

Suvestinė redakcija nuo 2011-10-19 iki 2015-08-12

Nutarimas paskelbtas: Žin. 2001, Nr. [45-1584](#), i. k. 1011100NUTA00000603

Nauja redakcija nuo 2002-06-01:

Nr. [752](#), 2002-05-28, Žin. 2002, Nr. 54-2123 (2002-05-31), i. k. 1021100NUTA00000752

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

**DĖL BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS
ADMINISTRAVIMO PAVYZDINIŲ NUOSTATŲ PATVIRTINIMO**

2001 m. gegužės 23 d. Nr. 603
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#)) 4.84 straipsnio 3 dalimi Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Patvirtinti Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinius nuostatus (pridedama).

2. Nustatyti, kad:

2.1. butų ir kitų patalpų savininkų (toliau vadinama – patalpų savininkai) bendrosios nuosavybės administratoriumi (toliau vadinama – administratorius) gali būti skiriamas fizinis asmuo – Lietuvos Respublikos, Europos Sąjungos valstybės narės ar kitos Europos ekonominės erdvės valstybės pilietis, kitas fizinis asmuo, turintis nuolatinę gyvenamąją vietą Lietuvos Respublikoje (toliau vadinama – fizinis asmuo), juridinis asmuo – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, Europos Sąjungos valstybėje narėje ar kitoje Europos ekonominės erdvės valstybėje įsisteigusio juridinio asmens ar kitos organizacijos padalinys, įsteigtas Lietuvos Respublikoje (toliau vadinama – juridinis asmuo), kuriam teisės aktai leidžia teikti turto administravimo paslaugas, atrinktas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Savivaldybės taryba, nustatydamą administratoriaus atrinkimo tvarką, vadovaujasi nediskriminavimo, proporcingumo, būtinumo ir skaidrumo principais;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, Žin., 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, Žin., 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

2.2. savivaldybės administracijos direktoriaus arba jo įgalioto atstovo sprendime skirti administratorių turi būti nurodytas daugiabučio namo (namų) adresas, jo naudingasis plotas, gyvenamųjų patalpų (butų) ir kitų patalpų skaičius, Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka daugiabučiam namui ar keliems daugiabučiams namams priskirto žemės sklypo plotas ir patalpų savininkų teisės į jį ar jo dalį, informacija apie asmenį, kuris skiriamas administratoriumi (fizinio asmens vardas ir pavardė, deklaruota gyvenamoji vieta, adresas korespondencijai siųsti; juridinio asmens – pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie juridinį asmenį, pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas, jeigu juridinis asmuo yra pridėtinės vertės mokesčio mokėtojas), mokestis už bendrosios nuosavybės administravimą, nustatytas vadovaujantis savivaldybės tarybos patvirtintu tarifu ar jo apskaičiavimo metodika arba pagal administravimo paslaugos viešojo pirkimo rezultatus (jeigu šios paslaugos perkamos), tačiau ne didesnis už savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą ar tarifą, apskaičiuotą pagal jos patvirtintą metodiką. Administravimo faktas registruojamas Nekilnojamojo turto registre ir nurodomas administratorius;

Punkto pakeitimai:

Nr. [3](#), 2004-01-05, Žin., 2004, Nr. 5-94 (2004-01-09), i. k. 1041100NUTA00000003

Nr. [235](#), 2010-03-10, Žin., 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, Žin., 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

2.3. paskyrus administratorių, daugiabučio namo statytojas (užsakovas) arba už daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymą atsakinga butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius turi per mėnesį nuo sprendimo paskirti administratorių įsigaliojimo dienos perduoti valdyti paskirtajam administratoriui daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus, nepanaudotas sukauptas lėšas daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, teisės aktuose nustatytus daugiabučio namo statybos, techninės priežiūros, daugiabučiam namui ar keliems daugiabučiams namams priskirto žemės sklypo ir kitus su daugiabučiu namu susijusius dokumentus, sutartis, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų metinius ir ilgalaikius planus. Perdavimas įforminamas perdavimo aktu. Jį pasirašo perduodančiosios šalies atstovas arba jo įgaliotas atstovas ir paskirtasis administratorius arba jo įgaliotas atstovas;

Punkto pakeitimai:

Nr. [3](#), 2004-01-05, *Žin.*, 2004, Nr. 5-94 (2004-01-09), i. k. 1041100NUTA00000003

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

2.4. administratorius savo teises ir pareigas pradeda vykdyti nuo perdavimo ir priėmimo akto, nurodyto šio nutarimo 2.3 punkte, pasirašymo dienos.

2.5. kas mėnesį, ne vėliau kaip iki kito mėnesio paskutinės kalendorinės dienos, jeigu šalių susitarimu nenustatyta kitaip, patalpų savininkai turi sumokėti mokesčius už daugiabučio namo bendrosios nuosavybės administravimą, daugiabučio namo techninę priežiūrą, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą, komunalines ir kitas paslaugas.

Papildyta punktu:

Nr. [3](#), 2004-01-05, *Žin.*, 2004, Nr. 5-94 (2004-01-09), i. k. 1041100NUTA00000003

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

3. Rekomenduoti savivaldybių administracijų direktoriams arba jų įgaliotiems atstovams, prieš skiriant administratorių, pranešti patalpų savininkams apie tai, kad numatoma skirti administratorių ir kad administravimas bus vykdomas iki daugiabučio namo savininkų bendrijos įsteigimo arba patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros sudarymo.

Punkto pakeitimai:

Nr. [3](#), 2004-01-05, *Žin.*, 2004, Nr. 5-94 (2004-01-09), i. k. 1041100NUTA00000003

4. Siūlyti savivaldybių administracijų direktoriams arba jų įgaliotiems atstovams skirti administratorių, jei patalpų savininkai per 6 mėnesius nuo namo pripažinimo tinkamu naudoti dienos neįsteigia namo bendrojo naudojimo objektams valdyti patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, arba jei patalpų savininkai raštu kreipiasi į savivaldybės administracijos direktorių, prašydami skirti administratorių, priėmę šį sprendimą pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnį.

Papildyta punktu:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

5. Skatinti savanorišką administratorių elgesio kodeksų kūrimą ir savanorišką jų laikymosi kontrolę:

5.1. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba (toliau vadinama – Tarnyba) siūlo administratoriams susikurti elgesio kodeksus, priimti elgesio kodeksuose nustatytus įsipareigojimus ir pranešti Tarnybai apie elgesio kodeksų patvirtinimą ir atsakingo už elgesio kodeksą subjekto paskyrimą;

5.2. Tarnyba bendradarbiauja su subjektais, atsakingais už elgesio kodeksus, ir kitais administratoriais, kurie yra prisiėmę elgesio kodeksuose nustatytus įsipareigojimus arba siekia prisiimti tokius įsipareigojimus, ir tvarko elgesio kodeksų saistomų administratorių apskaitą.

Papildyta punktu:

Nr. [235](#), 2010-03-10, Žin., 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

MINISTRAS PIRMININKAS

ROLANDAS PAKSAS

APLINKOS MINISTRAS

HENRIKAS ŽUKAUSKAS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2004 m. sausio 5 d. nutarimo Nr.3
redakcija)

BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRAVIMO PAVYZDINIAI NUOSTATAI

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai (toliau vadinama – Nuostatai) taikomi butų ir kitų patalpų savininkų (toliau vadinama – patalpų savininkai) bendrosios dalinės nuosavybės administravimui, kai šią funkciją atlieka pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#)) 4.84 straipsnį savivaldybės administracijos direktoriaus arba jo įgalioto atstovo sprendimu paskirtas administratorius.

2. Administratorius savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, kitais Lietuvos Respublikos įstatymais bei teisės aktais ir savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintais nuostatais.

3. Šiuose Nuostatuose vartojamos sąvokos:

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas – namo bendrųjų konstrukcijų, patalpų, inžinerinės įrangos remontas ar keitimas naujomis siekiant atkurti ar pagerinti jų normatyvines savybes, įgyvendinant privalomuosius statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimus.

Daugiabučio namo techninė priežiūra – atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2001, Nr. [101-3597](#)) vartojamą sąvoką „statinio techninė priežiūra“.

Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas) – kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatyme (Žin., 2003, Nr. [51-2254](#); 2007, Nr. [130-5259](#)).

Daugiabučio namo naudingasis plotas – butų naudingojo ploto ir negyvenamosios paskirties patalpų (jeigu jos yra) naudingojo ploto suma.

Daugiabučio namo negyvenamosios paskirties patalpos (toliau vadinama – kitos patalpos) – kitai paskirčiai (prekybos, paslaugų ir kt.) naudojamos patalpos, Nekilnojamojo turto registre registruojamos kaip atskiras nekilnojamasis daiktas.

Daugiabutis namas, butas, patalpos, bendrojo naudojimo objektai – kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme (Žin., 1995, Nr. [20-449](#); 2000, Nr. 56-1639).

Kitų patalpų naudingasis plotas – pagrindinės paskirties (pavyzdžiui, prekybos, paslaugų ir kita) patalpų ploto ir pagalbinių šiltų patalpų ploto suma.

Naudingasis buto plotas – bendras visų kambarių ir pagalbinių šiltų patalpų (pagalbinio naudingojo ploto) plotas.

Pagalbinė šilta patalpa – iš visų pusių šiltomis atitvaromis apribota pagalbinė patalpa, neatsižvelgiant į tai, ar joje yra šildymo prietaisų, ar nėra.

Pastatas, pastato inžinerinės sistemos, remontas, rekonstravimas – kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2001, Nr. [101-3597](#)).

Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai (toliau vadinama – privalomieji reikalavimai) – Lietuvos Respublikos įstatymuose, Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotų institucijų patvirtintuose norminiuose dokumentuose (statybos techniniuose reglamentuose, statinių naudojimo ir priežiūros taisyklėse, kituose teisės aktuose) nustatyti pastato mechaninio atsparumo ir pastovumo, gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir

aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo, apsaugos nuo triukšmo, energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo, kiti pastato, jo inžinerinių sistemų naudojimo ir priežiūros reikalavimai.

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

II. ADMINISTRATORIAUS UŽDAVINIAI IR FUNKCIJOS

4. Pagrindinis administratoriaus uždavinys – įgyvendinti Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo (toliau vadinama – namas) bendrojo naudojimo objektų, taip pat Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo naudojimui ir priežiūrai.

5. Įgyvendindamas savo pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas:

5.1. tvarko namo patalpų ir jų savininkų (naudotojų) apskaitos duomenis, užtikrina teisės aktuose nustatytų namo, jo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros dokumentų ir kitos dokumentacijos rengimą, pildymą, tvarkymą ir saugojimą;

Punkto pakeitimai:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

5.2. per 3 mėnesius nuo perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos sudaro namo bendrojo naudojimo objektų aprašą, prireikus jį papildyti arba keičia. Apraše turi būti nurodyta bendrojo naudojimo objektų rūšis, jų paskirtis ir individualūs požymiai, techninė būklė, su jais susijusios patalpų savininkų teisės ir prievolės. Aprašą administratorius pateikia savivaldybės administracijos direktoriui arba jo įgaliotam atstovui, o aprašo kopiją – patalpų savininkams ir kitiems administratoriui žinomiems su administruojamu turtu susijusiems suinteresuotiems asmenims. Kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę ginčyti namo bendrojo naudojimo objektų aprašą ir reikalauti jį pakeisti, apmokėdamas su tuo susijusias išlaidas. Nesutarimų atveju ginčą sprendžia teismas. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdinę formą tvirtina aplinkos ministras;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

5.3. vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų ir jų inžinerinių sistemų naudojimą ir techninę priežiūrą, taip pat žemės naudojimą, su šia priežiūra susijusių paslaugų ir darbų kainos ir kokybės kriterijais, organizuoja namo techninę priežiūrą, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, namui ar keliams namams priskirto žemės sklypo priežiūrą;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

5.4. remdamasis namo bendrojo naudojimo objektų techninių apžiūrų, name suvartojamos šilumos energijos, pastato energinio naudingumo sertifikato ar energinio audito duomenimis, rengia daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinius ir ilgalaikius darbų planus (toliau vadinama – darbų planai), juose nurodo konkrečius darbus, preliminarą darbų kainą, lėšų šaltinius; imasi priemonių šioms planams įgyvendinti ir vykdo šių darbų užsakovo funkcijas. Darbų planai skelbiami administratoriaus interneto tinklalapyje, jeigu jis tokį turi. Darbų planai pateikiami patalpų savininkams (į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu). Ne mažiau kaip ¼ patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar administratoriaus iniciatyva darbų planai svarstomi patalpų savininkų susirinkime;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

5.4¹. vadovaudamasis darbų planais, rengia pasiūlymus dėl lėšų kaupimo namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti ir jų naudojimo tvarkos, kaupiamųjų įmokų namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti (toliau vadinama – kaupiamoji įmoka) dydžio ir teikia juos tvirtinti patalpų savininkams susirinkime ar balsuojant raštu. Sukauptos lėšos namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti laikomos atskiroje banko sąskaitoje, atskirtoje nuo administratoriaus lėšų;

Papildyta punktu:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

5.4². jeigu name per metus patalpų šildymui suvartotos šilumos kiekis viršija Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos nustatomas maksimalias šilumos suvartojimo daugiabučių namų butams ir kitoms patalpoms šildyti normas, rengia pasiūlymus dėl namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (modernizavimo) pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ir teikia juos tvirtinti patalpų savininkams susirinkime ar balsuojant raštu, o jeigu jiems pritariama, programoje nurodyta tvarka organizuoja jų įgyvendinimą;

Papildyta punktu:

Nr. [1042](#), 2010-07-14, *Žin.*, 2010, Nr. 87-4599 (2010-07-22), i. k. 1101100NUTA00001042

5.5. organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, namo techninės priežiūros ir kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų pirkimą. Į pirkimo komisiją kviečia dalyvauti patalpų savininkų išrinktą atstovą (atstovus) (toliau vadinama – įgaliotasis atstovas (atstovai), jeigu jį (juos) patalpų savininkai išrenka šių Nuostatų 11 punkte nustatyta tvarka; su atrinktais paslaugų teikėjais sudaro sutartis ir kontroliuoja, kaip jos vykdomos; pirkimo rezultatus skelbia namo skelbimų lentoje ir savo interneto tinklalapyje, jeigu jį turi;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1042](#), 2010-07-14, *Žin.*, 2010, Nr. 87-4599 (2010-07-22), i. k. 1101100NUTA00001042

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

5.6. patalpų savininkams šių Nuostatų 12 punkte nustatyta tvarka pasirinkus namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrėtoją (eksploatuotoją), pasirašo su juo sutartį dėl šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros ir kontroliuoja šios sutarties vykdymą;

5.7. apskaičiuoja pagal šių Nuostatų 8, 9 ir 9¹ punktus mėnesinius mokesčius ir įmokas, parengia ir iki kito mėnesio 15 dienos laišku, faksu, elektroniniu ar kitais būdais pateikia patalpų savininkams ir (ar) valstybės ar savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams (jeigu nustatyta valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomotojų ir nuomininkų santykius reguliuojančiuose teisės aktuose) informaciją apie suteiktas paslaugas, jų kainą (tarifus), kiekį, mokėtinas sumas ir mokėjimo būdus (bankuose, kitose įmokas priimančiose įstaigose ir įmonėse, internetu, tiesioginiu debetu, pagal bendrąją atsiskaitomąją knygėlę ar jos elektroninį atitikmenį arba kitaip), tvarko šių mokesčių ir įmokų namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti apskaitą;

Punkto pakeitimai:

Nr. [32](#), 2008-01-16, *Žin.*, 2008, Nr. 10-343 (2008-01-24), i. k. 1081100NUTA00000032

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

5.8. dalyvauja viešai aptariant pasiūlymus keisti patalpų paskirtį (toliau vadinama – viešas aptarimas), registruoja ir saugo ne trumpiau kaip 3 metus viešų aptarimų protokolus; pakeitus patalpų paskirtį, dalyvauja suremontuotų ar rekonstruotų patalpų ir namo bendrojo naudojimo objektų pripažinimo tinkamais naudoti komisijose;

5.9. teisės aktų nustatyta tvarka dalyvauja įgyvendinant savivaldybės institucijų ir patalpų savininkų sprendimus dėl namo ar atskirų butų, kitų patalpų šildymo būdo keitimo, karšto vandens ir šildymo sistemos rekonstravimo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus;

5.10. šių Nuostatų 5.4, 5.4¹, 5.4², 7.1, 11, 12, 12¹ punktuose nurodytais atvejais, 1/4 patalpų savininkų raštu pateiktu prašymu arba savo iniciatyva, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio 3 dalimi, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba šių Nuostatų

13 punkte nurodyta tvarka organizuoja patalpų savininkų balsavimą raštu. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų, balsavimo raštu sprendimus skelbia (nurodo sprendimą patvirtinančio protokolo datą, numerį) namo skelbimų lentoje ir savo interneto tinklalapyje, jeigu jį turi;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1042](#), 2010-07-14, *Žin.*, 2010, Nr. 87-4599 (2010-07-22), i. k. 1101100NUTA00001042

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

5.11. atlieka kitas teisės aktų nustatytas funkcijas.

III. ADMINISTRATORIAUS TEISĖS IR PAREIGOS

6. Administratorius turi teisę:

6.1. priimti sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo, susijusius su namo bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų, bendrosios inžinerinės įrangos priežiūra ir remontu, siekiant išsaugoti ir atkurti jų normatyvines savybes, teikti namo techninės priežiūros paslaugas už kainą, ne didesnę už apskaičiuotą pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą arba jo apskaičiavimo metodiką, jeigu teisės aktai leidžia jam teikti nurodytas paslaugas;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

6.2. pagal kompetenciją kontroliuoti, kaip patalpų savininkai laikosi privalomųjų reikalavimų, ir teikti atitinkamoms institucijoms pasiūlymus dėl asmenų, pažeidusių nustatytus reikalavimus, patraukimo atsakomybėn;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

6.3. pareikšti su namo bendrojo naudojimo objektų administravimu susijusius ieškinius, taip pat dalyvauti kitų asmenų pradėtose bylose, susijusiose su administruojamu turtu;

6.4. sudaryti sutartis su namo techninės priežiūros ir komunalinių paslaugų teikėjais, taip pat kitas sutartis, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektų ir namui ar keliems namams priskirto žemės sklypo priežiūra. Administratorius, sudarydamas sutartis, privalo nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius.

Punkto pakeitimai:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

7. Administratorius privalo:

7.1. pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius pateikti patalpų savininkams savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, praėjusių metų ataskaitą. Ataskaitoje turi būti nurodyti duomenys apie šių Nuostatų 8 ir 9¹ punktuose nurodytus sumokėtus mėnesinius mokesčius ir kaupiamąsias įmokas, įsiskolinimus, sukaupytą lėšų namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti panaudojimą ir likutį, informacija apie darbų planų įvykdymą. Kartu su ataskaita pateikiami kitų metų darbų planai, nurodomi konkretūs darbai, planuojamas lėšų poreikis ir jų šaltiniai. Gali būti pateikta ir kita svarbi informacija, susijusi su administruojamu namu. Ataskaita skelbiama administratoriaus interneto tinklalapyje, jeigu jis tokį turi, pateikiama patalpų savininkams į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu. Ne mažiau kaip ¼ patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar savo iniciatyva administratorius šią ataskaitą ir darbų planus pateikia patalpų savininkų susirinkime. Ataskaita rengiama pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę ataskaitos formą;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

7.2. tvarkyti pajamų ir išlaidų, susijusių su administruojamu namu, apskaitą;

7.3. ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų atlikti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios paskelbti patalpų savininkams, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams apie šiuos darbus, jų apimtį, kainas, atlikimo terminus, darbų rangovus. Ne vėliau kaip per 3 darbo dienas po šių darbų atlikimo informuoti patalpų savininkus, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkus apie konkrečius atliktus darbus, jų apimtį, kainas. Informaciją skelbti namo skelbimų lentoje ir administratoriaus interneto tinklalapyje, jeigu jis tokį turi;

Punkto pakeitimai:

Nr. [32](#), 2008-01-16, *Žin.*, 2008, Nr. 10-343 (2008-01-24), i. k. 1081100NUTA00000032

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

7.4. patalpų savininkų, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkų rašytiniu pageidavimu per 10 darbo dienų nuo prašymo pateikimo dienos raštu pateikti paaiškinimus ir duomenis apie jiems apskaičiuotus mėnesinius mokesčius, kaupiamąsias įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ir kitus darbus, suteiktas paslaugas, taip pat paaiškinimus ir duomenis apie administratoriaus šių Nuostatų 5 punkte nurodytų funkcijų vykdymą;

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

7.5. užtikrinti patalpų savininkams ir valstybės ar savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams galimybę pasirinkti mokėjimo būdą už administratoriaus teikiamas paslaugas.

Papildyta punktu:

Nr. [32](#), 2008-01-16, *Žin.*, 2008, Nr. 10-343 (2008-01-24), i. k. 1081100NUTA00000032

IV. PATALPŲ SAVININKŲ MĖNESINIŲ MOKESČIŲ APSKAIČIAVIMAS

8. Administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios nuosavybės daliai apskaičiuoja šiuos mėnesinius mokesčius ir įmokas:

8.1. už namo bendrosios nuosavybės administravimą (šių Nuostatų 5 punkte nurodytų administratoriaus funkcijų vykdymas) – pagal mokestį už bendrosios nuosavybės administravimą, kuris nurodytas savivaldybės administracijos direktoriaus arba jo įgalioto atstovo sprendime skirti administratorių;

Punkto pakeitimai:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

8.2. už namo (išskyrus jo šildymo ir karšto vandens sistemų, lifto) techninę priežiūrą – vadovaudamasis savivaldybės tarybos patvirtintais tarifais arba jų apskaičiavimo metodika, pagrįsta privalomaisiais statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimais, nustatytais statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patvirtintame aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (*Žin.*, 2002, Nr. [81-3504](#); 2011, Nr. [2-66](#));

Punkto pakeitimai:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

8.3. už namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą (ekspluatavimą) – vadovaudamasis Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymu ir jo įgyvendinamaisiais teisės aktais;

8.4. už namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, jei šie darbai neapmokami iš lėšų, sukauptų pagal šių Nuostatų 8.7 punktą, – pagal šių darbų pirkimo kainą;

8.5. už liftą – vadovaudamasis lifto priežiūros sutartyje nustatyta paslaugų kaina ir sunaudotos elektros energijos kiekiu, kuris nustatomas pagal lifto elektros energijos apskaitos

prietaiso rodmenis. Jeigu namo pirmajame ir antrajame aukštuose esančių patalpų naudotojams lifto paslauga neteikiama, mokestis už liftą jiems neskaičiuojamas;

8.6. už namo bendrojo naudojimo objektų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo darbus;

Punkto pakeitimai:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

8.7. kaupiamąsias įmokas – vadovaudamasis patalpų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu sprendimu dėl lėšų kaupimo namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, jų naudojimo tvarkos ir kaupiamųjų įmokų dydžio;

8.8. už kitas suteiktas paslaugas – vadovaudamasis su paslaugų teikėjais sudarytomis sutartimis, o jei šias paslaugas teikia administratorius, – pagal šių paslaugų sąmatą;

8.9. už bendrosioms namo reikmėms sunaudotą energiją ir vandenį – vadovaudamasis sutartimis su energijos (vandens) tiekėjais ir apskaitos prietaisų rodmenimis.

Papildyta punktu:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

9. Administratorius mokesčius už komunalinių atliekų tvarkymą apskaičiuoja savivaldybės tarybos nustatyta tvarka ir vadovaudamasis su šių paslaugų teikėjais sudarytomis sutartimis, jeigu tokios sutartys sudarytos.

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

9¹. Administratorius mokesčius už namui ar keliems namams priskirto žemės sklypo priežiūrą apskaičiuoja proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teise turimai daliai žemės sklype; jei žemės sklypas namui ar keliems namams priskirtas kitais pagrindais, – proporcingai namo ar kelių namų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai, jeigu patalpų savininkai nesusitaria kitaip. Administratorius mokesčius už namui ar keliems namams priskirto žemės sklypo priežiūrą apskaičiuoja vadovaudamasis šio žemės sklypo priežiūros paslaugos sutartimi, o jei šį sklypą tvarko ir prižiūri administratorius, – pagal šios priežiūros ir tvarkymo darbų sąmatą.

Papildyta punktu:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

V. ADMINISTRATORIAUS SANTYKIAI SU PATALPŲ SAVININKAIS

10. Namų laiptinėse ar kitose patalpų savininkams, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams gerai prieinamose vietose turi būti įrengtos skelbimų lentos. Jose turi būti teikiama informacija apie administratorių (juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, bendrasis telefono numeris, už namo techninę priežiūrą atsakingo darbuotojo pavardė, jo telefono numeris), informacija, nurodyta šių Nuostatų 5.5, 7.3, 13.5 punktuose, kita informacija (administratoriaus nuožiūra). Ši informacija taip pat turi būti paskelbta administratoriaus interneto tinklalapyje, jeigu jis tokį turi.

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, *Žin.*, 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, *Žin.*, 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

11. Patalpų savininkai susirinkime ar balsuodami raštu gali išrinkti įgaliotąjį atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi: dalyvauti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimo, atliktų darbų priėmimo ir perdavimo, balsų skaičiavimo komisijose, tikrinant šilumos ir kitų matavimo prietaisų rodmenis, gauti informaciją apie planuojamus ir atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo

darbus, kitas suteiktas paslaugas, šių Nuostatų 8, 9 ir 9¹ punktuose nurodytų mėnesinių mokesčių, kaupiamųjų įmokų apskaičiavimą ir panaudojimą. Jeigu įgaliotasis atstovas (atstovai) neišrinktas (neišrinkti), administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl įgaliotojo atstovo (atstovų) išrinkimo, iki jis (jie) bus išrinktas (išrinkti).

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, Žin., 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Nr. [1194](#), 2011-10-12, Žin., 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

12. Administratorius organizuoja patalpų savininkų susirinkimą arba balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, jeigu nėra paskirtas šios sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas) ir nėra sudarytų sutarčių dėl šios sistemos priežiūros (eksploatavimo) taip pat dėl kitų Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatyme nustatytų šilumos vartotojo daugiabučiame name teisių ir pareigų įgyvendinimo. Namų šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas) pasirenkamas vadovaujantis priežiūros paslaugų (darbų) kainos ir kokybės kriterijais.

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, Žin., 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

12¹. Jeigu 1/4 patalpų savininkų motyvuotu raštu kreipiasi į savivaldybės administracijos direktorių prašydami pakeisti administratorių dėl netinkamo jo funkcijų vykdymo, savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas atstovas paveda administratoriui per mėnesį nuo pavedimo dienos organizuoti patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl administratoriaus pakeitimo ir kontroliuoja, kaip šis pavedimas vykdomas. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo protokolo ar balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo kopijas administratorius pateikia patalpų savininkams ir savivaldybės administracijos direktoriui. Savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas atstovas, gavęs protokolo kopiją ir nustatęs, kad administratorius netinkamai vykdė savo funkcijas, priima sprendimą pakeisti administratorių.

Papildyta punktu:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, Žin., 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

13. Patalpų savininkų balsavimas raštu vykdomas vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašu, patvirtintu aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. D1-251 (Žin., 2011, Nr. [37-1774](#)).

Punkto pakeitimai:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, Žin., 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

VI. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

14. Administravimas pasibaigia įregistravus daugiabučio namo savininkų bendriją ir jos įstatus arba sudarius patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį, taip pat kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais.

15. Pasibaigus administravimui, administratorius perdavimo ir priėmimo aktu perduoda įsteigtai daugiabučio namo savininkų bendrijai ar jungtinės veiklos sutarties dalyviams valdyti ir prižiūrėti namo bendrojo naudojimo objektus ir nepanaudotas surinktas lėšas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. vasario 2 d. nutarimu Nr. 125 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų, su jais susijusių dokumentų ir lėšų perdavimo daugiabučio namo savininkų bendrijai tvarkos“ (Žin., 2001, Nr. [12-345](#)).

16. Administratorius gali atsisakyti savo įgaliojimų, ne vėliau kaip prieš mėnesį apie tai pranešęs savivaldybės administracijos direktoriui ir patalpų savininkams.

Punkto pakeitimai:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, Žin., 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

17. Administratorius pakeičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus arba jo įgalioto atstovo sprendimu, jeigu tokį reikalavimą raštu pateikia patalpų savininkai, priėmę sprendimą pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnį. Administratorius gali būti pakeičiamas, jeigu savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas atstovas pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą (Žin., 1994, Nr. [55-1049](#); 2008, Nr. [113-4290](#)) vykdydamas administratoriaus funkcijų priežiūrą ir kontrolę nustato, kad administratorius nevykdo arba netinkamai vykdo šių Nuostatų 5 punkte išvardytas administratoriaus funkcijas.

Punkto pakeitimai:

Nr. [235](#), 2010-03-10, Žin., 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

18. Administratoriui atsisakius įgaliojimų, jį, kaip fizinį asmenį, pripažinus neveiksniu ar ribotai veiksniu, jam mirus, likvidavus administratorių, kaip juridinį asmenį, ar iškelus jam bankroto bylą, per mėnesį nuo šių aplinkybių atsiradimo dienos skiriamas kitas administratorius.

Punkto pakeitimai:

Nr. [1194](#), 2011-10-12, Žin., 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

Priedo pakeitimai:

Nr. [752](#), 2002-05-28, Žin., 2002, Nr. 54-2123 (2002-05-31), i. k. 1021100NUTA00000752

Nr. [3](#), 2004-01-05, Žin., 2004, Nr. 5-94 (2004-01-09), i. k. 1041100NUTA00000003

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [752](#), 2002-05-28, Žin., 2002, Nr. 54-2123 (2002-05-31), i. k. 1021100NUTA00000752

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

2.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [3](#), 2004-01-05, Žin., 2004, Nr. 5-94 (2004-01-09), i. k. 1041100NUTA00000003

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

3.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [32](#), 2008-01-16, Žin., 2008, Nr. 10-343 (2008-01-24), i. k. 1081100NUTA00000032

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

4.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [235](#), 2010-03-10, Žin., 2010, Nr. 31-1421 (2010-03-18), i. k. 1101100NUTA00000235

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

5.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [1042](#), 2010-07-14, Žin., 2010, Nr. 87-4599 (2010-07-22), i. k. 1101100NUTA00001042

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

6.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [1194](#), 2011-10-12, Žin., 2011, Nr. 125-5963 (2011-10-18), i. k. 1111100NUTA00001194

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 "Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo" pakeitimo

