

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS DAUGIABUČIŲ NAMŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO ĮGYVENDINIMO TVARKOS

1995 m. birželio 15 d. Nr. 852

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu (Žin., 1995, Nr. [20-449](#)), Lietuvos Respublikos Seimo 1995 m. vasario 23 d. nutarimu Nr. I-808 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo“ (Žin., 1995, Nr. [20-450](#)) ir Lietuvos Respublikos įstatymu „Dėl Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymo pakeitimo ir papildymo“ (Žin., 1995, Nr. [20-451](#)), Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Patvirtinti pridedamus:

- 1.1. Tipinius daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatus;
- 1.2. namo patalpų savininkų ir jiems priklausančių patalpų sąrašo formą;
- 1.3. Namų perdavimo bendrijai tvarką;
- 1.4. veiklos sričių gyvenamosiose patalpose, naudojamose kitoms (negamybinėms) reikmėms (Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 26 straipsnio antroji dalis), sąrašą;
- 1.5. Daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo fondo sudarymo, jo lėšų paskirstymo, kreditavimo ir subsidijavimo iš šio fondo tvarką;
- 1.6. Gyvenamųjų patalpų daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose pertvarkymo ir naudojimo komercinei bei ūkinei veiklai tvarką.

2. Nustatyti, kad:

2.1. namo (namų) patalpų savininkų ir jiems priklausančių patalpų sąrašą pagal valstybės įmonės „Respublikinis inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biuras“ ir jos filialų duomenis parengia ir pateikia tik daugiabučių namų savininkų bendrijos steigiamajam susirinkimui (iniciatyvinei grupei) savivaldybės mero (valdybos) įgaliotas atstovas;

2.2. konkrečios daugiabučių namų savininkų bendrijos įstatuose gali būti nuostatų, kurių nėra šiuo nutarimu patvirtintuose Tipiniuose daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatuose, tačiau jos turi neprieštarauti Lietuvos Respublikos įstatymams ir kitiems teisės aktams;

2.3. iki Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įsigaliojimo dienos įsteigtos ir įregistruotos gyvenamųjų namų eksploatavimo bendrijos (kooperatyvai) privalo per 6 mėnesius nuo šio nutarimo įsigaliojimo dienos pakeisti ir papildyti savo įstatus, atsižvelgdamos į nurodytojo įstatymo nuostatas, ir pateikti juos savivaldybės merui (valdybai). Perregistravusi savo įstatus bendrija yra turėtų teisių, pareigų ir prievolių perėmėja.

Bendrijos (kooperatyvai), per šį laiką nepateikę perregistruoti įstatų, netenka juridinio asmens teisių;

2.4. Neteko galios nuo 1996-02-03

Punkto naikinimas:

Nr. [147](#), 1996-01-29, Žin. 1996, Nr. 10-259 (1996-02-02), i. k. 0961100NUTA00000147

2.5. daugiabučiame gyvenamajame name arba keliuose namuose, susietuose bendrojo naudojimo inžinerine įranga, gali būti steigiama tik viena daugiabučių namų savininkų bendrija.

3. Rekomenduoti Centrinei privatizavimo komisijai, atsižvelgiant į šiuo nutarimu patvirtintą Namų perdavimo bendrijai tvarką, patikslinti jos 1992 m. balandžio 3 d. sprendimą (protokolas Nr. 37).

4. Rekomenduoti miestų (rajonų) savivaldybėms nustatyti vienodą daugiabučiams gyvenamiesiems namams priskirtų teritorijų valymo ir atsiskaitymo už atliktus darbus tvarką nepriklausomai nuo to, ar sukurta bendrija.

5. Iš dalies pakeičiant Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. rugsėjo 25 d. nutarimą Nr. 704 „Dėl Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ (Žin., 1992, Nr. 29(2)-908), pripažinti netekusiais galios 1.1. ir 1.2 punktus.

6. Iš dalies pakeičiant Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. balandžio 23 d. nutarimą Nr. 280 „Dėl Gyvenamojo namo statybos bendrijos ir Gyvenamojo namo eksploatavimo bendrijos pavyzdinių įstatų įgyvendinimo“ (Žin., 1993, Nr. [14-369](#)):

6.1. pripažinti netekusiu galios 1.2 punktą;

6.2. išdėstyti 3 punktą taip:

„3. Nustatyti, kad gyvenamųjų namų statybos bendrijoms netaikomi Lietuvos Respublikos valstybinių įmonių įstatymas, Lietuvos Respublikos įmonių įstatymas ir Lietuvos Respublikos ūkinių bendrijų įstatymas“.

7. Neteko galios nuo 1997-05-15

Punkto naikinimas:

Nr. [448](#), 1997-05-08, Žin. 1997, Nr. 41-1016 (1997-05-14), i. k. 0971100NUTA00000448

MINISTRAS PIRMININKAS

ADOLFAS ŠLEŽEVIČIUS

VALDYMO REFORMŲ IR
SAVIVALDYBIŲ REIKALŲ MINISTRAS,
PAVADUOJANTIS STATYBOS IR
URBANISTIKOS MINISTRĄ

MINDAUGAS STANKEVIČIUS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1995 m. birželio 15 d. nutarimu
Nr. 852

TIPINIAI DAUGIABUČIŲ NAMŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATAI

Bendroji dalis

1. Daugiabučių namų savininkų bendrija (toliau vadinama – bendrija) _____
(pavadinimas)

yra savininkams bendrosios nuosavybės teise priklausančio turto daugiabučiame name (daugiabučiuose namuose) valdymo būdas. Ji steigama šio namo (namų) butų ir negyvenamųjų patalpų savininkų.

Bendrijai priklausantis namas (priklausantys namai):

(adresas)

Bendrijos buveinė yra _____
(adresas)

2. Bendrija yra juridinis asmuo, turintis antspaudą. Ji gali turėti sąskaitas Lietuvos Respublikos ir kitų valstybių bankuose. Juridinio asmens statusą bendrija įgyja po jos įstatų įregistravimo miesto (rajono) savivaldybėje.

Savo veikloje bendrija vadovaujasi Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu, kitais įstatymais, teisės aktais ir bendrijos įstatais.

Bendrija negali būti įmonių steigėja.

3. Bendrijos nariai yra šio namo (namų) butų ir negyvenamųjų patalpų savininkai.

4. Pagrindiniai bendrijos veiklos uždaviniai – namo (namų) bendrojo naudojimo patalpų, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos, namo bendrojo naudojimo konstrukcijų priežiūra, eksploatavimas, remontas, renovacija, priskirto žemės sklypo tvarkymas, bendrų mokėjimo įsipareigojimų vykdymas, kitų bendrų teisių bei interesų gynimas ir apsauga.

Kiti bendrijos uždaviniai:

(nurodoma papildoma bendrijos veikla)

Bendrijos teisės ir pareigos

5. Bendrija turi teisę:

5.1. vykdyti įstatuose numatytą veiklą;

5.2. turėti sąskaitas Lietuvos Respublikos ir kitų valstybių bankuose;

5.3. valdyti ir naudoti jai priklausančią turtą bei lėšas ir jais disponuoti;

5.4. nustatytą tvarką statyti arba perstatyti statinius, skirtus bendrijos poreikiams;

5.5. valdyti ir naudoti bendrojo naudojimo patalpas, namo konstrukcijas ir inžinerinę įrangą;

5.6. gauti kreditus;

5.7. jungtis su kitomis bendrijomis arba reorganizuotis į mažesnes bendrijas, steigti namų, butų savininkų bendrijų sąjungas (asociacijas) arba prie jų prisijungti.

6. Bendrija privalo:

6.1. eksploatuoti ir remontuoti namą (namus), jo (jų) inžinerinę įrangą ir teritoriją;

6.2. laikytis gyvenamųjų patalpų techninio eksploatavimo taisyklių ir normų, priešgaisrinės saugos, sanitarijos ir gamtos saugos reikalavimų;

6.3. laiku mokėti įstatymų nustatytus mokesčius ir rinkliavas;

6.4. atsakyti už savo prievoles.

7. Bendrija gali eksploatuoti namą (namus) savo jėgomis, samdyti darbuotojus arba sudaryti sutartis su juridiniais ir fiziniais asmenimis dėl namo (namų) priežiūros ir (arba) mokesčių už komunalines paslaugas skaičiavimo.

Perėmusi namą (namus), bendrija sprendžia klausimą dėl gyventojų sutarčių su šiuo namu (namais) eksploatuojančia organizacija persvarstymo ir naujų bendrijos sutarčių sudarymo.

Bendrijos nariai, jų teisės ir pareigos

8. Bendrijos nariai yra šio namo (namų) butų ir negyvenamųjų patalpų savininkai (toliau vadinama – namo patalpų savininkai). Bendrijoje jie turi po vieną balsą. Bendrasavininkiai, kuriems patalpa priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, turi susitarti tarpusavyje, kuris iš jų atstovaus bendrijoje. Bendrasavininkų atstovas bendrijoje turi vieną balsą.

Juridiniams asmenims (savivaldybei, įmonėms, įstaigoms, organizacijoms) atstovauja nustatytąja tvarka įgalioti asmenys.

Bendrijos nario teises ir pareigas namo patalpų savininkai įgyja nuo bendrijos įstatų įregistravimo dienos arba nuo nuosavybės teisės į patalpas bendrijos name atsiradimo dienos. Fizinis asmuo, esantis bendrijos nariu, gali nustatytąja tvarka įgalioti vietoj savęs dalyvauti bendrijos veikloje kitą asmenį.

Namo patalpų savininkų prašymas ar sutikimas tapti bendrijos nariu nereikalingas.

9. Bendrijos nariai registruojami narių registravimo knygoje: nurodomas nario vardas ir pavardė, gyvenamoji vieta (juridinių asmenų – pavadinimas ir adresas), nuosavybės įgijimo pagrindas ir data, bendrijos nariui nuosavybės teise priklausančių patalpų plotas ir jo santykio su viso namo gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų plotu procentinė išraiška. Į šį plotą neįskaitomas bendrojo naudojimo patalpų plotas.

10. Narystė bendrijoje pasibaigia, nariui netekus nuosavybės teisės į visas bendrijoje turėtas gyvenamąsias ir negyvenamąsias patalpas. Bendrijos nariui pardavus arba kitaip perleidus savo turimas patalpas, taip pat jam mirus, nariu tampa tas patalpas įgijęs ar paveldėjęs asmuo.

Jeigu išbrauktieji nariai turėjo bendrijai kokių nors įsiskolinimų ir šių įsiskolinimų nėra galimybės iš jų išieškoti, įsiskolinimus apmoka išbrauktųjų narių teisių perėmėjai.

11. Bendrijos narys turi teisę:

11.1. dalyvauti bendrijos narių susirinkimuose, rinkti ir būti išrinktas į bendrijos valdybą ir revizijos komisiją, teikti pasiūlymus bendrijos veiklos klausimais;

11.2. dirbti bendrijoje pagal darbo sutartį;

11.3. gauti informaciją apie bendrijos veiklą, jos ūkinę būklę, turtą, lėšas bei komunalinių paslaugų ir namo eksploatavimo mokesčius;

11.4. nustatytąja tvarka perplanuoti ir pertvarkyti nuosavybės teise priklausančias patalpas.

12. Bendrijos narys privalo:

12.1. laikytis bendrijos įstatų;

12.2. vykdyti bendrijos įsipareigojimus, bendrijos valdymo ir kontrolės institucijų nutarimus;

12.3. dalyvauti bendrijos veikloje;

12.4. saugoti ir tausoti bendrijai ir jos nariams priklausančią turtą;

12.5. mokėti nustatytas įmokas ir rinkliavas;

12.6. užtikrinti, kad asmenys, kurie naudojasi jo patalpomis, laikytųsi bendrijos įstatų ir namo vidaus tvarkos taisyklių;

12.7. leisti remontuoti jo patalpose esančią bendrojo naudojimo inžinerinę įrangą, tikrinti apskaitos prietaisų duomenis;

12.8. perplanuodamas, pertvarkydamas ar remontuodamas savo turimas patalpas, nepabloginti kitų patalpų, bendrojo naudojimo patalpų, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos būklės, nepažeisti laikančiųjų namo konstrukcijų;

12.9. įkeisdamas, parduodamas, dovanodamas ar kitaip perleisdamas savo patalpas kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui, pranešti bendrijos valdybai (valdytojui) ir atsiskaityti su bendrija už savo prievoles. Bendrijos valdybai (valdytojui) ši informacija pateikiama raštu.

Bendrijos turtas ir lėšos

13. Bendrijos turtą sudaro už bendrijos lėšas pirktos ar kitaip teisėtai įgytos gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos bei kitos materialinės vertybės.

14. Bendrijos lėšas sudaro:

14.1. tikslinės įmokos (eksploatavimo, remonto ir kt.);

14.2. įmokos, susijusios su bendrijos veikla;

14.3. pajamos, gautos disponuojant bendrijos turtu arba valdant bendrojo naudojimo patalpas;

14.4. valstybės, savivaldybės, juridinių ar fizinių asmenų parama, labdara.

15. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, bendrojo naudojimo konstrukcijos priklauso visiems namo savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Kiekvieno savininko dalis bendrojoje nuosavybėje yra proporcinga nuosavybės teise jam priklausančių patalpų plotui.

Savininko įnašas bendrosios nuosavybės remontui nustatomas visą išlaidų sumą dauginant iš savininkui nuosavybės teise priklausančių patalpų ploto santykio su viso namo gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų plotu, jeigu bendrijos narių susirinkimas nenusprendžia kitaip.

Bendrijos nariai gali prisidėti ir nepiniginiais (turtiniais) įnašais, kurių įvertinimo tvarką nustato bendrijos narių susirinkimas.

16. Disponavimo bendrijos lėšomis tvarką nustato bendrijos narių susirinkimas.

17. Bendrijos ūkiniai metai nustatomi nuo sausio 1 dienos iki gruodžio 31 dienos.

Bendrijos valdymo organai

18. Bendrijos valdymo organai yra bendrijos narių susirinkimas ir bendrijos valdyba arba valdytojas.

19. Bendrijos narių susirinkimas gali nustatyti atstovavimo kvotas, išrinkti įgaliotinius, vietoj narių susirinkimo šaukti įgaliotinių susirinkimą ir pavesti jam dalį arba visas savo teises.

20. Bendrijos narių susirinkimo ir bendrijos valdybos (valdytojo) nutarimai jų kompetencijos klausimais yra privalomi visiems bendrijos nariams.

Bendrijos narių susirinkimas

21. Aukščiausiasis bendrijos valdymo organas yra bendrijos narių susirinkimas, kuris turi teisę:

21.1. keisti ir papildyti bendrijos įstatus, atsižvelgdamas į šiuos (tipinius) įstatus;

21.2. rinkti ir atšaukti valdybą arba valdytoją ir revizijos komisiją arba revizorių;

21.3. nutarti, ar su valdybos nariais (valdytoju) bus sudaroma darbo sutartis, nustatyti apmokėjimo už jų darbą dydį ir tvarką

Punkto pakeitimai:

Nr. [147](#), 1996-01-29, Žin., 1996, Nr. 10-259 (1996-02-02), i. k. 0961100NUTA00000147

21.4. vertinti bendrijos valdybos veiklą, metinę ataskaitą ir revizijos komisijos (revizoriaus) pateiktą išvadą apie bendrijos finansinę veiklą;

21.5. nustatyti darbuotojų skaičių ir jų darbo apmokėjimo tvarką;

21.6. nustatyti tikslinių įmokų ir įmokų, susijusių su bendrijos veikla, dydžius, jų mokėjimo ir naudojimo tvarką;

21.7. nustatyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų atsiskaitymo už pastato eksploatavimą ir komunalines paslaugas tvarką;

- 21.8. priimti sprendimus dėl ginčijamų narystės bendrijoje klausimų;
- 21.9. spręsti disponavimo bendrijos turtu ir lėšomis klausimus;
- 21.10. prireikus kviesti ekspertus patikrinti bendrijos finansinę veiklą;
- 21.11. nustatyti bendrijos namo vidaus tvarkos taisykles;
- 21.12. spręsti bendrijos stojimo į sąjungas (asociacijas), išstojimo iš jų, bendrijos reorganizavimo klausimus;
- 21.13. spręsti valdybai pavestus bendrijos veiklos klausimus, jeigu to prašo valdyba.
- 22. Bendrijos narių susirinkimus šaukia bendrijos valdyba (valdytojas) įstatuose nustatyta tvarka, bet ne rečiau kaip kartą per metus. Susirinkimas taip pat turi būti sušauktas, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba ne mažiau kaip 1/4 bendrijos narių (įgaliotinių). Apie įvyksiantį susirinkimą nariai informuojami raštu, ir paskelbiama susirinkimo darbotvarkė.
- 23. Bendrijos narių susirinkimas laikomas teisėtu, jeigu jame dalyvauja ne mažiau kaip pusė bendrijos narių, įgaliotinių susirinkimas – jeigu jame dalyvauja ne mažiau kaip 2/3 įgaliotinių. Neatvykus į susirinkimą nustatytam narių skaičiui, per dvi savaites gali būti šaukiamas pakartotinis susirinkimas, kuris yra teisėtas, jeigu jame dalyvauja ne mažiau kaip 1/4 narių arba 1/2 įgaliotinių.
- Susirinkimo nutarimai yra teisėti, jeigu už juos balsavo daugiau kaip pusė susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių (įgaliotinių).

Bendrijos valdyba arba valdytojas

24. Bendrijos valdyba arba valdytojas yra bendrijos valdymo organas, vadovaujantis bendrijos veiklai tarp bendrijos narių (įgaliotinių) susirinkimų. Valdyba renkama ne mažiau kaip iš trijų bendrijos narių ne ilgesniam kaip trejų metų laikotarpiui. Valdybos narių kadencijų skaičius neribojamas.

Punkto pakeitimai:

Nr. [147](#), 1996-01-29, *Žin.*, 1996, Nr. 10-259 (1996-02-02), i. k. 0961100NUTA00000147

25. Bendrijos valdybos posėdžiai yra teisėti, jeigu juose dalyvauja ne mažiau kaip 2/3 valdybos narių. Valdybos nutarimai yra teisėti, jeigu už juos balsavo daugiau kaip pusė posėdyje dalyvaujančių valdybos narių.

26. Bendrijos valdybos nariai išrenka valdybos pirmininką, kuris organizuoja valdybos darbą, atstovauja bendrijos valdybai ir bendrijai.

Bendrijos valdyba arba valdytojas yra pavaldūs jį išrinkusiam organui ir vykdo visas jiems pavestas funkcijas.

- 27. Bendrijos valdyba arba valdytojas:
 - 27.1. vykdo bendrijos narių susirinkimų nutarimus;
 - 27.2. organizuoja namo, jo inžinerinės įrangos eksploatavimą, teritorijos priežiūrą;
 - 27.3. bendrijos vardu sudaro sutartis ir kitus sandorius, skelbia konkursus didesnės apimties rangos darbams;
 - 27.4. priima į darbą ir atleidžia iš jo darbuotojus;
 - 27.5. rengia bendrijos planus, pajamų ir išlaidų sąmatą, ataskaitas ir kitus dokumentus, susijusius su bendrijos veikla;
 - 27.6. organizuoja raštvedybos ir sąskaitybos tvarkymą;
 - 27.7. eksploatuojant pastatus bendrijos jėgomis, nustato bendrijos narių bei jų šeimos narių darbo sąnaudas ir jų įskaitymo į įmokas tvarką;
 - 27.8. disponuoja bendrijos lėšomis, esančiomis banke jos sąskaitoje (pagal bendrijos narių (įgaliotinių) susirinkime priimtus dokumentus);
 - 27.9. bendrijos narių susirinkimui nutarus, sudaro kredito sutartis;
 - 27.10. atsako už bendrijos ūkinę ir finansinę veiklą;
 - 27.11. sprendžia kitus klausimus.

Bendrijos veiklos kontrolė ir ginčų nagrinėjimas

28. Bendrijos veiklą kontroliuoja revizijos komisija (revizorius). Jos narių skaičių nustato ir ne daugiau kaip trejiems metams renka bendrijos narių susirinkimas. Revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti bendrijos valdybos nariai ir asmenys, kuriuos su valdybos nariais (valdytoju) sieja artimi giminystės ar svainystės ryšiai.

29. Revizijos komisija (revizorius), turėdama pagrįstą pranešimą apie valdybos (valdytojo) veiklos trūkumus, turi teisę kiekvienu metu patikrinti valdybos (valdytojo) veiklą. Jeigu nustatoma pažeidimų, tikrinimo medžiaga perduodama svarstyti bendrijos narių susirinkimui.

30. Pasibaigus ūkiniam metams, revizijos komisija (revizorius) atlieka išsamų veiklos patikrinimą, vertina ją ir teikia išvadą apie bendrijos finansinę veiklą. Valdyba (valdytojas) privalo pateikti revizijos komisijai (revizoriui) paaiškinimus ir dokumentus.

31. Valstybinės institucijos turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kontroliuoti bendrijos veiklą.

32. Ginčus tarp bendrijos ir jos narių, tarp bendrijos ir kitų juridinių ar fizinių asmenų sprendžia teismas.

33. Patalpų savininkų skolos už namo eksploatavimo išlaidas ir komunalines paslaugas išieškomos įstatymų nustatyta tvarka.

Bendrijos reorganizavimas ir likvidavimas

34. Bendrija bendrijos narių susirinkimo nutarimu gali jungtis su kita bendrija (kitomis bendrijomis) arba išsiskaidyti į mažesnes bendrijas, jeigu kiekviena iš jų gali veikti atskirame name (namuose). Reorganizuotos bendrijos įstatai nustatytą tvarka registruojami miesto (rajono) savivaldybėje. Reorganizavus bendriją, jos teisės ir prievolės pereina reorganizuotai bendrijai (bendrijoms) nuo jos (jų) įstatų įregistravimo dienos.

35. Bendrijos veikla pasibaigia nugriovus namą, kuriame yra bendrija, arba kitaip jam išnykus.

36. Bendrija gali būti likviduota, jeigu sumažėjęs narių skaičius nesudaro įstatymo nustatyto minimalaus skaičiaus, arba teismo sprendimu, jeigu bendrijos veikla prieštarauja įstatymams.

37. Bendrijos valdyba (valdytojas) išlikusį bendrijos turtą ir lėšas pirmiausia panaudoja atsiskaityti už darbą su samdomais darbuotojais, po to apmoka įsiskolinimus kreditoriams. Likusios lėšos ir turtas padalinami buvusiems bendrijos nariams proporcingai jų įnašams.

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1995 m. birželio 15 d. nutarimu
Nr. 852

Namo _____ patalpų savininkų
(adresas)
ir jiems priklausančių patalpų sąrašo forma

Savininko pavardė (juridinio asmens – pavadinimas ir adresas)	Patalpos			Nuosavybės įgijimo data, pagrindas	Pastabos
	adresas	plotas	statusas (gyvenamoji, negyvenamoji patalpa)		

Teritorinio valstybinio
inventorizavimo, projektavimo
ir paslaugų biuro viršininkas

(Parašas)

(Vardas, pavardė)

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1995 m. birželio 15 d. nutarimu
Nr. 852

Namo perdavimo bendrijai tvarka

1. Įregistravus daugiabučio namo savininkų bendrijos įstatus, savivaldybė ar įmonė, įstaiga, organizacija, kurios žinioje yra gyvenamasis namas (namai) per mėnesį privalo perduoti bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamąjį namą (namus) kartu su projektine- technine dokumentacija ir visais duomenimis apie kreditorinius bei debitorinius įsiskolinimus.

Punkto pakeitimai:

Nr. [147](#), 1996-01-29, Žin., 1996, Nr. 10-259 (1996-02-02), i. k. 0961100NUTA00000147

2. Savivaldybės mero (valdybos) ar įmonės, įstaigos, organizacijos valdymo organo“ ir 2.1.2 punkto antrojoje pastraipoje po žodžių „(savivaldybės mero (valdybos)“ žodžius „ar įmonės, įstaigos, organizacijos valdymo organo) sprendimu neatlygintinai bendrijai valdyti ir naudoti perduodama:

Punkto pakeitimai:

Nr. [147](#), 1996-01-29, Žin., 1996, Nr. 10-259 (1996-02-02), i. k. 0961100NUTA00000147

2.1. bendrojo naudojimo patalpos, priklausančios bendrosios dalinės nuosavybės teise visiems daugiabučio namo patalpų savininkams:

2.1.1. kuriose yra įrengti gyvenamojo namo eksploatavimui ir techninei priežiūrai būtini mechanizmai, įrengimai bei prietaisai ir kurių paskirtis (naudojimas) pažymėta namo techninės apskaitos byloje arba kituose namo statybos, konstrukcijos ar kapitalinio remonto techniniuose dokumentuose;

2.1.2. kurios buvo įrengtos statant gyvenamuosius namus, o jų statybos (įrengimo) išlaidos įskaitytos į vidutinę 1 kv. metro gyvenamųjų patalpų bendrojo (naudingo) ploto kainą, ir kurios projektiniuose dokumentuose numatytos namo gyventojų bendram naudojimui arba pastatytos (įrengtos) gyvenamojo namo bendrijos narių lėšomis.

Jeigu neišlikusi namo (namų) statybos projektinė dokumentacija, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto techniniai dokumentai, kad negyvenamosios patalpos yra skirtos butų naudotojams kaip butų priklausiniai, turi būti sudaryta komisija iš suinteresuotų šalių (savivaldybės mero (valdybos), namo savininkų bendrijos) bei turto registravimo įstaigos atstovų. Šalims susitarus, komisija tai įformina atitinkamu aktu, kuris privalomas abiem suinteresuotoms šalims. Iškilęs ginčas gali būti sprendžiamas teismine tvarka;

2.2. bendrojo naudojimo inžinerinė įranga – vandentiekio ir kanalizacijos stovai, dujotiekio ir šilumos tinklai bendrojo naudojimo ir individualiems savininkams priklausančiose patalpose iki uždarnosios armatūros, elektros skydinės, liftai, ventiliacijos kameros, televizijos kolektyvinės antenos, šiluminiai mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, katilinės ir kt.;

2.3. bendrojo naudojimo namo konstrukcijos – pagrindinės laikančiosios (pamatai, sienos, perdangos) ir kitos konstrukcijos (stogai, bendri balkonai, lodžijos).

3. Bendrijai neperduodamos negyvenamosios patalpos, jeigu:

3.1. gyvenamojo namo statybos projektinėje dokumentacijoje (namo perdavimo eksploatuoti akte), rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto techniniuose dokumentuose (kartu ir gyvenamojo namo techninės apskaitos byloje) nėra pažymėta, kad negyvenamosios patalpos skirtos namo patalpų naudotojams kaip tų patalpų priklausiniai;

3.2. negyvenamosios patalpos buvo įrengtos pagal atskiras statybos, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto sąmatas ir šiose sąmatose nebuvo numatyta, kad negyvenamosios patalpos skirtos namo patalpų naudotojams kaip bendrojo naudojimo patalpos.

4. Gyvenamojo namo (namų) perdavimas bendrijai įforminamas perdavimo aktu pagal esamą gyvenamojo namo (namų) būklę, akte nurodoma namo (namų) fizinio susidėvėjimo procentas bei atlikto kapitalinio remonto data. Perdavimo akte turėtų būti aptarti tarpusavio

atsiskaitymų už padarytas, bet neapmokėtas namo remonto, priežiūros bei komunalinių paslaugų išlaidas principai ir tvarka.

Jeigu perduodamos bendrijai bendrojo naudojimo patalpos yra nustatytą tvarka išnuomos, bendrija prisiima visus buvusio nuomotojo įsipareigojimus, teises ir prievole, nurodytas nuomos sutartyje.

5. Bendrija, perėmusi namą, sprendžia klausimą dėl gyventojų sutarčių su namą eksploatuojančia organizacija persvarstymo ir naujų bendrijos sutarčių sudarymo. Tuo atveju, jeigu bendrija, sudariusi sutartis dėl namo (namų) priežiūros, pati skaičiuos mokesčius už komunalines paslaugas, jai turi būti perduoti visi atsiskaitymų su bendrijos nariais duomenys bei duomenys apie jų debitorinius ir kreditorinius įsiskolinimus.

6. Žemės sklypai namams priskiriami pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. gruodžio 21 d. nutarimu Nr. 968 „Dėl Žemės sklypų, išnuomojamų ne aukciono tvarka, suplanavimo ir priskyrimo prie esamų daugiabučių namų, laikinosios metodikos patvirtinimo“ (Žin., 1993, Nr. [72-1363](#)) patvirtintą Žemės sklypų, išnuomojamų ne aukciono tvarka, suplanavimo ir priskyrimo prie esamų daugiabučių namų, laikinąją metodiką.

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr.852
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1996 m. sausio 29 d. nutarimo Nr. 147
redakcija)

**VEIKLOS SRITYS GYVENAMOSIOSE PATALPOSE, NAUDOJAMOSE
KITOMS (NEGAMYBINĖMS) REIKMĖMS (LIETUVOS RESPUBLIKOS
DAUGIABUČIŲ NAMŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO
26 STRAIPSNIO ANTROJI DALIS)**

Gyvenamosiose patalpose, neįrengus atskiro įėjimo, nepertvarkius ir neišbraukus jų iš gyvenamųjų patalpų fondo, galima negamybinė, kūrybinė ir namudinė veikla, kuri nedaro žalos bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiam turtui, gyvenamajai aplinkai ir netrikdo gyventojų ramybės, taip pat ši veikla:

- 67. Pagalbinė finansinio tarpininkavimo veikla:
 - 67.13.10 finansinės konsultacijos
- 72. Kompiuteriai ir su jais susijusi veikla:
 - 72.20.10 programinio aprūpinimo konsultacijos
 - 72.20.20 individualių programų kūrimas ir aprūpinimas dokumentais
- 74. Kita verslo veikla:
 - 74.11.10 konsultacijos ir juridinis atstovavimas civilinėse ir baudžiamosiose bylose
 - 74.11.20 konsultacijos ir atstovavimas darbo ginčuose
 - 74.11.30 bendrieji patarimai ir konsultacijos, juridinių dokumentų rengimas
 - 74.20.30 projektavimo bei konstravimo darbai
 - 74.40.30 reklamos pateikimas per masines informacijos priemones
 - 74.83.30 vertimas raštu ir žodžiu
 - 74.84.40 įvairių gaminių modeliavimas, interjero dekoravimas

Priedo pakeitimai:

Nr. [147](#), 1996-01-29, Žin., 1996, Nr. 10-259 (1996-02-02), i. k. 0961100NUTA00000147

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1995 m. birželio 15 d. nutarimu
Nr. 852

**Daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo fondo sudarymo, jo lėšų paskirstymo,
kreditavimo ir subsidijavimo iš šio fondo tvarka**

1. Ši tvarka reglamentuoja valstybės ir savivaldybės, siekiančių išsaugoti gyvenamąjį fondą, paramą daugiabučių namų savininkų bendrijoms: lengvatinių kreditų namų kapitaliniam remontui ir renovacijai teikimą, subsidijų socialiai remtiniams asmenims remontuojamuose, renovuojamuose namuose skyrimą, nemokamą bendrą šilumos ir vandens apskaitos prietaisų įrengimą daugiabučių namų savininkų bendrijų namuose.

2. Daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo fondas sudaromas savivaldybėje, ir ji disponuoja šiuo fondu.

3. Savivaldybės vykdomoji institucija daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo fondo lėšoms kaupti nustatytą tvarką atidaro šiam tikslui sąskaitą banko įstaigoje.

4. Savivaldybės daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo fondo lėšas sudaro:

4.1. pajamos, gautos už negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų nuomą, tenkančios savivaldybei;

4.2. savivaldybės biudžeto lėšos;

4.3. padidintos palūkanos, išieškotos iš skolininkų už laiku negrąžintą kreditą;

4.4. kitos lėšos;

5. Savivaldybės vykdomoji institucija iš daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo fondo lėšų turi teisę:

5.1. teikti lengvatinius kreditus namų kapitaliniam remontui ir renovacijai (pirmenybė teikiama avariniams namams);

5.2. skirti subsidijas socialiai remtiniams asmenims remontuojamuose ir renovuojamuose namuose;

5.3. skirti lėšas bendriems šilumos ir vandens apskaitos prietaisams nemokamai įrengti daugiabučių namų savininkų bendrijų namuose;

6. Rekomenduojama ši lengvatinių kreditų ir subsidijų teikimo iš daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo fondo tvarka:

6.1. daugiabučių namų savininkų bendrijos nustatyti laiku ir tvarka pateikia savivaldybių vykdomosioms institucijoms lengvatinio kredito poreikį kitiems metams gyvenamųjų namų kapitaliniam remontui ir renovacijai. Kartu pateikiamas darbų projektas, sąmatos ir bendrijų narių sąrašai (nurodant kiekvieno nario kredito poreikį bei jiems taikytinas kredito lengvatas);

6.2. savivaldybių vykdomosios institucijos, atsižvelgdamos į daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo fonde (toliau vadinama – rėmimo fondas) turimas lėšas bei bendrijų pateiktų projektų tikslingumą, ekonomiškumą, savo potvarkiuose nustato bendrijų kreditavimo eiliškumą, skiriamų lėšų dydžius bei bendrijų nariams taikytinas kredito lengvatas, pirmiausia numatydamos lėšas avarinių namų kapitaliniam remontui ir renovacijai ir teikdamos prioritetą bendrijoms, kuriose yra daugiau socialiai remtinų asmenų. Savivaldybių vykdomosios institucijos informuoja kredituojančius bankus ir daugiabučių namų savininkų bendrijas apie joms skirtus limitus bei perveda kredituojantiems bankams kredito išteklius pagal sudarytas tarp savivaldybių ir bankų sutartis;

6.3. daugiabučių namų savininkų bendrijos nustato lengvatinio kredito limitus gyvenamųjų namų kapitaliniam remontui ir renovacijai (kiekvienam savo nariui proporcingai turimam buto plotui) ir pateikia paskirstymą kredituojantiems bankams. Kredituojantis bankas sudaro lengvatinio kreditavimo sutartis su kiekvienu daugiabučių namų savininkų bendrijos nariu po to, kai jie sudaro buto arba kito turto, kurio vertė garantuoja bendrijos nario gaunamo lengvatinio kredito grąžinimą ir

apskaičiuotų palūkanų mokėjimą, įkeitimo sutartis. Už bendrijos narį savo turtu gali laiduoti ir kiti asmenys;

6.4. lengvatiniai kreditai gali būti skiriami ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui. Jie gali sudaryti iki 70 procentų darbų kainos ir skiriami tik tada, kai bendrijos nariai sutinka juos imti ir įsipareigoja grąžinti bei kredito grąžinimą užtikrinti savo turtu. Socialiai remtiniams asmenims, nurodytiems šios tvarkos 6.7 punkte, lengvatiniai kreditai teikiami iki 90 procentų jiems apskaičiuotos darbų kainos;

6.5. kredito gavėjo grąžintas lėšas bankas perveda sutartyje nustatytais terminais į savivaldybės rėmimo fondo sąskaitą, išskyrus tas lėšas, kurias savivaldybė skyrė kaip subsidiją;

6.6. bendrijos nariams banko įstaigoje atidaromos tam tikslui skirtos sąskaitos. Bendrijos narių susirinkimas nustato lėšų pervedimo iš bendrijos narių sąskaitų į bendrijos atsiskaitomąją sąskaitą tvarką bei patvirtina įgaliotus asmenis, kuriems paveda disponuoti šiomis lėšomis;

6.7. socialiai remtinų asmenų šeimoms, nuolat gyvenančioms bendrijos gyvenamajame name, iš rėmimo fondo teikiamos subsidijos laikantis šių nuostatų:

6.7.1. našlaičiai ir likę be globos vaikai iki 25 metų amžiaus negrąžina iki 35 procentų gautos kredito sumos;

6.7.2. šeimos, kuriose yra I grupės invalidas, II grupės invalidas arba vaikas invalidas iki 16 metų, jeigu nustatyta, kad jam būtina nuolatinė slauga, negrąžina iki 30 procentų gautos kredito sumos;

6.7.3. negrąžina iki 20 procentų gautos kredito sumos:

6.7.3.1. šeimos, kuriose yra asmenų, sergančių kai kurių lėtinių ligų, įrašytų į Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka tvirtinamą sąrašą, sunkiomis formomis;

6.7.3.2. šeimos, kuriose abu sutuoktiniai yra pensinio amžiaus ir kuriose nėra kartu gyvenančių darbingų šeimos narių;

6.7.3.3. šeimos, auginančios keturis ir daugiau kartu gyvenančių nepilnamečių vaikų arba paėmusios auginti ne mažiau kaip du našlaičius ar likusius be tėvų globos vaikus;

6.7.3.4. motina arba tėvas (globėjas, globėja), vienas (be kito sutuoktinio) auginantis du ar daugiau nepilnamečių vaikų;

6.8. subsidijų dydį kiekvienu konkrečiu atveju nustato savivaldybės valdymo organas;

6.9. lengvatiniai kreditai teikiami skaičiuojant savivaldybės skelbtame kredituojančio banko konkurse suderintas palūkanas, bet ne didesnes kaip 5 procentai metinių palūkanų;

6.10. kreditas grąžinamas lygiomis dalimis kasmet, bet ne ilgiau kaip per 10 metų. Kreditas pradamas grąžinti užbaigus namo remontą ar renovaciją, bet ne vėliau kaip po dvejų metų, kai buvo išduota pirma lengvatinio kredito suma;

6.11. kredito gavėjui laiku nesumokėjus grąžinamos sumos, palūkanos skaičiuojamos nuo negrąžinto kredito sumos nustatant aptarnaujančio banko vidutines metines rinkos palūkanas ir pervedamos į rėmimo fondą;

6.12. savivaldybė tvirtina lengvatinių kreditų naudojimą, jų paskirstymą tarp bendrijų narių ir sprendžia visus su lengvatiniais kreditais susijusius klausimus;

6.13. pareigūnai, pažeidę nustatytąją tvarką, atsako pagal įstatymus.

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1995 m. birželio 15 d. nutarimu
Nr. 852

Gyvenamųjų patalpų daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose pertvarkymo ir naudojimo komercinei bei ūkinei veiklai tvarka

1. Ši tvarka reglamentuoja gyvenamųjų patalpų daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose pertvarkymą ir naudojimą ūkinei bei komercinei veiklai ir yra privaloma savivaldybėms, įmonėms, organizacijoms, daugiabučių namų savininkų bendrijoms (toliau vadinama – bendrija) ir fiziniams asmenims.

2. Savivaldybės meras (valdyba) sudaro gyvenamųjų patalpų pertvarkymo kitoms reikmėms, taip pat jų pripažinimo netinkamomis gyventi komisiją, kuri tvirtinama savivaldybės mero (valdybos) potvarkiu.

Komisija teikia pasiūlymus dėl gyvenamųjų patalpų pripažinimo netinkamomis gyventi ir jų likvidavimo esant avarinei būklei arba jų pertvarkymo į kitos paskirties patalpas.

3. Gyvenamosios patalpos laikomos pertvarkytomis tuo atveju, jeigu keičiama jų paskirtis, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, bendrojo naudojimo namo konstrukcijos.

4. Gyvenamosios patalpos daugiabučiuose (trijų ir daugiau butų) gyvenamuosiuose namuose gali būti naudojamos prekybos, visuomeninio maitinimo, teisėsaugos tarnybų, ryšių, medicinos, spaudos platinimo, buitinių paslaugų reikmėms (išskyrus gamybą), jeigu sutinka bendrijos narių susirinkimas (valdyba) arba, kai namo bendrija neįsteigta, – dauguma namo patalpų savininkų ir neprivatizuotų butų nuomininkų, bei leidžia savivaldybės meras (valdyba) ir yra nustatytąja tvarka parengta bei patvirtinta projektinė dokumentacija. Į šias patalpas turi būti atskiras įėjimas, o patalpų įrengimas ir eksploatavimas neturi trukdyti gyvenamajam namui bei jo inžinerinei įrangai normaliai funkcionuoti. Šios patalpos turi atitikti architektūros, sanitarijos, techninius ir kitus reikalavimus.

Jeigu atskiras įėjimas neįrengiamas, gyvenamosios patalpos kitoms (negamybinėms) reikmėms pagal šiuo nutarimu patvirtintą veiklos sričių gyvenamosiose patalpose, naudojamose kitoms (negamybinėms) reikmėms, sąrašą gali būti naudojamos tik tada, jeigu patalpų nereikia pertvarkyti ir išbraukti iš gyvenamųjų patalpų fondo. Jeigu name yra įkurta bendrija, apie patalpų panaudojimą savininkai jos valdybą informuoja raštu.

5. Gyvenamosiose patalpose draudžiama įrengti:

5.1. specializuotas statybinių, cheminių, sprogstamųjų ir degių medžiagų parduotuves, dėl kurių gali būti užteršta aplinka ir oras;

5.2. buitinių paslaugų ir kitas įmones, kuriose naudojamos degiosios ir aplinką teršiančios medžiagos bei triukšmą ir vibraciją sukeliantys įrengimai;

5.3. pirtis, chemines valyklas, specialias šarvojimo patalpas.

Gyvenamuosiuose namuose (butuose) negali būti organizuojama pramoninė ir kita veikla, kai naudojama rentgeno, radioaktyviųjų izotopų, kita aparatūra, sukelianti jonizuojantį spinduliavimą, skleidžianti elektromagnetinius laukus bei aukšto dažnio bangas;

Laikantis techninių normų, higienos bei kitų reikalavimų, gyvenamuosiuose namuose (butuose) gali būti talpinama telekomunikacijų įranga, o ant namo stogo – montuojamos šiam ryšiui užtikrinti reikalingos antenos.

Punkto pakeitimai:

Nr. [1349](#), 1996-11-19, Žin., 1996, Nr. 114-2623 (1996-11-27), i. k. 0961100NUTA00001349

6. Pertvarkyti patalpas komercinei bei ūkinei veiklai, keisti šiose patalpose inžinerinę įrangą galima tik pagal nustatytąja tvarka patvirtintą projektinę dokumentaciją ir įregistravus statybą savivaldybėje.

Jeigu pertvarkant gyvenamąsias patalpas numatoma pertvarkyti ir bendrojo naudojimo patalpas, bendrojo naudojimo inžinerinę įrangą, bendrojo naudojimo namo konstrukcijas, turi būti

bendrijos narių susirinkimo (valdybos) sutikimas, o kai bendrija neįsteigta – namo patalpų savininkų sutikimas.

7. Savininkas ar nuomininkas už savavališkai pertvarkytas patalpas atsako įstatymų nustatyta tvarka.

8. Savivaldybės, įmonės, organizacijos, daugiabučių namų savininkų bendrijos nustato eksploataavimo išlaidų ir komunalinių paslaugų mokesčius asmenims, kurie verčiasi komercine bei ūkine veikla gyvenamosiose patalpose.

9. Ginčai, kylantys dėl patalpų pertvarkymo ir naudojimo komercinei bei ūkinei veiklai, sprendžiami teismine tvarka.

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [147](#), 1996-01-29, Žin., 1996, Nr. 10-259 (1996-02-02), i. k. 0961100NUTA00000147

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. balandžio 23 d. nutarimo Nr. 280 ir 1995 m. birželio 15 d. nutarimo Nr. 852 dalinio pakeitimo

2.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [1349](#), 1996-11-19, Žin., 1996, Nr. 114-2623 (1996-11-27), i. k. 0961100NUTA00001349

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimo Nr. 852 "Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos" papildymo

3.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [448](#), 1997-05-08, Žin., 1997, Nr. 41-1016 (1997-05-14), i. k. 0971100NUTA00000448

Dėl negyvenamųjų pastatų ir patalpų nuomos bei panaudos