

# LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

## NUTARIMAS

### 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

2004 m. sausio 5 d. Nr. 3

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 3, 5, 6, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 28, 29, 30, 31, 33, 49, 50 straipsnių pakeitimo ir 19 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo (Žin., 2003, Nr. [17-704](#)) 21 straipsnio 2 dalimi ir Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymu (Žin., 2003, Nr. [51-2254](#)), Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Pakeisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimą Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. [45-1584](#); 2002, Nr. [54-2123](#)):

1. Įrašyti 2.2 punkte vietoj žodžių „mero (valdybos)“ žodžius „administracijos direktoriaus“ ir išbraukti žodį „(jos)“.

2. Išbraukti 2.3 punkte žodžius „savivaldybės vykdomoji institucija, kita“ ir įrašyti po žodžio „nepanaudotas“ žodį „surinktas“.

3. Papildyti šiuo 2.5 punktu:

„2.5. butų ir kitų patalpų savininkai mokesčius už namo bendrojo naudojimo objektų administravimą, jų techninę priežiūrą, komunalines ir kitas paslaugas turi sumokėti kas mėnesį ne vėliau kaip iki kito mėnesio dvidešimtosios kalendorinės dienos (pensininkai – iki trisdešimtosios dienos), jeigu šalių susitarimu nenustatyta kitaip.“.

4. Įrašyti 3 punkte vietoj žodžių „merams (valdyboms)“ žodžius „administracijų direktoriams“.

5. Išdėstyti nurodytuoju nutarimu patvirtintus Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinius nuostatus nauja redakcija (pridedama).

MINISTRAS PIRMININKAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS

SUSISIEKIMO MINISTRAS,  
PAVADUOJANTIS APLINKOS MINISTRĄ

ZIGMANTAS BALČYTIS

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:

**Gyvenamasis namas, daugiabutis namas, butas, patalpos, namo bendrojo naudojimo objektai** – šios sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme (Žin., 1995, Nr. [20-449](#); 2000, Nr. 56-1639) pateiktus apibrėžimus.

**Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remontas, rekonstravimas** – šios sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2001, Nr. [101-3597](#)) pateiktus sąvokų „statinio remontas“ ir „statinio rekonstravimas“ apibrėžimus.

**Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra (eksploatavimas)** – namo būklės nuolatinis stebėjimas, pastato pagrindinių konstrukcijų (sienų, cokolio, stogo ir kitų konstrukcijų) mechaninio patvarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų saugaus naudojimo užtikrinimas, jų profilaktika, gaisrinės saugos palaikymas.

**Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra** – techninių ir organizacinių priemonių, skirtų gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti, visuma, apimanti bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą) ir remontą.

**Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas)** – ši sąvoka atitinka Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatyme (Žin., 2003, Nr. [51-2254](#)) pateiktą sąvokos „pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas)“ apibrėžimą.

**Administravimas** – butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės paprastasis administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti.

**Gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai** – Lietuvos Respublikos įstatymuose, Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotų institucijų patvirtintuose norminiuose dokumentuose (statybos techniniuose reglamentuose, statinių naudojimo ir priežiūros taisyklėse, kitur) nustatyti pastato konstrukcijų mechaninio atsparumo ir stabilumo, gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo, kiti pastatų ir jų inžinerinių sistemų naudojimo ir priežiūros reikalavimai.

### 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, namo techninę ir kitą dokumentaciją;

5.2. sudaro namo bendrojo naudojimo objektų aprašą, prireikus jį papildo 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;

5.3. vadovaudamasis gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka ir šios priežiūros paslaugų (darbų) kainos ir kokybės kriterijais, organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, namui priskirto žemės sklypo priežiūrą;

5.4. remdamasis namo bendrojo naudojimo objektų techninių apžiūrų duomenimis, rengia šių objektų techninės priežiūros darbų ir lėšų poreikio metinius bei ilgalaikius planus, juos viešai skelbia patalpų savininkams, imasi būtinų veiksmų šiems planams įgyvendinti;

5.5. pirkdamas namo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros ar kitas paslaugas rinkoje, atlieka šių paslaugų pirkimo kainų apklausą arba organizuoja jų pirkimo konkursus. Su pasirinktais paslaugų teikėjais sudaro sutartis ir kontroliuoja jų vykdymą;

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 patalpų savininkams mėnesinius mokesčius pagal šių Nuostatų 8 ir 9 punktus, vykdo šių mokesčių surinkimo ir naudojimo apskaitą;

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 7.1, 8.8, 11 ir 12 punktuose nurodytais atvejais arba savo iniciatyva, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba šių Nuostatų 13 punkte nustatyta tvarka organizuoja patalpų savininkų balsavimą raštu, įgyvendina patalpų savininkų priimtus sprendimus;

5.11. atlieka kitas teisės aktų nustatytas funkcijas.

### **III. ADMINISTRATORIAUS TEISĖS IR PAREIGOS**

6. Administratorius turi teisę:

6.1. priimti sprendimus dėl gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo;

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

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 bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros ir komunalinių paslaugų teikėjais, taip pat kitas sutartis, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektų administravimu. Administratorius, sudarydamas sutartis, privalo nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius.

7. Administratorius privalo:

7.1. pasibaigus kalendoriniams metams, pateikti patalpų savininkų susirinkimui išsamią savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą;

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

7.3. patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu per 30 kalendorinių dienų nuo prašymo pateikimo dienos pateikti paaiškinimus (raštu) dėl jiems apskaičiuotų mokesčių ar namo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros ar kitokio tvarkymo darbų ir lėšų panaudojimo jiems apmokėti;

7.4. patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu per 30 kalendorinių dienų nuo prašymo pateikimo dienos inicijuoti daugiabučio namo savininkų bendrijos steigimą ar jungtinės veiklos sutarties sudarymą.

#### **IV. PATALPŲ SAVININKŲ MĖNESINIŲ MOKESČIŲ APSKAIČIAVIMAS**

8. Administratorius proporcingai bendrosios nuosavybės daliai (patalpų naudingajam plotui) apskaičiuoja patalpų savininkų mėnesinius mokesčius, jeigu sutartyse su paslaugų teikėjais nenumatyta kitaip:

8.1. už bendrosios nuosavybės administravimą – vadovaudamasis administravimą nustatančiame akte nustatytais tarifais arba jų apskaičiavimo metodika;

8.2. už namo bendrojo naudojimo objektų (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemos) nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą) – vadovaudamasis savivaldybės tarybos patvirtintais tarifais arba jų apskaičiavimo metodika. Tarifai nustatomi pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintą daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašą;

8.3. už namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą (eksploatavimą) – laikydamasis šią priežiūrą reguliuojančių teisės aktų nustatytos tvarkos. Šių mokesčių tarifai neturi viršyti savivaldybės tarybos nustatytą daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros maksimalių tarifų;

8.4. už namo bendrojo naudojimo objektų remonto ar kitokio tvarkymo darbus, nenumatytus savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintame daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbų sąraše, tačiau būtinus gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti, – pagal šių darbų sąmatinę vertę arba pagal šių darbų vertę, nustatytą perkant juos konkurso ar kainų apklausos būdu;

8.5. už namo bendrojo naudojimo objektų avarijų likvidavimo ir lokalizavimo darbus, jeigu jie neįtraukti į namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašą, – pagal faktinę šių darbų kainą;

8.6. už elektros energiją, sunaudotą namo bendroms reikmėms, – pagal šios energijos apskaitos prietaisų rodmenis ir elektros energijos tiekėjo nustatytus elektros energijos tarifus;

8.7. už liftą – vadovaudamasis lifto priežiūros sutartyje nustatytais šios priežiūros į kainiais, sunaudotos elektros energijos kiekiu, jos apskaitos prietaisų rodmenimis ir šių Nuostatų 8.6 punkte nurodytais elektros energijos tarifais. Namų pirmame ir antrame aukštuose esančių patalpų naudotojams lifto paslauga neteikiama ir mokesčiai už liftą neskaičiuojami;

8.8. namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų kaupiamajam fondui – vadovaudamasis patalpų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu sprendimu dėl reguliariųjų kaupiamųjų mokesčių dydžio ir jų naudojimo tvarkos;

8.9. už kitas suteiktas paslaugas – vadovaudamasis su paslaugų teikėjais sudarytomis sutartimis.

9. Mokesčiai už namui priskirtos teritorijos priežiūrą, komunalinių atliekų išvežimą apskaičiuojami ir patalpų savininkams paskirstomi vadovaujantis savivaldybės tarybos patvirtintomis miestų, kitų gyvenamųjų vietovių teritorijos priežiūros ir komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, nustatytais tarifais ir su šių paslaugų teikėjais sudarytomis sutartimis.

## **V. ADMINISTRATORIAUS SANTYKIAI SU PATALPŲ SAVININKAIS**

10. Patalpų savininkams gerai prieinamose vietose turi būti įrengtos skelbimų lentos, kuriose pateikiama informacija apie administratorių (juridinio asmens – pavadinimas, fizinio asmens – vardas ir pavardė; adresas, telefonas, už namo priežiūrą atsakingas darbuotojas, jo telefonas). Jose taip pat skelbiama privaloma viešai skelbti informacija, nurodyta šiuose Nuostatuose, ir kita informacija (administratoriaus nuožiūra).

11. Patalpų savininkams (ne mažiau kaip 1/4 visų patalpų savininkų) pateikus rašytinį prašymą ir išdėčius jame pasiūlymus dėl namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo, atnaujinimo ar rekonstravimo, jeigu tai nesusiję su jų priežiūros ir naudojimo privalomaisiais reikalavimais, administratorius per mėnesį nuo šių pasiūlymų pateikimo organizuoja patalpų savininkų susirinkimą arba patalpų savininkų balsavimą raštu, kad būtų priimtas sprendimas.

12. Administratorius organizuoja patalpų savininkų susirinkimą arba balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, jeigu nėra paskirtas šios sistemos priežiūrėtojas (eksploatuotojas) ir nėra sudarytų sutarčių dėl šios sistemos priežiūros (eksploatavimo). Namų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrėtojas (eksploatuotojas) pasirenkamas vadovaujantis priežiūros paslaugų (darbų) kainos ir kokybės kriterijais.

13. Patalpų savininkų balsavimas raštu vykdomas taip:

13.1. Parengiamas patalpų savininkų balsavimo biuletenis, kuriame įrašoma svarstomas (–i) klausimas (–ai), siūlomas (–i) sprendimo būdas (–ai), balsavimo žyma „Pritariu“, „Nepritariu“ ir nuoroda, kam ir kada šis biuletenis turi būti grąžintas.

13.2. Balsavimo biuletenis įteikiamas kiekvienam patalpų savininkui asmeniškai arba išsiunčiamas registruotu laišku, be to, apie balsavimą raštu ir svarstomus klausimus viešai skelbiama namų skelbimų lentoje. Jeigu patalpos priklauso keliems bendraturčiams, jiems įteikiamas vienas biuletenis.

13.3. Patalpų savininkas (bendraturčiai), gavęs (–ę) balsavimo biuletenį, turi per 2 savaites nuo šio biuletenio įteikimo dienos apsispręsti dėl balsavimo ir atitinkamai pažymėti biuletenyje, ar pritaria siūlomam nutarimo būdai (būdams). Užpildytas biuletenis pasirašomas ir nurodomas pasirašiusio asmens kodas. Jeigu patalpa priklauso keliems bendraturčiams, biuletenį pasirašo vienas iš bendraturčių jų susitarimu. Nesutarimo atveju biuletenis laikomas negaliojančiu. Negaliojančiais taip pat laikomi neužpildyti ir (ar) patalpų savininkų nepasirašyti biuleteniai.

13.4. Užpildytą balsavimo biuletenį patalpų savininkas turi grąžinti administratoriui ar jo įgaliotam asmeniui arba atsiųsti paštu, arba įmesti į specialiai tam skirtą balsadėžę.

13.5. Balsavimo raštu rezultatus apibendrina administratoriaus patvirtinta balsų skaičiavimo komisija, sudaryta iš patalpų savininkų atstovų. Balsavimo raštu rezultatai informinami balsų skaičiavimo komisijos protokolu, kurį pasirašo balsų skaičiavimo komisijos nariai ir tvirtina administratorius. Balsų skaičiavimo komisijos pasirašytas protokolas viešai skelbiamas patalpų savininkams skelbimų lentoje.

13.6. Balsuojant raštu, priimti sprendimai yra teisėti, jeigu jiems pritaria daugiau kaip 1/2 visų patalpų savininkų.

13.7. Balsavimo biuleteniai susegami į bylą ir saugomi ne trumpiau kaip 3 metus.

13.8. Balsavimas raštu laikomas neįvykusi, jeigu iki balsavimo biuleteniuose nurodyto termino grąžintų administratoriui ar jo įgaliotam asmeniui arba atsiųstų paštu, arba įmestų į specialiai tam skirtą balsadėžę ir pripažintų galiojančiais biuletenių skaičius yra mažesnis už 1/2

visų patalpų savininkų skaičiaus plius vienas. Kartotinis balsavimas raštu gali būti vykdomas patalpų savininkų rašytiniu prašymu ne anksčiau kaip po 2 savaičių, pasibaigus vykdyto balsavimo raštu terminui.

## **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 įsteigta 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 3 mėnesius apie tai pranešęs savivaldybės administracijos direktoriui ir patalpų savininkams.

17. Administratorius bei namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas) pakeičiami, jeigu tokį reikalavimą raštu pateikia daugiau kaip 1/2 visų patalpų savininkų.

18. Administratoriaus funkcijas atliekančios įmonės likvidavimo ar bankroto atveju nustatyta tvarka skiriamas kitas administratorius.

---