

## 216-OSIOS GYVENAMŪJŲ NAMŲ EKSPLOATAVIMO BENDRIJOS ĮSTATAI

### Bendroji dalis

1. Bendrijos pavadinimas: **216 –oji butų savininkų bendrija** (toliau – **Bendrija**).
2. Bendrija veikia laikydamasi Lietuvos Respublikos Konstitucijos, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas), Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) ir kitų įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės (toliau – Vyriausybė) nutarimų, kitų teisės aktų ir Bendrijos įstatų (toliau – Įstatai).
3. Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis privatusis juridinis asmuo.
4. Bendrijos teisinė forma – bendrija.
5. Bendrijos veiklos laikotarpis – neribotas.
6. Bendrijos valdomi, naudojami ir prižiūrimi bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai (toliau – **Pastatas, Pastatai**) yra daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose, esančiuose adresuais:
  - 1) Sukilėlių pr. 65, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1998-3002-6018;
  - 2) Sukilėlių pr. 67, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1998-3002-7015;
  - 3) Sukilėlių pr. 73, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1998-3002-8012;
  - 4) Sukilėlių pr. 75, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1901-9000-9016;
  - 5) Sukilėlių pr. 77, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1901-9001-0015;;
  - 6) Sukilėlių pr. 79, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1998-2002-4019;
  - 7) Sukilėlių pr. 83, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1998-3003-1017;
  - 8) Žeimenos g. 60, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1998-3010-4015;
  - 9) Žeimenos g. 68, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1998-1012-5018;
  - 10) Žeimenos g. 80, Kauno m., Kauno m., sav.; unikalus Nr. 1998-3011-2017.
7. Bendrija turi mažiausiai dvi sąskaitas Lietuvos Respublikoje įregistruotuose bankuose ar kitose kredito įstaigose.
8. Bendrijos tikslas: įgyvendinti butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – **Patalpų savininkai**) teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, atnaujinimu.
9. Bendrijos veiklos sritys :
  - 9.1 Priima sprendimus dėl Bendrijos administravimo būdo ir Pastato bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros (eksploatavimo) ir naudojimo organizavimo ir juos įgyvendinti.
  - 9.2 Priima sprendimus dėl lėšų kaupimo Pastatų atnaujinimui pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.
  - 9.3 Priima sprendimus dėl Pastatų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus ir dėl jo įgyvendinimo būdo.
  - 9.4 Organizuoja patalpų savininkų sprendimų priėmimą ir įgyvendinimą dėl Pastato ar jo dalies atnaujinimo (modernizavimo) priemonių.
  - 9.5 Organizuoja patalpų savininkų sprendimų priėmimą ir įgyvendinimą dėl patalpų savininkų bendrųjų interesų tenkinimo.
  - 9.6 Gina Bendrijos narių ir patalpų savininkų, nesančių Bendrijos nariais (toliau – **ne Bendrijos nariai**) interesus, susijusius su Bendrijos veiklos sfera.
  - 9.7 Įtraukia patalpų savininkus į aktyvų savo interesų atstovavimą ir gynimą per Bendrijos įsitraukimą į daugiabučių namų patalpų savininkų interesų grupių (šalies, regionų, miestų, gyvenviečių būsto valdymo ir priežiūros subjektus jungiančių asociacijų) veiklą.
  - 9.8 Organizuoja ginčų, susijusių su Bendrijos veiklos sfera, tarp Bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ir Bendrijos narių nagrinėjimą Bendrijoje, tam tikslui išrenkant Ginčų nagrinėjimo komisiją.

### **Bendrijos teisės ir pareigos**

10. Bendrija gali įgyti ir turėti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštarauja Civiliniam kodeksui, Bendrijų įstatymui ir kitiems įstatymams, Bendrijos įstatams, Bendrijos steigimo tikslui ir uždaviniams.
11. Bendrija turi teisę sudaryti sandorius kaip juridinis asmuo.
12. Bendrija turi teisę atskiro Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimo sprendimu ir pavedimu sudaryti sandorius šių patalpų savininkų vardu.
13. Bendrija gali pareikšti ieškinį, siekdama apginti Bendrijos narių (patalpų savininkų – ne Bendrijos narių) interesus, susijusius su Bendrijos veiklos sfera.
14. Bendrijai draudžiama:
  - 14.1 Bendrijos lėšas naudoti sprendžiant teisinius ginčus tarp Bendrijos valdymo organo ir Bendrijos narių dėl Bendrijos valdymo klausimų ir kitiems, negu yra nustatyta Bendrijos įstatuose, tikslams;
  - 14.2 teikti paskolas, garantuoti, laiduoti, įkeisti Bendrijos turtą ar kitaip užtikrinti kitų asmenų prievolių vykdymą.

### **Bendrijos nariai, jų teisės ir pareigos**

15. Narystės Bendrijoje sąlygos:
  - 15.1 Visi Bendrijos steigėjai – patalpų savininkai, kurie pritarė Bendrijos steigimui, nuo Bendrijos įregistravimo dienos yra Bendrijos nariai.
  - 15.2 Bendrijos nariu gali būti veiksnus fizinis arba juridinis asmuo, nuosavybės teise valdantis butą ir/ar kitą patalpą, esančius Pastatuose.
  - 15.3 Į Bendriją įstojama ir iš jos išstojama asmens prašymu ir kitais įstatuose nurodytais pagrindais ir sąlygomis:
    - 15.3.1 Asmuo, nuosavybės teise valdantis butą ir/ar kitą patalpą, esančius Pastatuose, tampa Bendrijos nariu nuo prašymo įstoti į Bendriją įteikimo Bendrijos valdymo organui dienos. Narystė įforminama, įrašant asmenį į Bendrijos narių sąrašą.
    - 15.3.2 Asmuo, pateikęs prašymą išstoti iš Bendrijos, laikomas išstojusiu iš jos nuo prievolių, susijusių su naryste Bendrijoje, įvykdymo dienos, jeigu Bendrijos Valdymo organas nenusprendžia kitaip. Išstojimas įforminamas Valdymo organo sprendimu (protokolu, įsakymu) arba įrašu Bendrijos narių sąrašė.
    - 15.3.3 Bendrijos nariu yra laikomas kiekvienas patalpos savininkas, kuris iki 2000 m. gruodžio 27 dienos turėjo nuosavybės teises į patalpą Bendrijos valdomame Pastate ir kuris po to neišreiškė valios išstoti iš Bendrijos. Patalpų savininkas, kuris nuosavybės teises į patalpą Bendrijos valdomame Pastate įgijo 2000-12-28 arba vėliau, Bendrijos nariu gali būti laikomas tik tuo atveju, jeigu jis išreiškė valią įstoti į Bendriją.
    - 15.3.4 Asmuo praranda Bendrijos nario statusą, jam netekus nuosavybės teisių, kurių pagrindu jis turėjo teisę į bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, esančius Pastatuose;
    - 15.3.5 Bendrijos narys negali būti pašalintas iš Bendrijos prieš jo valią.
  - 15.4 Narystė Bendrijoje pasibaigia Bendriją likvidavus, taip pat fiziniam asmeniui – Bendrijos nariui, mirus; juridinį asmenį – Bendrijos narį, likvidavus arba reorganizavus.
16. Bendrijos narių ir jų atstovų sąrašo duomenys tikslinami ne rečiau kaip kartą per metus iki gruodžio 31 d. pagal tos dienos duomenis. Šiame sąrašė nurodoma:
  - 16.1 nario – fizinio asmens, vardas, pavardė, telefono numeris, adresas korespondencijai, elektroninis adresas;
  - 16.2 nario – juridinio asmens, pavadinimas, kodas, buveinė, juridinio asmens atstovo vardas, pavardė, telefono numeris, elektroninis adresas;
  - 16.3 asmens įstojimo į Bendrijos narius data;



- 16.4 informacija apie notariškai įgaliotą kitą asmenį ar atstovą pagal įstatymą, turintį teisę dalyvauti Bendrijos veikloje Bendrijos nario vardu, ar asmenį, su kuriuo Bendrijos narys yra sudaręs balsavimo teisės perleidimo sutartį (vardas, pavardė, telefono numeris, adresas korespondencijai, elektroninis adresas, įgaliojimo ar sutarties sudarymo data ir galiojimo terminas, perleistų teisių ir pareigų apimtys);
- 16.5 narystės Bendrijoje pasibaigimo data, kai narystė Bendrijoje pasibaigia arba nutraukiama.
17. Bendrijos narys turi teisę:
- 17.1 dalyvauti Bendrijos narių susirinkimuose ir balsuoti priimant sprendimus;
- 17.2 balsavimo teisės perleidimo rašytine sutartimi perleisti kitam asmeniui teisę balsuoti Bendrijos narių susirinkimuose; sutartimi gali būti perleistos ir kitos Bendrijos nario turimos neturtinės teisės, išskyrus išimtinę Bendrijos nario pasyviąją teisę būti išrinktam Bendrijos valdybos, Įgaliotinių susirinkimo nariu; balsavimo teisės perleidimo sutartis įsigalioja nuo jos turinio atskleidimo Bendrijos valdymo organui;
- 17.3 įgalioti kitą asmenį dalyvauti Bendrijos veikloje jo vardu, nurodymas įgaliojimo terminą ir įgaliojimu suteikiamų teisių ir pareigų apimtį (į perduodamų teisių apimtį negali įėti ankstesniame punkte nurodytos išimtys); įgaliojimą turi tvirtinti notaras;
- 17.4 įgyvendinti kitas Bendrijų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatytas teises.
18. Bendrijos narys privalo:
- 18.1 laikytis Bendrijos įstatų, dalyvauti Bendrijos narių susirinkimuose, vykdyti Bendrijos organų sprendimus;
- 18.2 vykdyti kitas Bendrijų įstatymo ir kitų teisės aktų numatytas pareigas.
19. Patalpų savininko teisės ir pareigos, nepriklausančios nuo narystės Bendrijoje.
- 19.1 Patalpų savininkas turi teisę:
- 19.1.1 be kitų patalpų savininkų sutikimo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir kreipdamasis į Bendriją raštu, reikalauti iš kitų patalpų savininkų atlyginti patirtas išlaidas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje;
- 19.1.2 apskųsti Bendrijos valdymo organų, Bendrijos narių susirinkimų, Įgaliotinių susirinkimo sprendimus Civilinio kodekso 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka;
- 19.1.3 per 6 mėnesius apskųsti Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu priimtus sprendimus;
- 19.1.4 susipažinti su Bendrijos narių sąrašu ir gauti Bendrijos organų narių kontaktinius duomenis;
- 19.1.5 įgyvendinti kitas Bendrijų įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytas teises.
- 19.2 Patalpų savininkas privalo:
- 19.2.1 vykdyti Bendrijos organų, patalpų savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo;
- 19.2.2 laikytis Savivaldybės tarybos patvirtintų Gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrenginių naudojimo taisyklių reikalavimų, užtikrinti, kad šių taisyklių laikytųsi jo šeimos nariai ir (arba) buto ir/ar kitos patalpos nuomininkai;
- 19.2.3 savavališkai, be Bendrijos pirmininko ar jo įgalioto asmens leidimo nereguluoti, nekeisti, neremontuoti namo bendrosios inžinerinės įrangos, bendrųjų konstrukcijų ir bendrojo naudojimo patalpų;
- 19.2.4 laikinai išvykdamas, išnuomojęs arba kitaip patikėjęs kitam asmeniui naudoti savo patalpas, pranešti Bendrijos pirmininkui, kaip bus užtikrinta galimybė, prireikus, patekti į savininkui priklausančias patalpas;
- 19.2.5 laikytis kitų Bendrijų įstatyme, kituose įstatymuose ir teisės aktuose nustatytų reikalavimų.

## Bendrijos organai

20. Aukščiausiasis Bendrijos organas yra Visuotinis Bendrijos narių susirinkimas (toliau – **Visuotinis BN susirinkimas** arba **Susirinkimas**). Taip pat Bendrijoje sudaromas Bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas (toliau – **Įgaliotinių susirinkimas**), turintis visas Visuotinio Bendrijos narių susirinkimo teises, išskyrus teisę spręsti šiais Įstatais Visuotinio BN susirinkimo išimtinai kompetencijai priskirtus klausimus.
21. Bendrijai vadovauja ir ją atstovauja Įstatymų nustatyta tvarka - Bendrijos pirmininkas.
22. Kiti Bendrijos organai:
  - 22.1 Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti išrenkama Revizijos komisija (revizorius).
  - 22.2 Bendrijoje išrenkama Ginčų nagrinėjimo komisija (asmuo atsakingas už ginčų nagrinėjimą).
23. Bendrijos valdymo organų ir Ginčų nagrinėjimo komisijos nariais gali būti tik fiziniai asmenys, kitų organų nariais – ir fiziniai, ir juridiniai asmenys.
24. Bendrijos valdymo organų kadencija 3 metai; kitų organų kadencija 4 metai. Bendrijos organų narių kadencijų skaičius neribojamas.

### **Visuotinis Bendrijos narių susirinkimas Visuotinio Bendrijos narių susirinkimo kompetencija**

25. Visuotinio BN susirinkimo dalyviais gali būti visi Bendrijos nariai.
26. Išimtinė Visuotinio BN susirinkimo kompetencija yra spręsti klausimus susijusius su Bendrijos reorganizavimu ir likvidavimu.

### **Visuotinio Bendrijos narių susirinkimo šaukimo, organizavimo ir balsavimo jame tvarka**

#### **Sprendimų priėmimas**

27. Visuotinis BN susirinkimas šaukiamas, organizuojamas, balsavimas jame vykdomas ir sprendimai priimami Bendrijų Įstatymo nustatyta tvarka, išskyrus ypatumus, nurodytus žemiau.
28. Jeigu Susirinkimo darbotvarkėje numatyta svarstyti rinkti ar atšaukti bendrijos valdymo organą, keisti Bendrijos Įstatus ar svarstyti bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo klausimus, metinę bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą, apie Susirinkimą Bendrijos nariams pranešama raštu šių Įstatų skirsnio Bendrijos pranešimai ir skelbimai nustatyta tvarka.
29. Visuotiniame BN susirinkime kiekvienas Bendrijos narys turi vieną balsą. Visuotiniame patalpų savininkų susirinkime kiekvienas savininkas turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų tame (tuose) bendrijai priklausančiame (priklausančiuose) pastate (pastatuose).
30. Susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė Bendrijos narių ar jų atstovų, įskaitant Bendrijos narius, atstovaujamus pagal balsavimo teisės perleidimo sutartis ir Bendrijos narius, Įstatų nustatyta tvarka iš anksto pareiškusių nuomonę raštu Susirinkimo darbotvarkės klausimais. Jeigu kvorumo nėra, laikoma, kad Susirinkimas neįvyko, ir ne anksčiau kaip po dviejų savaičių turi būti sušauktas pakartotinis Susirinkimas, kuris turi teisę svarstyti ir priimti sprendimus pagal neįvykusio Susirinkimo darbotvarkę. Pakartotinas Susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip ketvirtadalio Bendrijos narių šiame punkte aukščiau nurodytomis sąlygomis.

### **Bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas. Įgaliotinio teisinis statusas Įgaliotinių susirinkimo kompetencija**

31. Įgaliotinių susirinkimo narių skaičius nustatomas, vadovaujantis pakankamo ir proporcingo atstovavimo principu. Įgaliotiniu renkamas Bendrijos narys. Bendras Įgaliotinių susirinkimo narių skaičius 10 (dešimt), iš kiekvieno Bendrijai priklausančio Pastato savininkų renkamas vienas Įgaliotinis.
32. Įgaliotiniai išrenkami Pastatų, sekcijų (laiptinių) Bendrijos narių susirinkimuose. Tokiems susirinkimams ir sprendimų juose priėmimui *mutatis mutandis* taikomos Įstatų normos dėl Visuotinio BN susirinkimo.
33. Bendrijos nariai turi teisę ankstesniame punkte nurodyta tvarka anksčiau laiko atšaukti jiems



atstovaujantį įgaliotinį ir išrinkti kitą įgaliotinį. Apie sprendimą atšaukti įgaliotinį nedelsiant pranešama atšauktajam įgaliotiniui ir Bendrijos pirmininkui.

34. Įgaliotinis atstovauja atitinkamo Pastato ar jo dalies Bendrijos narių interesams. Įgaliotinių susirinkime įgaliotinis privalo balsuoti pagal daugumos jo atstovaujamo Bendrijos narių valią, išreikštą iš anksto raštu arba kita forma.
35. Įgaliotinių susirinkimas turi visas Visuotinio Bendrijos narių susirinkimo teises, išskyrus teisę spręsti klausimus, šiais Įstatais priskirtus išimtinai Visuotinio BN susirinkimo kompetencijai. Įgaliotinių susirinkimas taip pat gali spręsti kitus klausimus, nepriskirtus kitų Bendrijos organų kompetencijai.

#### **Įgaliotinių susirinkimo šaukimas ir sprendimų priėmimo jame tvarka**

36. Įgaliotinių susirinkimas šaukiamas Bendrijų įstatyme nustatytais atvejais, taip pat, kai reikia spręsti klausimus nurodytus ankstesniame punkte.
37. Įgaliotinių susirinkimas šaukiamas ir sprendimai jame priimami Bendrijų įstatyme nustatyta tvarka.

#### **Išankstinis nuomonės raštu pareiškimas**

38. Visuotinio BN susirinkimo darbotvarkės klausimais Bendrijos narys, Įgaliotinių susirinkimo darbotvarkės klausimais įgaliotinis gali iš anksto raštu pareikšti savo nuomonę. Tai galima atlikti pasirinktinai: faksu, elektroniniu laišku persiunčiant pasirašytą ir nuskenuotą raštą arba pasirašytą raštą užklijuotame voke įteikiant (nusiunčiant) Susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) organizatoriui. Nuomonė pareiškama raštu, aiškiai nurodant, kokiam sprendimui narys pritaria arba nepitaria. Nuomonę raštu konkrečiu darbotvarkės klausimu pareiškęs Visuotinio BN susirinkimo ar Įgaliotinių susirinkimo narys įskaitomas sprendžiant kvorumo ir balsavimo rezultatų suvedimo klausimus dėl to darbotvarkės punkto.
39. Visuotinio BN susirinkimo ar Įgaliotinių susirinkimo dalyvio iš anksto pareikšta nuomonė įvertinama šia tvarka:
  - 39.1 Susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) dalyvių sąrašė nurodoma, kokiais numatomos darbotvarkės klausimais Bendrijos narys (Įgaliotinių susirinkimo narys) yra iš anksto pareiškęs nuomonę raštu;
  - 39.2 Balsų skaičiavimo komisija (arba Įgaliotinių susirinkimo sekretorius) suveda nuomonių pareiškimo iš anksto rezultatus;
  - 39.3 Į šiuos rezultatus atsižvelgiama, vertinant balsavimą Susirinkime (Įgaliotinių susirinkime) dėl konkrečių sprendimų;
  - 39.4 Jeigu Bendrijos narys ant užklijuoto voko nurodo, kad reikalauja slaptos balsavimo kurio nors darbotvarkės klausimu, tai yra pagrindas tuo klausimu pradėti slaptos balsavimo Visuotiniame BN susirinkime svarstymo procedūrą.
40. Visuotinio BN susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) dalyvių pranešimai apie iš anksto pareikštą nuomonę pridedami prie Susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) protokolo.

#### **Slapto balsavimo susirinkime tvarka**

41. Slaptas balsavimas Visuotiniame BN Susirinkime yra privalomas klausimais, dėl kurių nors vienas Bendrijos narys reikalauja slaptos balsavimo ir tam pritaria daugiau kaip dešimtadalis Susirinkime dalyvaujančių Bendrijos narių. Slaptas balsavimas organizuojamas ir vykdomas šia tvarka:
  - 41.1 Susirinkime daroma pertrauka;
  - 41.2 paruošiami slaptos balsavimo biuleteniai, kuriuose įrašomas balsavimui pateiktas klausimas ir du balsavimo variantai: „pritariu“, „nepritariu“;
  - 41.3 Susirinkimo dalyviai balsuodami išreiškia savo nuomonę padarant atžymą ties pasirinktu sprendimu: „pritariu“ arba „nepritariu“; biuletenis su tokia atžyma įmetamas į balsavimui skirtą urną;

- 41.4 į urną įmetami ir išankstinės nuomonės tuo klausimu pareiškimo užklijuoti vokai;
- 41.5 Balsų skaičiavimo komisija suveda balsavimo rezultatus, įformina juos protokolu; Komisijos pirmininkas paskelbia protokolo turinį Susirinkimui.

### **Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimai, jų organizavimas, sprendimų priėmimas**

42. Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimai šaukiami Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje ir Bendrijų įstatymo 12 straipsnyje nustatytiems tikslams įgyvendinti.
43. Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimai organizuojami *mutatis mutandis* laikantis šiuose Įstatuose ir Bendrijų įstatyme nustatytos Visuotinio BN susirinkimo šaukimo, organizavimo ir balsavimo jame tvarkos, nepažeidžiant Civilinio kodekso 4.85 straipsnio normų ir šio straipsnio normas įgyvendinančių teisės aktų.
44. Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimuose sprendimai priimami pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio ir Bendrijų įstatymo 12 straipsnio normas.
45. Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkime kiekvienas patalpų savininkas turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų, esančių Pastate (ar jo dalyje).

### **Balsavimų raštu tvarka**

46. Bendrijos narių balsavimas raštu vykdomas Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Bendrijų įstatyme įtvirtintus apribojimus ir šių Įstatų nuostatas.
47. Bendrijos nariams apie balsavimą raštu pranešama ir balsavimo biuleteniai bei papildomi dokumentai įteikiami šių Įstatų skirsnio *Bendrijos pranešimai ir skelbimai* nustatyta tvarka. Apie balsavimą raštu taip pat paskelbiama Bendrijos skelbimo lentose.
48. Pastato ar jo dalies patalpų savininkų balsavimas raštu vykdomas Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

### **Bendrijos pirmininkas**

49. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organą - Bendrijos pirmininką. Bendrijos valdyba nesudaroma.
50. Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis šiuose Įstatuose nustatytus reikalavimus.
51. Kvalifikaciniai reikalavimai ir kitos sąlygos.
- 51.1 Bendrijos pirmininkas turi turėti aukštąjį ar jam prilyginamą išsilavinimą;
- 51.2 Bendrijos pirmininku gali būti renkamas asmuo, kuris neturi Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų, esančių Pastatuose.
52. Bendrijos pirmininko rinkimo ir atšaukimo, darbo sutarties su juo sudarymo ir jo pavadavimo tvarka, jo kompetencijos ir atsakomybės ribos nurodytos Bendrijų įstatyme.
53. Be to, Bendrijos pirmininkas yra atsakingas:
- 53.1 už visų Bendrijos organų, taip pat patalpų savininkų priimtų sprendimų registravimą ir jų paskelbimą teisės aktu, šių Įstatų ir Bendrijos organų nustatyta tvarka;
- 53.2 už patalpų savininkų pateiktų prašymų, skundų ir kitokių dokumentų registravimą teisės aktu nustatyta tvarka.
- 53.3 Kadangi Bendrovėje valdyba nesudaroma jos kompetencijai priskirtus klausimus sprendžia Bendrijos pirmininkas.
54. Bendrijos pirmininką laikino jo nedarbingumo ar atostogų metu pavaduoja Įgaliotinių susirinkimo išrinktas Bendrijos narys.
55. Bendrijai atstovauja, Bendrijos vardu veikia ir sandorius Bendrijos vardu sudaro Bendrijos pirmininkas.

### **Ginčų nagrinėjimo tvarka. Ginčų nagrinėjimo komisija**

56. Visus Bendrijos narių pareiškimus, prašymus, skundus Bendrijos valdymo organas išnagrinėja per 10 darbo dienų. Jeigu Bendrijos narys nesutinka su Bendrijos pirmininko (Valdybos) atsakymu į jo pareiškimą, prašymą, skundą, ginčas nagrinėjamas žemiau nurodyta tvarka.
57. Ginčai tarp Bendrijos narių ir valdymo ar kitų Bendrijos organų (jų narių) perduodami Ginčų nagrinėjimo komisijai.
58. Ginčų nagrinėjimo komisija iš trijų asmenų išrenkama Įgaliotinių susirinkime.
59. Ginčų nagrinėjimo tvarka:
  - 59.1 iniciatyvos teisė priklauso Bendrijos nariui, kuris gali kreiptis dėl ginčo išsprendimo į Ginčų nagrinėjimo komisiją;
  - 59.2 pareiškimas dėl ginčo išsprendimo Ginčų nagrinėjimo komisijai pateikiamas raštu;
  - 59.3 Ginčų nagrinėjimo komisija ginčą išsprendžia per septynias dienas; sudėtingesniais atvejais terminas gali būti pratęstas iki dviejų savaitių ar mėnesio;
  - 59.4 Ginčų nagrinėjimo komisija savo argumentuotą išvadą dėl ginčo esmės raštu pateikia pareiškėjui ir Bendrijos valdymo organui;
  - 59.5 Ginčų nagrinėjimo komisija gali priimti šiuos sprendimus:
    - 59.5.1 pripažinti pareiškimą pagrįstu arba iš dalies pagrįstu ir pateikti pasiūlymą dėl ginčo išsprendimo;
    - 59.5.2 pripažinti pareiškimą nepagrįstu.
  - 59.6 Nepavykus išspręsti ginčo arba ginčo šalims nevykdant pasiūlymo dėl ginčo išsprendimo, ginčas nagrinėjamas įstatymų nustatyta tvarka.
60. Patalpų savininkų – ne Bendrijos narių, ginčai su Bendrijos valdymo ir kitais organais (ne Bendrijos nario pasirinkimu) gali būti nagrinėjami aukščiau nurodyta tvarka arba įstatymų nustatyta tvarka.

### **Bendrijos turtas ir lėšos. Patalpų savininkų kaupiamosios lėšos**

61. Bendrijos lėšas sudaro:
  - 61.1 tikslinės patalpų savininkų įmokos, skirtos Bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros (eksploatavimo) ir kitoms išlaidoms apmokėti;
  - 61.2 valstybės, savivaldybės ar kitų subjektų paramos lėšos;
  - 61.3 pajamos, gautos disponuojant Bendrijos turtu;
  - 61.4 kitos negražintinai gautos lėšos.
62. Bendrija privalo turėti bent dvi sąskaitas LR registruotose komerciniuose bankuose ar kitose kredito įstaigose.
63. Įmokų surinkimo tvarka.
  - 63.1 Įmokas, skirtas Bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, Bendrijoje surenkamos, patalpų savininkams sumokant per vieningą atsiskaitymo knygelę (ar jos elektroninį atitikmenį), vieną sąskaitą ar kitus mokėjimo dokumentus ir mokėjimo įstaigas kiekvieną mėnesį iki paskutinės mėnesio dienos.
  - 63.2 Įsiskolinimo atveju Įgaliotinių susirinkimo sprendimu skolininkams gali būti skaičiuojami delspinigiai.
  - 63.3 Tokia pačia tvarka ir terminais mokamos ir surenkamos patalpų savininkų kaupiamosios lėšos.

- 63.4 Kaupiamųjų lėšų įsiskolinimo atveju Pastato butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu skolininkams gali būti skaičiuojami delspinigiai.
64. Bendrijos lėšomis įsigytas turtas yra Bendrijos nuosavybė;
65. Bendrija disponuoja turimu turtu ir lėšomis ir naudoja juos šių Įstatų nustatyta tvarka Bendrijos tikslams ir uždaviniams įgyvendinti.
66. Bendrijos lėšos taip pat gali būti naudojamos:
- 66.1 atskirų patalpų savininkų įsiskolinimų Bendrijai išieškojimui, kitų ginčų (išskyrus išimtis nurodytas šių Įstatų skirsnyje *Bendrijos teisės ir pareigos*) sprendimui teisės aktų nustatyta tvarka;
  - 66.2 būsto valdymo ir priežiūros subjektus jungiančių asociacijų narystės mokesčiui mokėti;
  - 66.3 kitų sprendimų, kuriuos Bendrijos organai priima, nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų, įgyvendinimui.
67. Kaupiamosios lėšos ir už jas įgytas turtas yra patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė.
68. Kaupiamosios lėšos, skirtos Pastatų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimui, įgyvendinant statinių naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus, yra naudojamos Bendrijos organų nustatyta tvarka.
69. Kaupiamosios lėšos, skirtos Pastato atnaujinimui (modernizavimui) yra naudojamos Pastato ar jo dalies patalpų savininkų susirinkimo (balsavimo raštu) nustatyta tvarka.

#### **Bendrijos ūkinė – finansinė veikla ir jos kontrolė Bendrijos revizijos komisija**

70. Bendrijos buhalterinę apskaitą, jos organizavimą bei tvarkymą ir reikalavimus finansinių ataskaitų rinkiniui nustato įstatymai ir kiti teisės aktai.
71. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį tvirtina Įgaliotinių susirinkimas.
72. Bendrijos ūkinę finansinę veiklą kontroliuoja Revizijos komisija; ją sudaro pirmininkas ir du nariai.
73. Įgaliotinių susirinkimas gali nuspręsti samdyti audito įmonę Bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti. Audito išvados pateikiamos Bendrijos pirmininkui ir Įgaliotinių susirinkimui. Su audito išvadomis turi teisę susipažinti visi patalpų savininkai.
74. Revizijos komisijos pirmininką ir narius renka ir atšaukia Įgaliotinių susirinkimas.
75. Revizijos komisijos pirmininkas turi atitikti šiuose Įstatuose nustatytus reikalavimus.
76. Kvalifikaciniai reikalavimai Revizijos komisijos pirmininkui. Jis turi turėti:
- 76.1 aukštąjį ar jam prilyginamą ekonominį išsilavinimą arba
  - 76.2 kitokį aukštąjį ar jam prilyginamą išsilavinimą ir turi būti baigęs pelno nesiekiančių juridinių asmenų buhalterinės apskaitos kursus.
77. Bendrijos Revizijos komisijos pirmininku ir nariais negali būti Bendrijos pirmininkas, Bendrijos valdybos nariai, jų sutuoktiniai ar sugyventiniai, taip pat asmenys, kuriuos su Bendrijos pirmininku ar Bendrijos valdybos nariais sieja tėvystės ar artimos giminystės ryšiai (tėvai (įtėviai), vaikai (įvaikiai), broliai, seserys, taip pat sutuoktinių ar sugyventinių broliai, seserys, tėvai (įtėviai) ir vaikai (įvaikiai)).
78. Revizijos komisijos pirmininkas gali būti renkamas iš asmenų, kurie neturi Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų Pastatuose.
79. Revizijos komisijos funkcijos, jos teisės, revizijos atlikimo ir jos rezultatų panaudojimo tvarka nustatyta Bendrijų įstatyme.
80. Bendrijos metinės ūkinės finansinės veiklos ir finansinių ataskaitų patikrinimui, taip pat neeiliniam Bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimui su Revizijos komisijos pirmininku ar nariu sudaroma laikinoji darbo sutartis. Darbo užmokestį nustato Įgaliotinių susirinkimas.

#### **Bendrijos pranešimai ir skelbimai**



81. Pranešimų ir skelbimų paskelbimo tvarka:

- 81.1 Susirinkimų, Įgaliotinių susirinkimų ir balsavimų raštu protokolai, kiti dokumentai, taip pat visi bendro pobūdžio Bendrijos pranešimai ir skelbimai paskelbiami viešai Bendrijos skelbimo lentose.
- 81.2 Individualūs pranešimai ir dokumentai su asmens duomenimis įteikiami Bendrijos nariams (patalpų savininkams) per pašto dėžutes.
- 81.3 Teismo procesiniai dokumentai Bendrijos bylose įteikiami (skelbiami) LR CPK nustatyta tvarka.
- 81.4 Jeigu Lietuvos Respublikos teisės aktai numato tam tikrų pranešimų paskelbimą viešai spaudoje, tokie pranešimai skelbiami dienraštyje „Kauno diena“

82. Informavimo tvarka, kai yra privalomas informavimas raštu:

- 82.1 pranešimai ir kiti dokumentai įteikiami Bendrijos nariams (patalpų savininkams) asmeniškai jų gyvenamojoje ar darbo vietoje Pastatuose, o jų nesant – fizinio asmens pilnamečiams šeimos nariams, juridinio asmens darbuotojams, pasirašytinai;
- 82.2 pranešimai ir kiti dokumentai išsiunčiami registruotu paštu Bendrijos nario (patalpų savininko) gyvenamosios vietos adresu ar kitu adresu, jeigu Bendrijos narys (patalpų savininkas) yra raštu informavęs Bendrijos valdymo organą apie kitą adresą dokumentų įteikimui;
- 82.3 taip pat pranešimai ir kiti dokumentai gali būti įteikiami, įmetant juos į Bendrijos narių (patalpų savininkų) pašto dėžutes, apie šio veiksmo įvykdymą surašant aktą, kurį pasirašo Bendrijos pirmininkas ir ne mažiau kaip du Bendrijos nariai, arba surašant aktą su trijų Bendrijos narių parašais, kai pranešimą įteikia ne Bendrijos valdymo organas;
- 82.4 ankstesniame punkte numatyto įteikimo atveju laikoma, kad adresatas buvo supažindintas su pranešimu ar dokumentais po septynių kalendorinių dienų nuo pranešimo ar dokumentų įdėjimo į pašto dėžutę dienos; laikinai išvykęs, išnuomojęs arba kitaip patikėjęs kitam asmeniui naudoti savo patalpas, Bendrijos narys (patalpų savininkas) turi pasirūpinti, kad informacija apie pranešimų ir kitų dokumentų įteikimą šiuo būdu jam būtų perduodama nedelsiant.

**Bendrijos reorganizavimas ir likvidavimas**

83. Bendrijos reorganizavimas ir likvidavimas vykdomas Civilinio kodekso, Bendrijų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

**Baigiamosios nuostatos**

84. Bendrijos įstatai keičiami Įgaliotinių susirinkimo sprendimu. Sprendimas priimamas šių Įstatų ir Bendrijų įstatymo nustatyta tvarka.
85. Bendrijos buveinė keičiama Bendrijos valdybos sprendimu, kuris priimamas šių Įstatų nustatyta tvarka.

Įgaliotinių susirinkimo pirmininkas

Gintautas Kabašinskas

Įgaliotinių susirinkimo sekretorius

  
  
