nurodyti perleidimo sąlygas. Jeigu kiti daugiabučio namo savininkai (bendrasavininkiai) atsisako pasinaudoti pirmenybės teise arba šios teisės į perleidžiamą bendrąją dalinę nuosavybę neįgyvendina per vieną mėnesį ir jeigu daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) susitarimu nenustatyta kitaip, tai bendrosios dalinės nuosavybės savininkas turi teisę perleisti ją bet kuriam asmeniui. Jeigu dalis perleista pažeidžiant pirmenybės teisę ją įsigyti, kitas bendrosios nuosavybės bendrasavininkis turi teisę per tris mėnesius teismine tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos naujo ginčijamos dalies savininko teisės ir pareigos. Įsigytos bendrosios dalies savininkas yra atsakingas už prievolės, kurios atsirado iki šio sandorio, jeigu tai nurodyta perleidimo sutartyje.

4. Žemės sklypo priskyrimo daugiabučiui namui, šio sklypo valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką ir sąlygas nustato žemės santykius nustatantys įstatymai.

7 straipsnis. Patalpų daugiabučiame name paskirties keitimas

1. Patalpos daugiabučiame name gali būti remontuojamos, rekonstruojamos ir naudojamos prekybos, viešojo maitinimo, teisėsaugos, ryšių, medicinos, spaudos platinimo, buitinių paslaugų teikimo bei kitoms negamybinėms reikmėms, jeigu tai neprieštarauja teritorijos bendrojo plano reikalavimams.

2. Keičiant gyvenamųjų patalpų paskirtį, jos turi būti rekonstruotos taip, kad būtų įrengtas atskiras įėjimas iš lauko ir kad šis rekonstravimas atitiktų gyvenamojo namo architektūros, higienos, priešgaisrinės saugos, aplinkos apsaugos ir statybos techninius reikalavimus.

3. Patalpų paskirties keitimo projektas rengiamas ir statybos darbai vykdomi laikantis Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatytos tvarkos ir reikalavimų.

4. Pasiūlymas keisti patalpų paskirtį iki projektavimo sąlygų išdavimo Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka turi būti viešai aptartas su daugiabučio namo patalpų savininkais. Viešam aptarimui turi būti pateikta patalpų rekonstravimo ir namo aplinkos pakeitimo schema. Viešo aptarimo rezultatai įvertinami išduodant patalpų paskirties keitimo projektavimo sąlygas. Ši norma netaikoma, kai negyvenamosios patalpos keičiamos į gyvenamasias, taip pat kai naujai negyvenamųjų patalpų paskirčiai, palyginti su esama, netaikomi griežtesni aplinkos apsaugos, higienos, priešgaisrinės saugos ir kiti privalomi reikalavimai.

5. Patalpų paskirties keitimo projektas turi būti suderintas su daugiabučio namo patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininku) arba su daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotu atstovu, arba su daugiabučio namo patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriumi, nurodytu šio įstatymo 10 straipsnyje.

6. Priėmimo naudoti patalpas, rekonstruotas pagal šio straipsnio 1-5 dalių sąlygas, komisijos sudėtyje turi būti daugiabučio namo patalpų savininkų bendrijos valdybos įgaliotas asmuo (bendrijos pirmininkas) arba daugiabučio namo patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorius. Patalpų priėmimo naudoti aktas nustatyta tvarka registruojamas Nekilnojamojo turto registre.

7. Ginčai dėl daugiabučio namo patalpų rekonstravimo, keičiant jų paskirtį, sprendžiami teismine tvarka.

8 straipsnis. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų rekonstravimas

1. Sprendimą dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų rekonstravimo (palėpių, rūšių ir kitų bendrojo naudojimo patalpų esminio pertvarkymo ir(ar) paskirties keitimo, papildomų aukštų statybos, sienų apšiltinimo, telekomunikacijų įrangos ir kitų darbų, nesusijusių su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais) priima bendrijos narių susirinkimas ar bendrijos valdyba bendrijos įstatų nustatyta tvarka. Jei bendrija neįsteigta, sprendimą priima daugiabučio namo patalpų savininkų susirinkimas daugiau kaip pusės patalpų savininkų balsų dauguma. Susirinkimą šaukia daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo arba daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius, vadovaudamasis šio įstatymo 21 straipsnyje nustatyta susirinkimų šaukimo ir organizavimo tvarka. Sprendimas taip pat gali būti priimtas patalpų savininkų apklausos būdu. Apklausa atliekama pagal šio įstatymo 10 straipsnio 4 dalyje nurodytus daugiabučio namo patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus.

2. Sprendimas rekonstruoti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus šio namo patalpų savininkams, jeigu nėra jų sutikimo, negali nustatyti jokių su rekonstrukcija susijusių turtinių ar finansinių įpareigojimų.

3. Teisė įsirengti arba įsigyti įrengtas patalpas daugiabučio namo palėpėje ar pristatytame papildomame aukšte suteikiama šio namo patalpų savininkams. Pirmenybė teikiama to paties namo viršutinio aukšto patalpų savininkams. Jeigu daugiabučio namo patalpų savininkai atsisako, ši teisė gali būti suteikiama tretiesiems asmenims, tarp jų ir vietos savivaldos institucijoms. Teisės į palėpės

ar pristatyto aukšto patalpas suteikimo sąlygas nustato bendrijos narių susirinkimas, o jeigu bendrijos nėra, – daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) susirinkimas. Sprendimas taip pat gali būti priimamas patalpų savininkų apklausos būdu šio straipsnio 1 dalyje nurodyta tvarka.

4. Tais atvejais, kai daugiabutis namas susideda iš sublokuotų sekcijų ar korpusų ir jų palėpių įrengimas ar papildomo aukšto pastatymas nepadarо žalос bendrosios nuosavybės teisės dalyviams, sprendimą, nurodytą šio straipsnio 1 dalyje, gali priimti atskiros sekcijos ar korpuso patalpų savininkai. Šis sprendimas turi būti suderintas su šio įstatymo 7 straipsnio 5 dalyje nurodytomis institucijomis.

5. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų rekonstravimo projektas turi būti Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka viešai aptartas su šio namo patalpų savininkais. Projekto viešą aptarimą organizuoja šio projekto užsakovas.

6. Rekonstravimo projektas turi būti suderintas su šio įstatymo 7 straipsnio 5 dalyje nurodytomis institucijomis. Šių institucijų įgalioti atstovai taip pat turi dalyvauti rekonstruoto objekto priėmimo naudoti komisijoje.

7. Rekonstruotas objektas registruojamas Nekilnojamojo turto registre (jeigu šią registraciją numato Nekilnojamojo turto registro įstatymas).

9 straipsnis. Daugiabučio namo gyvenamųjų patalpų naudojimas darbo ir verslo reikmėms, nekeičiant patalpų paskirties

Gyvenamosios patalpos, nepakeitus jų paskirties (neįrengus atskiro įėjimo ir neperregistravus jų Nekilnojamojo turto registre), gali būti naudojamos darbo ir verslo reikmėms, jeigu tai nepažeidžia gyvenamosioms patalpoms nustatytų reikalavimų ir to namo gyventojų teisių bei teisėtų interesų. Tokio gyvenamųjų patalpų naudojimo apribojimus nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

10 straipsnis. Daugiabučio namo valdymas ir priežiūra nesant bendrijos

1. Daugiabučio namo savininkai (bendrasavininkiai) valdyti ir prižiūrėti namo bendrojo naudojimo objektus gali ir neįsteigę bendrijos, tačiau šiuo atveju jie privalo sudaryti jungtinės veiklos sutartį. Jungtinės veiklos sutartis sudaroma vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu.

2. Jeigu bendrija neįsteigta arba jau likviduota, kol daugiabučio namo patalpų savininkai (bendrasavininkiai) nėra sudarę jungtinės veiklos sutarties, nurodytos šio straipsnio 1 dalyje, namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrai skiriamas administratorius.

3. Administratoriumi gali būti specialiai tam įsteigta savivaldybės įmonė ar vietos savivaldos vykdomosios institucijos sprendimu šias funkcijas vykdyti įgaliota kita Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka atestuota ir turinti administravimo patirtį įmonė. Administratoriaus funkcijas vykdomi savivaldybės įmonė negali būti administruojamų namų priežiūros ir remonto paslaugų teikėja. Gyvenamųjų namų priežiūros ir remonto paslaugos perkamos konkurso tvarka, vadovaujantis paslaugų kainos ir kokybės kriterijais.

4. Administratorius veikia pagal savivaldybės mero (valdybos) patvirtintus daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus. Pavyzdinius šio administravimo nuostatus tvirtina Vyriausybė arba jos įgaliota institucija. Administravimo nuostatuose turi būti numatyta sprendimų, nurodytų šio įstatymo 8 straipsnyje, priėmimo procedūros ir tvarka, taip pat daugiabučio namo patalpų savininkų (bendrasavininkų) jungtinės veiklos sutarties sudarymo iniciatyva.

5. Administravimo išlaidas apmoka namo patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje nuosavybėje. Administravimo išlaidų tarifus tvirtina vietos savivaldos vykdomoji institucija.

6. Administravimas nutraukiamas įregistravus gyvenamojo namo patalpų savininkų bendriją ir jos įstatus arba sudarius daugiabučio namo savininkų (bendrasavininkų) jungtinės veiklos sutartį.

ANTRASIS SKIRSNIS BENDRIJOS STEIGIMAS

11 straipsnis. Bendrijos steigimas

1. Bendrijos steigimo iniciatyvos teisę turi kiekvienas daugiabučio namo patalpų savininkas ar jų grupė, taip pat vietos savivaldos vykdomoji institucija, kita už namo priežiūrą atsakinga įmonė, įstaiga, organizacija .

2. Daugiabučiame name arba keliuose namuose, jei neįmanoma šių namų atskirai naudoti, steigiama tik viena bendrija. Atskiru namu laikomas sublokuoto daugiabučio namo korpusas ar sekcija, jeigu yra galimybė juos atskirai naudoti.

12 straipsnis. Bendrijos steigiamasis susirinkimas

1. Bendrijai steigti šaukiamas steigiamasis susirinkimas.

2. Apie šaukiamą steigiamąjį susirinkimą steigimo iniciatorius ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki susirinkimo dienos viešai praneša visiems namo patalpų savininkams ir raštu - vietos savivaldos vykdomajai institucijai, kitai už namo priežiūrą atsakingai įmonei, įstaigai, organizacijai, kartu pateikdamas darbotvarkę ir bendrijos įstatų projektą.

3. Vietos savivaldos vykdomoji institucija ar kita už namo priežiūrą atsakinga įmonė, įstaiga, organizacija privalo deleguoti savo įgaliotą atstovą ir pateikti bendrijos steigimo iniciatoriams namo patalpų savininkų bei jiems priklausančių patalpų sąrašą. Jame nurodoma namo patalpų savininkų vardas, pavardė ir asmens kodas (juridinio asmens pavadinimas ir adresas), jiems priklausančių patalpų naudingasis plotas, patalpų paskirtis, nuosavybės teisės įgijimo pagrindas ir data.

4. Bendrijos steigiamasis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip 1/2 namo patalpų savininkų. Steigiamasis susirinkimas renka susirinkimo pirmininką ir sekretorių.

5. Steigiamojo susirinkimo nutarimas steigti bendriją, taip pat kiti nutarimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip 1/2 susirinkime dalyvaujančių namo patalpų savininkų. Steigiamojo susirinkimo protokolo formą tvirtina Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

6. Steigiamasis susirinkimas priima nutarimą įsteigti bendriją ir patvirtina jos įstatus. Įstatų projektą rengia ir steigiamajam susirinkimui pateikia bendrijos steigimo iniciatoriai.

7. Pakartotinis bendrijos steigiamasis susirinkimas šaukiamas ne anksčiau kaip po dviejų savaičių nuo prieš tai skelbto steigiamojo susirinkimo dienos.

13 straipsnis. Bendrijos įstatai

1. Bendrijos įstatai nustato jos steigimą, valdymą, reorganizavimą ir likvidavimą bei bendrijos narių teises ir pareigas, valdymo ir kontrolės organų rinkimo tvarką, bendrijos nustatomų įmokų rinkimo ir naudojimo tvarką, kitus su bendrijos veikla susijusius santykius.

2. Bendrijos įstatuose turi būti nurodyta:

1) bendrijos pavadinimas, adresas;

2) bendrijos veiklos tikslai ir uždaviniai;

3) bendrijos narių teisės, pareigos ir atsakomybė pagal bendrijos prievoles;

4) bendrijos narių susirinkimų ir(ar) bendrijos narių įgaliotinių delegavimo bei jų susirinkimų šaukimo, sprendimų priėmimo susirinkimuose tvarka, taip pat sprendimų priėmimo bendrijos narių apklausos būdu tvarka;

5) bendrijos valdymo ir kontrolės organai, jų rinkimo tvarka, teisės ir pareigos bei atsakomybė;

6) bendrijos ūkinės veiklos organizavimo ir administravimo tvarka;

7) tikslinių, kaupiamųjų ir kitų, susijusių su bendrijos veikla, įmokų nustatymo ir mokėjimo tvarka, nepiniginių (turtinių) įnašų įvertinimo bei bendrijos narių ir jų šeimos narių darbo sąnaudų įskaitymo į įmokas tvarka;

8) bendrijos lėšų naudojimo ir pajamų paskirstymo tvarka;

9) bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo tvarka.

3. Įstatuose gali būti nustatytos ir kitos įstatymams neprieštaraujančios nuostatos.
4. Pavyzdinius bendrijos įstatus tvirtina Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

14 straipsnis. Įstatų ir bendrijos registravimas

1. Įstatus ir bendriją registruoja vietos savivaldos vykdomoji institucija. Įstatams ir bendrijai registruoti pateikiami šie dokumentai:
 - 1) prašymas įregistruoti įstatus ir bendriją;
 - 2) steigiamojo susirinkimo protokolo nuorašas;
 - 3) dalyvavusių steigiamajame susirinkime namo patalpų savininkų pasirašytas sąrašas;
 - 4) įstatai.
2. Prašymą įregistruoti bendriją ir įstatus bei steigiamojo susirinkimo protokolą pasirašo steigiamojo susirinkimo pirmininkas.
3. Vietos savivaldos vykdomoji institucija per 30 dienų nuo dokumentų pateikimo dienos privalo įregistruoti bendriją ir įstatus arba raštu pranešti bendrijos steigėjams atsisakymo registruoti priežastis. Atsisakymas registruoti bendriją ir įstatus per 1 mėnesį gali būti apskūstas teismui įstatymų nustatyta tvarka.
4. Įregistravus bendriją ir įstatus, per 30 dienų šaukiamas bendrijos narių susirinkimas išrinkti bendrijos valdybą ir valdybos pirmininką (bendrijos pirmininką), taip pat revizijos komisiją (revizorių).
5. Nuo įstatų ir bendrijos įregistravimo dienos bendrija įgyja juridinio asmens teises.
6. Pataisyti ir (ar) papildyti bendrijos įstatai įsigalioja nuo jų perregistravimo savivaldos vykdomojoje institucijoje dienos.
7. Bendrijos ir įstatų registravimas vietos savivaldos vykdomojoje institucijoje neapmokestinamas.

TREČIASIS SKIRSNIS BENDRIJOS REORGANIZAVIMAS IR LIKVIDAVIMAS

15 straipsnis. Bendrijos reorganizavimas ir perregistravimas

1. Bendrija gali susijungti su kita bendrija (bendrijomis) ar skaidytis į mažesnes bendrijas, jei kiekviena iš jų gali veikti atskirame name (namuose) pagal šio įstatymo 11 straipsnio 2 dalies sąlygas.
2. Jeigu viename ar keliuose iš bendrijos valdomų namų gali veikti atskira bendrija, šio namo (namų) patalpų savininkai šio įstatymo nustatyta tvarka gali steigti atskirą bendriją. Tokiu atveju jie turi prieš dvi savaites raštu informuoti bendrijos, iš kurios atsiskiria, valdybą (bendrijos pirmininką).
3. Vietos savivaldos vykdomoji institucija privalo įregistruoti atsiskyrusios bendrijos įstatus, jei pateikiami visi šio įstatymo 23 straipsnyje nustatyti dokumentai, ir pranešti bendrijai, nuo kurios atsiskyrė naujoji bendrija, kad ji turi per tris mėnesius perregistruoti bendrijos įstatus.
4. Bendrija, nuo kurios atsiskyrė naujoji bendrija, per 1 mėnesį nuo atsiskyrusios bendrijos ir jos įstatų įregistravimo vietos savivaldos vykdomojoje institucijoje dienos privalo sudaryti turto ir lėšų padalijimo balansą, kitus bendrijos teisėms ir prievolėms perimti reikalingus dokumentus ir pateikti bendrijų valdyboms (bendrijų pirmininkams) tvirtinti. Ginčai dėl turto ir lėšų padalijimo sprendžiami įstatymo nustatyta tvarka.
5. Bendrijos reorganizavimas užbaigiamas pasirašius visų teisių ir prievolių, susijusių su atskirto gyvenamojo namo (namų) bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir kitokiu tvarkymu, perdavimo aktą. Aktą pasirašo reorganizuotos ir naujai įsteigtos bendrijų valdybų (bendrijų) pirmininkai ar jų įgaliojti asmenys. Perdavimo aktas registruojamas Nekilnojamojo turto registre. Perdavimo akto pavyzdinę formą nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.

16 straipsnis. Bendrijos likvidavimas

Bendrija likviduojama, jeigu joje lieka mažiau kaip trys nariai. Apie tai raštu vietos savivaldos vykdomajai institucijai per 10 dienų privalo pranešti bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas). Bendrija taip pat gali būti likviduojama teismo sprendimu, jeigu pažeidžia šį įstatymą ir kitus įstatymus arba jeigu teismo sprendimu yra pripažinta nemokia. Bendrijos narių susirinkimo sprendimu bendrija gali būti likviduojama, kai už tai balsuoja ne mažiau kaip 2/3 bendrijos narių.

17 straipsnis. Bendrijos likvidavimo procedūra

1. Bendrijai likviduoti skiriamas likvidatorius. Jį skiria bendrijos narių susirinkimas ar teismas. Teismui bendrijos likvidatorių siūlo bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas).
2. Likvidatoriumi gali būti paskirtas ir ne bendrijos narys. Darbo sutartį su likvidatoriumi sudaro bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas).
3. Nuo likvidatoriaus paskyrimo dienos savo įgaliojimų netenka bendrijos valdymo organai.
4. Priimtas sprendimas likviduoti bendriją turi būti skelbiamas viešai spaudoje ir registruojamas vietos savivaldos vykdomojoje institucijoje. Apie priimtą sprendimą likviduoti bendriją per dvi savaites nuo sprendimo priėmimo dienos raštu pranešama visiems bendrijos kreditoriams, debitoriams bei visiems namo patalpų savininkams.
5. Likviduojama bendrija turi teisę sudaryti tik tuos sandorius, kurie susiję su bendrijos likvidavimu. Sandorius likviduojamos bendrijos vardu sudaro likvidatorius.
6. Likviduojamos bendrijos turtas parduodamas ir kreditorių reikalavimai tenkinami Įmonių bankroto įstatymo nustatyta tvarka.
7. Jei kyla ginčų dėl bendrijos skolų mokėjimo, bendrijos turtas negali būti dalijamas bendrijos nariams, kol teismas neišspręs šio ginčo ir nebus atsiskaityta su kreditoriais.
8. Patenkinus visų kreditorių reikalavimus, likęs bendrijos turtas padalijamas namo patalpų savininkams proporcingai jų įnašams šiam turtui įsigyti.
9. Likvidatorius yra atsakingas bendrijai ir tretiesiems asmenims už nuostolius, atsiradusius dėl jo kaltės.
10. Bendriją likvidavus, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektą ir jam priskirto žemės sklypo valdymą, priežiūrą ir kitokį tvarkymą perima vietos savivaldos vykdomoji institucija.

18 straipsnis. Likviduotų bendrijų išregistravimas

Likviduotai bendrijai išregistruoti likvidatorius vietos savivaldos vykdomajai institucijai turi pateikti:

- 1) prašymą išregistruoti bendriją;
- 2) bendrijos likvidavimo aktą;
- 3) likviduotos bendrijos įregistravimo dokumento ir įstatų originalus;
- 4) teritorinės valstybinės mokesčių inspekcijos išduotą atsiskaitymo su biudžetu pažymą. Pažymoje turi būti nurodytos baudų ir delspinigių sumos, priskaičiuotos iki reorganizavimo dienos;
- 5) Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos (arba jos skyriaus) išduotą atsiskaitymo su ja pažymą. Pažymoje turi būti nurodytos baudų ir delspinigių sumos, priskaičiuotos iki išregistravimo dienos;
- 6) bankų išduotas pažymas apie sąskaitų uždarymą;
- 7) prašymą dėl archyvinių dokumentų perdavimo toliau saugoti;
- 8) policijos komisariato išduotą kvitą, kad antspaudas sunaikintas.

KETVIRTASIS SKIRSNIS BENDRIJOS VALDYMAS

19 straipsnis. Bendrijos valdymo organai

1. Bendrijos valdymo organai yra bendrijos narių susirinkimas, bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas).

2. Bendrijos narių susirinkimas gali nustatyti atstovavimo kvotas, išrinkti įgaliotinius ir perduoti bendrijos įgaliotinių susirinkimui dalį savo teisių bei pareigų. Bendrijos narių įgaliotinių teises nustato bendrijos nuostatai.

20 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimas

Aukščiausias bendrijos valdymo organas yra bendrijos narių susirinkimas. Susirinkimas turi teisę:

- 1) tvirtinti, keisti ir papildyti bendrijos įstatus;
- 2) rinkti ir atšaukti bendrijos valdybą (bendrijos pirmininką) ir revizijos komisiją (revizorių);
- 3) nustatyti bendrijos ūkinės veiklos organizavimo ir valdymo tvarką ir su tuo susijusius įgaliojimus valdybos nariams (bendrijos pirmininkui), taip pat jų darbo apmokėjimo sąlygas, samdomų darbuotojų skaičių ir jų darbo apmokėjimo tvarką arba sutarčių su gyvenamųjų namų priežiūros ir administravimo paslaugas teikiančiomis įmonėmis sudarymo sąlygas;
- 4) tvirtinti bendrijos metinę pajamų ir išlaidų šamata, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto ar rekonstrukcijos) ar modernizavimo metinį bei ilgalaikį planą, lėšų įstatymuose nurodytiems privalomiems statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimams įgyvendinti kaupimo tvarką.
- 5) vertinti bendrijos valdybos (bendrijos pirmininko) veiklą, tvirtinti metinę bendrijos ūkinės ir finansinės veiklos ataskaitą ir revizijos komisijos (revizoriaus) išvadas apie bendrijos finansinę veiklą;
- 6) nustatyti patalpų savininkų atsiskaitymo už bendrojo naudojimo objektų eksploatavimą, vandenį, energiją ir komunalines paslaugas sąlygas ir tvarką, nepažeisdamas norminių aktų ir jais nustatytos atsiskaitymo tvarkos;
- 7) nustatyti disponavimo bendrijos turtu ir lėšomis tvarką, spręsti lėšų skolinimosi bei pajamų paskirstymo klausimus;
- 8) nustatyti ir patvirtinti namo vidaus tvarkos ir žemės sklypo priežiūros taisykles;
- 9) spręsti bendrijos stojimo į sąjungas (asociacijas), išstojimo iš jų, bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo klausimus.

21 straipsnis. Susirinkimų šaukimo ir organizavimo tvarka

1. Bendrijos narių susirinkimus šaukia bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) įstatuose nustatyta tvarka, bet ne rečiau kaip vieną kartą per metus, pasibaigus ūkiniams metams. Susirinkimus taip pat gali šaukti:

- 1) revizijos komisija (revizorius);
- 2) ne mažiau kaip 1/4 bendrijos narių.

2. Apie šaukiamą bendrijos narių susirinkimą jo organizatorius, nurodytas šio straipsnio 1 dalyje, turi ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki susirinkimo dienos viešai pranešti bendrijos nariams ir kartu pateikti susirinkimo darbotvarkę. Jei susirinkimo darbotvarkėje numatyta pakeisti ar papildyti bendrijos įstatus ar svarstyti lėšų skolinimosi klausimą, apie bendrijos narių susirinkimą nariams pranešama raštu.

3. Bendrijos narių susirinkimas laikomas teisėtu, kai jame dalyvauja ne mažiau kaip 1/2 bendrijos narių. Jeigu į susirinkimą neatvyksta nustatytas narių skaičius, per dvi savaites šaukiamas pakartotinis susirinkimas. Jis yra teisėtas, kai dalyvauja ne mažiau kaip 1/4 bendrijos narių.

4. Bendrijos narių susirinkimo nutarimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip 1/2 susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių, išskyrus šio straipsnio 5 dalyje numatytus atvejus.

5. Bendrijos narių susirinkimo nutarimai dėl bendrojo naudojimo objektų rekonstrukcijos, jeigu tai susiję su privalomaisiais mokėjimais, nutarimai dėl lėšų skolinimosi, bendrijos įstatų pakeitimo ar papildymo yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip 1/2 daugiabučio namo savininkų.

6. Vienos patalpos savininkas (bendrasavininkiai) bendrijos narių susirinkime turi vieną balsą. Bendrasavininkiams jų sutarimu atstovauja vienas asmuo.

7. Susirinkimų nutarimai yra protokoluojami. Protokolus pasirašo susirinkimo pirmininkas ir susirinkimo sekretorius. Protokolai registruojami pagal raštvedybos taisykles.

8. Bendrijos narių sprendimai taip pat gali būti priimti apklausos būdu bendrijos įstatų nustatyta tvarka.

22 straipsnis. Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas)

1. Bendrijos valdyba yra bendrijos valdymo organas, vadovaujantis bendrijos veiklai tarp bendrijos narių susirinkimų. Valdyba renkama ne mažiau kaip iš trijų bendrijos narių. Bendrijos narių susirinkimas gali nuspręsti nerinkti bendrijos valdybos, o rinkti tik bendrijos pirmininką. Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) renkama ne ilgesniam kaip dvejų metų laikotarpiui. Valdybos narių (bendrijos pirmininko) kadencijų skaičius neribojamas.

2. Bendrijos valdybos pirmininką iš valdybos narių renka bendrijos narių susirinkimas arba jo pavedimu bendrijos valdyba. Bendrijos valdybos pirmininkas organizuoja valdybos darbą ir atstovauja bendrijai.

3. Bendrijos valdybos posėdžiai yra teisėti, kai juose dalyvauja ne mažiau kaip 2/3 valdybos narių. Valdybos nutarimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip pusė posėdyje dalyvaujančių valdybos narių. Jei valdybos narių balsai pasiskirsto po lygiai, lemia pirmininko balsas. Valdybos nutarimai protokoluojami. Protokolą pasirašo valdybos pirmininkas. Protokolai registruojami pagal raštvedybos taisykles.

4. Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) yra pavaldi bendrijos narių susirinkimui ir atlieka visas jo pavestas funkcijas. Valdyba ne rečiau kaip vieną kartą per metus atsiskaito bendrijos narių susirinkimui.

23 straipsnis. Bendrijos valdybos (bendrijos pirmininko) įgaliojimai ir atsakomybė

1. Bendrijos valdybos ir jos narių (bendrijos pirmininko) įgaliojimus nustato bendrijos įstatai, taip pat bendrijos narių susirinkimas.

2. Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas):

1) rengia bendrijos metinę pajamų ir išlaidų sąmatą, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto, rekonstrukcijos) ar modernizavimo metinį bei ilgalaikį planą, taip pat metinę bendrijos ūkinės ir finansinės veiklos ataskaitą ir teikia ją bendrijos susirinkimui;

2) tvarko ir saugo bendrijos narių (patalpų savininkų) registravimo knygą, namo ir jam priskirto žemės sklypo techninę ir juridinę dokumentaciją, tvarko bendrijos raštvedybą;

3) bendrijos įstatų ir bendrijos susirinkimo nustatyta tvarka organizuoja ir vadovauja bendrijos ūkinei veiklai, susijusiai su namo bendrojo naudojimo objektų, taip pat namui priskirto žemės sklypo naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu, arba šias funkcijas sutarties pagrindu paveda paskirtam administratoriui ar įmonei, teikiančiai gyvenamųjų namų valdymo administravimo ir priežiūros paslaugas;

4) priima ir atleidžia iš darbo bendrijos samdomus darbuotojus;

5) tvirtina bendrijos darbuotojų pareiginius nuostatus;

6) pagal bendrijos susirinkimo sprendimus naudoja bendrijos lėšas ir tvarko jos sąskaitas bankuose, taip pat samdo buhalterį arba jo funkcijas pagal sutartį paveda įmonei, nurodytai šio straipsnio 2 dalies 3 punkte;

7) kontroliuoja, kaip daugiabučio namo patalpų savininkai vykdo savo prievolės, susijusias su bendrojo naudojimo objektų priežiūra bei naudojimu, teikia pasiūlymus teisėsaugos institucijoms ir valstybinės statinių priežiūros tarnyboms patraukti atsakomybėn kaltus asmenis;

8) atstovauja bendrijai pagal savo kompetenciją, sprendžia kitus klausimus, susijusius su bendrijos veikla.

3. Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) privalo laiku rengti bendrijos narių susirinkimus, parengti jų darbotvarkę, pateikti informaciją susirinkimo darbotvarkės klausimais.

4. Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) per 5 darbo dienas nuo bendrijos nario kreipimosi dienos privalo suteikti jam informaciją apie bendrijos valdymo ir kontrolės organų

nutarimus, turtą, lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokesčius, susijusius su bendrijos veikla. Valdybai draudžiama riboti revizijos komisijos (revizoriaus) įgaliojimus ar kitaip trukdyti jos darbą.

5. Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) privalo solidariai atlyginti bendrijai nuostolius, padarytus dėl valdybos (bendrijos pirmininko) nutarimų, priimtų pažeidžiant bendrijos įstatus, šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus. Nuo pareigos atlyginti nuostolius atleidžiami tie bendrijos valdybos nariai, kurie balsavo prieš tokį nutarimą arba nedalyvavo posėdyje jį priimant ir per 7 dienas po to, kai sužinojo ar turėjo sužinoti apie tokį nutarimą, įteikė valdybos pirmininkui rašytinį protestą. Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) gali būti atleidžiama nuo atlyginimo nuostolių, kuriuos ji padarė atlikdama pareigas, jeigu ji rėmėsi bendrijos dokumentais ir kita informacija, kurios tikrumu nebuvo pagrindo abejoti, arba veikė neviršydamą normalios ūkinės rizikos laipsnio. Ginčus dėl nuostolių atlyginimo sprendžia teismas.

24 straipsnis. Bendrijos veiklos kontrolė

1. Bendrijos valdybos (bendrijos pirmininko) veiklą kontroliuoja revizijos komisija (revizorius). Jei nustatoma pažeidimų, medžiaga perduodama svarstyti bendrijos narių (įgaliotinių) susirinkimui. Komisijos narių skaičių nustato ir ne daugiau kaip 2 metams ją renka bendrijos narių susirinkimas. Revizijos komisijos nariais (revizoriais) negali būti bendrijos valdybos nariai (bendrijos pirmininkas) ir asmenys, kuriuos su valdybos nariais (bendrijos pirmininku) sieja artimi giminystės ar svainystės ryšiai (tėvai (įtėviai), vaikai (įvaikiai), sutuoktiniai, broliai, seserys, taip pat sutuoktinių broliai, seserys, tėvai ir vaikai).

2. Pasibaigus ūkiniams metams, revizijos komisija (revizorius) atlieka nuodugną veiklos patikrinimą, vertina ir teikia išvadą apie bendrijos finansinę veiklą. Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) privalo pateikti revizijos komisijai (revizoriui) paaiškinimus ir reikalingus dokumentus.

3. Revizorius privalo atlikti neeilinį finansinės veiklos patikrinimą, jei to reikalauja ne mažiau kaip 1/4 bendrijos narių, ir revizijos ataskaitą pateikti bendrijos narių susirinkimui.

PENKTASIS SKIRSNIS BENDRIJOS IR JOS NARIŲ TEISĖS IR PAREIGOS

25 straipsnis. Bendrijos teisės

1. Bendrija turi teisę:
 - 1) turėti sąskaitas bankuose;
 - 2) pirkti ar kitokiu būdu įsigyti turtą, reikalingą bendrijos veiklai, jį parduoti, išnuomoti, įkeisti ar kitaip juo disponuoti;
 - 3) nustatyta tvarka statyti ar rekonstruoti bendrijos poreikiams reikalingus statinius;
 - 4) kaupti lėšas namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrai ir atnaujinimui, jų skolintis;
 - 5) jungtis su kitomis bendrijomis, skaidytis į mažesnes bendrijas, steigti bendrijų sąjungas (asociacijas) arba prie jų prisijungti;
 - 6) sudaryti sutartis su fiziniais ar juridiniais asmenimis.
2. Bendrija gali turėti ir kitų įstatuose numatytų teisių, jeigu jos neprieštarauja šiam ir kitiems įstatymams.

26 straipsnis. Bendrijos pareigos

1. Bendrija privalo:
 - 1) organizuoti namo bendrojo naudojimo objektų ir jam priskirto žemės sklypo valdymą, priežiūrą ir kitokį tvarkymą, planuoti ir kaupti lėšas šiems darbams atlikti;
 - 2) laikytis įstatymų nustatytų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų, darbų saugos, higienos, aplinkosaugos, priešgaisrinių ir kitų specialiųjų reikalavimų;
 - 3) laiku mokėti įstatymų nustatytus mokesčius, įmokas ir rinkliavas;
 - 4) saugoti ir ginti bendrijos ir jos narių teises bei ekonominius ir kitus teisėtus interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu;

- 5) atsakyti pagal savo prievoles.
2. Bendrija neatsako pagal jos narių prievoles.
3. Naujai įsteigta bendrija gali įgyti prievolių tik nuo jos įstatų įregistravimo dienos.

27 straipsnis. Bendrijos nariai

1. Bendrijos nariu gali būti tik jos patalpų savininkas.
2. Į bendriją įstojama bendrijos įstatų nustatyta tvarka.
3. Patalpų savininkams juridiniams asmenims ir įmonėms, neturinčioms juridinio asmens teisių, bei valstybei ir savivaldybėms bendrijos veikloje atstovauja jų įgalioti asmenys. Bendrijos narys fizinis asmuo gali raštu įgalioti vietoj savęs dalyvauti bendrijos veikloje kitą asmenį (atstovą), nurodydamas įgaliojimo terminą, bet ne ilgesnį kaip 3 metai.

4. Bendrijos nario teises ir pareigas patalpų savininkai įgyja nuo bendrijos ir jos įstatų įregistravimo dienos arba nuo nuosavybės teisės į patalpas bendrijos name atsiradimo dienos.

Straipsnio dalies pakeitimai:

TAR pastaba. Pripažinti, kad Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 16 straipsnio 1 dalies nuostatos, kad bendrijos nariai yra namų patalpų savininkai ir kad bendrijos nario teises ir pareigas namo patalpų savininkai įgyja nuo bendrijos įstatų įregistravimo dienos arba nuo nuosavybės teisės į patalpas bendrijos name atsiradimo dienos, taip pat 17 straipsnio 2 dalis ir šio įstatymo (2000 m. birželio 20 d. redakcija) 27 straipsnio 4 dalis ta apimtimi, kuria jose narystės daugiabučių namų savininkų bendrijoje atsiradimas nesiejamas su savininko laisva valia, prieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 35 straipsnio 1 ir 2 dalims. 2000-12-21, Žin., 2000, Nr. 110-3536 (2000-12-28), i. k. 1001000NUTARG003446

5. Patalpų bendrasavininkiams atstovauja vienas asmuo jų tarpusavio susitarimu.
6. Bendrijos nariai registruojami registravimo knygoje. Joje nurodomas patalpos savininko vardas ir pavardė, gyvenamoji vieta (juridinių asmenų – pavadinimas ir adresas), nuosavybės teisės į patalpas įgijimo pagrindas ir data bei patalpų plotas.
7. Narystė bendrijoje pasibaigia nariui mirus, nariui netekus nuosavybės teisės į visas bendrijos name turėtas patalpas bei likvidavus bendriją.

Straipsnio dalies pakeitimai:

TAR pastaba. Pripažinti, kad Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 17 straipsnio 1 dalis ir šio įstatymo (2000 m. birželio 20 d. redakcija) 27 straipsnio 7 dalis ta apimtimi, kuria jose paneigiama savininko teisė laisva valia išstoti iš daugiabučių namų savininkų bendrijos, prieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 35 straipsnio 1 ir 2 dalims. 2000-12-21, Žin., 2000, Nr. 110-3536 (2000-12-28), i. k. 1001000NUTARG003446

8. Fizinis ar juridinis asmuo, pirkęs, paveldėjęs ar kitaip įsigijęs patalpas bendrijos valdomame name, per 10 darbo dienų nuo nuosavybės teisės įgijimo apie tai raštu praneša bendrijos valdybai (bendrijos pirmininkui).

28 straipsnis. Bendrijos nario teisės

1. Bendrijos narys turi teisę:
 - 1) dalyvauti bendrijos narių susirinkimuose, rinkti ir būti išrinktas į bendrijos valdybą (bendrijos pirmininku), revizijos komisiją (revizoriumi);
 - 2) teikti siūlymus bendrijos veiklos klausimais;
 - 3) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrosios nuosavybės naudojimas bei priežiūra atitiktų visų bendrijos narių bendrąsias teises ir teisėtus interesus;
 - 4) be kitų namo patalpų savininkų sutikimo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas proporcingai jų daliai bendrojoje nuosavybėje;
 - 5) gauti informaciją apie bendrijos veiklą, jos finansinę būklę, turtą, pajamas ir išlaidas bei privalomus mokesčius;
 - 6) įgyvendinti kitas įstatymų nustatytas teises.
2. Bendrijos narys, jo šeimos nariai, laikinieji gyventojai ir asmenys, kurie naudojami savininko patalpomis sutarties pagrindu, turi teisę naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdami kitų patalpų savininkų, jų šeimos narių, laikinųjų

gyventojų ir asmenų, kurie naudojami savininko patalpomis sutarties pagrindu, teisių bei teisėtų interesų.

29 straipsnis. Bendrijos nario pareigos

1. Bendrijos narys privalo:
 - 1) laikytis bendrijos įstatų, vykdyti bendrijos narių susirinkimo, bendrijos valdybos (bendrijos pirmininko) ir revizijos komisijos (revizoriaus) sprendimus;
 - 2) dalyvauti bendrijos veikloje;
 - 3) tinkamai naudoti ir prižiūrėti nuosavybės teise jam priklausančias patalpas;
 - 4) tausoti bendrijos turtą ir bendrojo naudojimo objektus, laikytis namo vidaus tvarkos ir žemės sklypo priežiūros taisyklių, užtikrinti, kad šių taisyklių laikytųsi jo šeimos nariai ar jo patalpų nuomininkai;
 - 5) atsiskaityti nustatyta tvarka už teikiamas paslaugas, mokėti bendrijos nustatytas įmokas;
 - 6) apmokėti bendrijos nustatytas išlaidas, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra, remontu ar tvarkymu pagal įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomus statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, taip pat žemės sklypo naudojimui ir priežiūrai proporcingai jo daliai bendrojoje nuosavybėje, jei bendrija neišsprendžia kitaip;
 - 7) savavališkai, be bendrijos valdybos (bendrijos pirmininko) ar jų įgalioto asmens leidimo nereguluoti, nekeisti, neremontuoti namo bendrosios inžinerinės įrangos, bendrųjų konstrukcijų ir bendrojo naudojimo patalpų;
 - 8) parduodamas, dovanodamas ar kitaip perleisdamas nuosavybės teise jam priklausančias patalpas, atsiskaityti su bendrija pagal savo prievolės ir informuoti bendrijos valdybą (bendrijos pirmininką) apie išstojimą iš bendrijos;
 - 9) atsakyti pagal savo prievolės.
2. Bendrijos narys neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusiję su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais bei valstybės įgyvendinamomis energijos taupymo programomis.

ŠEŠTASIS SKIRSNIS BENDRIJOS TURTAS IR LĖŠOS

30 straipsnis. Bendrijos turtas

1. Bendrijos turtą sudaro bendrijos lėšomis pirktos ar kitaip teisėtai įgytos materialinės vertybės.
2. Bendrijos turtas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama įstatymų ir bendrijos įstatų nustatyta tvarka.
3. Bendrijos nariai gali prisidėti ir nepiniginiais (turtiniais) įnašais, kurių įvertinimo tvarką nustato bendrijos narių susirinkimas.

31 straipsnis. Bendrijos lėšos ir pajamų paskirstymas

1. Bendrijos lėšas sudaro:
 - 1) bendrijos narių įmokos, skirtos bendrijos veiklai;
 - 2) pajamos, gautos disponuojant bendrijos turtu arba naudojant bendrojo naudojimo patalpas ir kitus objektus;
 - 3) valstybės, savivaldybės, fizinių ar juridinių asmenų bei įmonių, neturinčių juridinio asmens teisių, parama.
2. Pajamos, gautos disponuojant bendrijos turtu arba naudojant bendrojo naudojimo objektus, paskirstomos bendrijos nariams proporcingai jų daliai bendrojoje nuosavybėje bendrijos susirinkimo nustatytu būdu.
3. Bendrijos ūkiniai metai yra nuo sausio 1 dienos iki gruodžio 31 dienos imtinai.

SEPTINTASIS SKIRSNIS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

32 straipsnis. Valstybės ir savivaldybių santykiai su daugiabučių namų savininkais ir jų bendrijomis

1. Valstybė ir savivaldybės, turėdamos tikslą išsaugoti nacionalinį turtą – šalies būsto fondą, remia būsto savininkus bei jų bendrijas, siekiančias tinkamai prižiūrėti, atnaujinti ar apšiltinti savo būstus ir bendrojo naudojimo objektus. Valstybės rėmimo būdus ir sąlygas nustato įstatymai bei Vyriausybės patvirtintos specialios programos.

2. Valstybė ir savivaldybės įstatymų nustatyta tvarka remia mažai pajamų gaunančias šeimas (asmenis) visiškai ar iš dalies padengdamos išlaidas būsto ir bendrojo naudojimo objektų priežiūrai.

3. Savivaldybių rėmimo būdus ir sąlygas nustato vietos savivaldos institucijos atitinkamose rėmimo programose.

4. Vietos savivaldos institucijos nemokamai konsultuoja bendrijas steigimo, veiklos, reorganizavimo klausimais.

5. Bendrijoms remti savivaldybėse sudaromas specialus bendrijų rėmimo fondas. Jo sudarymo ir lėšų naudojimo tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

33 straipsnis. Energijos, dujų ir vandens tiekimo organizavimas

1. Šilumos ir elektros energijos, dujų ir vandens tiekėjai pagal teisės aktų reikalavimus privalo sudaryti tiekimo vartojimo sutartis su kiekvienu daugiabučio namo patalpų savininku. Šilumos ir elektros energijos bei vandens tiekėjais daugiabučio namo patalpų savininkams gali būti ir bendrija.

2. Atsiskaitymo už elektros energijos, dujų ir vandens sąnaudas bendroms namo reikmėms tvarka nustatoma pagal atskiras tiekėjų ir bendrijų sutartis, sudarytas laikantis teisės aktų reikalavimų.

3. Šilumos ir elektros energijos, dujų ir vandens tiekimas daugiabučiams namams negali būti nutrauktas dėl atskirų patalpų savininkų įsiskolinimo tiekėjams. Įsiskolinimai turi būti išieškomi įstatymų nustatyta tvarka.

34 straipsnis. Individualių gyvenamųjų namų ir dalimis (patalpomis) privatizuotų garažų, poilsio namų ir kitų negamybinių pastatų savininkų bendrijų steigimas

Individualių gyvenamųjų namų ir dalimis (patalpomis) privatizuotų garažų, poilsio namų, kūrybinių dirbtuvių ir kitų negamybinių pastatų patalpų savininkai, steigdami atitinkamas bendrijas ir valdydami bei naudodami jiems bendrosios nuosavybės teise priklausančią turtą, vadovaujasi šiuo įstatymu.

35 straipsnis. Ginčų sprendimas

Ginčai tarp bendrijos ir bendrijos narių, tarp bendrijos ir kitų fizinių, juridinių asmenų, valstybės ar savivaldybės spendžiami įstatymų nustatyta tvarka.

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