

BENDRIJOS ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA IR JOS KONTROLĖ
BENDRIJOS REVIZORIUS
(REVIZIJOS KOMISIJA)

2023-10-20
Klaipėda

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ŪKINĖ-FINANSINĖ VEIKLA

Bendrijos administravimas – bendrijos valdymo organo atliekamas bendrojo naudojimo objektų valdymo organizavimas, ūkinių ir finansinių reikalų tvarkymas.

(Bendrijų įstatymo 2 str. 1 d.)

sistemiškai aiškinant DGNKPPSBI 10 straipsnio 1 dalies 4 punktą ir šio įstatymo 2 straipsnio 1 dalį, kurioje nustatyta, kad bendrijos administravimas – bendrijos valdymo organo atliekamas bendrojo naudojimo objektų valdymo organizavimas, ūkinių ir finansinių reikalų tvarkymas, darytina išvada, jog šiose normose **įtvirtintas teisinis reguliavimas nustato teisę bendrijos narių visuotiniam susirinkimui priimti sprendimus dėl sutarties sudarymo su daugiabučio namo kitos ar kitos paskirties pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriumi**, kadangi bendrijos valdymo organo atliekamas bendrojo naudojimo objektų valdymo organizavimas negali būti aiškinamas kaip reiškiantis tik paties bendrijos valdymo organo tiesiogiai atliekamą bendrojo naudojimo objektų valdymą. Pažymėtina, kad kasacinio teismo konstatuota, jog DGNKPPSBI 10 straipsnio 1 dalies 4 punkte, 2 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas teisinis reguliavimas nustato teisę bendrijos narių visuotiniam susirinkimui priimti sprendimus dėl sutarties sudarymo su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriumi; daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimas yra susijęs su tokio namo naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020-10-21 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-265-403/2020, 33, 37 punktai).

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ŪKINĖ-FINANSINĖ VEIKLA

Bendrijos administravimas – bendrijos valdymo organo atliekamas bendrojo naudojimo objektų valdymo organizavimas, ūkinių ir finansinių reikalų tvarkymas.

(Bendrijų įstatymo 2 str. 1 d.)

Visuotinis susirinkimas tvirtina metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir bendrijos veiklos metinę ataskaitą, taip pat gali priimti sprendimą dėl finansinio audito atlikimo.

(Bendrijų įstatymo 10 str. 1 d. 5 ir 13 p.)

Visuotinis susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip per 5 mėnesius pasibaigus finansiniams metams.

(Bendrijų įstatymo 11 str. 3 d.)

Bendrijos valdyba svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrijos ūkinės veiklos metinius ir ilgalaikius planus, pajamų ir išlaidų sąmatas, finansinių ataskaitų rinkinius ir kiekvienų metų veiklos ataskaitą; analizuoja ir vertina bendrijos finansinę būklę ir bendrijos ūkinės veiklos rezultatus; Bendrijos valdyba atsako už jai visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą ir bendrijos finansinę būklę (Bendrijų įstatymo 16 str. 1 d. 7 d.)

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

17 straipsnis. Bendrijos buhalterinė apskaita ir finansinė atskaitomybė

1. Bendrijos buhalterinę apskaitą, jos organizavimą ir tvarkymą, **bendrijos finansinių ataskaitų rinkinio sudarymą nustato įstatymai ir kiti teisės aktai.**
2. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį bendrijos įstatuose nustatyta tvarka **tvirtina visuotinis susirinkimas** (įgaliotinių susirinkimas).
3. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį iki tvirtinimo visuotiniame susirinkime (įgaliotinių susirinkime) **turi patikrinti bendrijos revizijos komisija (revizorius).** Visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) gali nuspręsti samdyti audito įmonę bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti. Audito išvados pateikiamos bendrijos pirmininkui (valdybai) ir visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui). Su audito išvadomis turi teisę susipažinti visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai.
4. Bendrijos finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

25 straipsnis. Bendrijos lėšos

1. Bendrijos lėšas sudaro:

1) tikslinės butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų įmokos, skirtos bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros išlaidoms apmokėti;

2) valstybės ar savivaldybės paramos lėšos;

3) pajamos, gautos disponuojant bendrijos turtu, kitos negrąžintinai gautos lėšos.

2. Pajamos, gautos naudojant butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams paskirstomos proporcingai jų turimai bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų daliai ir (arba) naudojamos pastatui (pastatams) atnaujinti.

3. <...>

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2004-11-22 įsakymo Nr. 1K-372 „Dėl pelno nesiekiančių juridinių asmenų buhalterinės apskaitos, finansinių ataskaitų, veiklos ataskaitos, metinės ataskaitos rengimo ir neatlygintinai gauto turto ir paslaugų (nepiniginių aukų) įvertinimo“ (Lietuvos Respublikos finansų ministro 2018-12-18 įsakymo Nr. 1K-443 redakcija)

- Pelno nesiekiančių juridinių asmenų buhalterinės apskaitos ir finansinių ataskaitų sudarymo ir pateikimo taisyklės;
- Pelno nesiekiančių juridinių asmenų veiklos ataskaitos arba metinio pranešimo rengimo tvarkos aprašą;
- Supaprastintos buhalterinės apskaitos tvarkos aprašą;
- Neatlygintinai gauto turto ir paslaugų (nepiniginių aukų) įvertinimo tvarkos aprašas

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

Finansinių ataskaitų rinkinys – periodiškai rengiamas ataskaitų rinkinys, kuriame pateikiami finansiniai duomenys apie pelno nesiekiančio juridinio asmens finansinę būklę ir veiklos rezultatus.

152. Finansinių ataskaitų rinkinį sudaro šios finansinės ataskaitos:

152.1. finansinės būklės ataskaita (2 priedas);

152.2. veiklos rezultatų ataskaita (3 priedas);

152.3. aiškinamasis raštas.

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

Finansinės būklės ataskaita – finansinė ataskaita, kurioje rodomas **visas** pelno nesiekiančio juridinio asmens **turtas, nuosavas kapitalas, finansavimo sumos ir įsipareigojimai** paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną.

Veiklos rezultatų ataskaita – finansinė ataskaita, kurioje nurodomos **visos** pelno nesiekiančio juridinio asmens ataskaitinio laikotarpio **pajamos, sąnaudos ir veiklos rezultatai** – perviršis (pelnas) ar deficitas (nuostoliai).

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas – finansinė ataskaita, kurioje **detalizuojamos ir paaiškinamos** pelno nesiekiančio juridinio asmens finansinės būklės ir veiklos rezultatų **ataskaitose nurodytos sumos**, taip pat pateikiama papildoma reikšminga informacija, nenurodoma kitose finansinėse ataskaitose. Į šį aiškinamąjį raštą įtraukiama pelno nesiekiančio juridinio asmens veiklą reglamentuojančiuose teisės aktuose reikalaujama pateikti informacija.

(Finansinės būklės ataskaitos forma)

(subjekto teisinė forma, pavadinimas, kodas)

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei subjektas likviduojamas, reorganizuojamas ar yra bankrutavęs)

(Tvirtinimo žyma)

FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA
PAGAL 20__ M. _____ D. DUOMENIS

(sudarymo data) Nr. _____

(eurais)

	TURTAS	Pastabų Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
A.	ILGALAIKIS TURTAS			
I.	NEMATERIALUSIS TURTAS			
II.	MATERIALUSIS TURTAS			
III.	FINANSINIS TURTAS			
IV.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS			
I.	ATSARGOS			
II.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS			
III.	KITAS TRUMPALAIKIS TURTAS			
IV.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI			
	TURTAS, IŠ VISO			
C.	NUOSAVAS KAPITALAS			
I.	DALININKŲ KAPITALAS			
II.	REZERVAI			
III.	NELIEČIAMASIS KAPITALAS			
IV.	SUKAUPTAS VEIKLOS REZULTATAS			
D.	FINANSAVIMO SUMOS			
E.	MOKĖTINOS SUMOS IR IŠIPAREIGOJIMAI			
I.	ILGALAIKIAI IŠIPAREIGOJIMAI			
II.	TRUMPALAIKIAI IŠIPAREIGOJIMAI			
	NUOSAVAS KAPITALAS, FINANSAVIMO SUMOS IR IŠIPAREIGOJIMAI, IŠ VISO			

(subjekto įstatuose nurodyto
valdymo organo nario pareigų
pavadinimas)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Pelno nesiekiančių juridinių asmenų
būhalterinės apskaitos ir finansinių
ataskaitų sudarymo ir pateikimo
taisyklių
3 priedas

(Veiklos rezultatų ataskaitos forma)

(subjekto teisinė forma, pavadinimas, kodas)

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei subjektas likviduojamas, reorganizuojamas ar yra bankrutavęs)

(Tvirtinimo žyma)

VEIKLOS REZULTATŲ ATASKAITA

PAGAL 20__M. _____D. DUOMENIS

____Nr. _____
(sudarymo data)

(eurais)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabų Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
I.	PAJAMOS			
1.	PARDAVIMO PAJAMOS			
2.	FINANSAVIMO PAJAMOS			
3.	KITOS PAJAMOS			
II.	SĄNAUDOS			
1.	PREKIŲ, SUTEIKTŲ PASLAUGŲ SAVIKAINA IR KITOS PARDAVIMO SĄNAUDOS			
2.	VEIKLOS SĄNAUDOS			
3.	KITOS SĄNAUDOS			
III.	VEIKLOS REZULTATAS PRIEŠ APMOKESTINIMĄ			
IV.	PELNO MOKESTIS			
V.	GRYNASIS VEIKLOS REZULTATAS			

(subjekto įstatuose nurodyto
valdymo organo nario pareigų
pavadinimas)

(parašas)

(vardas, pavardė)

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

192. **Aiškinamąjį raštą sudaro** šios dalys:

192.1. bendroji dalis;

192.2. informacija apie apskaitos politiką, taikytą sudarant finansines ataskaitas;

192.3. aiškinamojo rašto pastabos.

(Detaliau – Pelno nesiekiančių juridinių asmenų buhalterinės apskaitos ir finansinių ataskaitų sudarymo ir pateikimo taisyklių ketvirtajame skirsnyje)

PRAKTIKOJE PASITAIKANČIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ PAVYZDŽIAI

Remiantis banko išrašais, pateikiu bendrijos 2019 (sausis – gruodis) m. finansinę ataskaitą:

Piniginių lėšų likutis 2019 m. sausio 1 dienai :

einamojoje sąskaitoje – 1251,20 EUR
kaupiamajoje sąskaitoje – 4294,10 EUR

Einamosios sąskaitos išlaidos :

Admi nuskaitytos lėšos (įskaitant ir aptarnaujančių įmonių mokesčius): 5563,21 EUR.
Pervesta į kaupiamąją sąskaitą (balandis – birželis) : 777,83 EUR
Banko mokesčiai: 68,67 EUR.

Įplaukos į einamąją sąskaitą pagrinde yra kas mėnesiniai gyventojų mokesčiai 6621,93 EUR (pagal Admi pateiktas sąskaitas, kurias gauna kiekvienas butas).

Kaupiamosios sąskaitos išlaidų 2019 metais nebuvo. Įplaukos buvo 777,83 EUR gyventojų mokami kaupimo mokesčiai už dar 2018 m. pirmą pusmetį (vieno pusmečio teorinė kaupimo suma yra 556,- EUR) Pagal numatytą tvarką 2020 m. pradžioje į kaupiamąją sąskaitą turi būti pervestos lėšos iki 2018 m. antro pusmečio kaupimo ir 2019 m. pirmo pusmečio, bendra suma 1112,- EUR . Kadangi 2019 m. pabaigoje kaupiamajoje sąskaitoje buvo 5071,93 EUR, todėl , kad pasiekti 2019 m. pirmo pusmečio teorines kaupimo lėšas turi būti dar pervesta 1112,- EUR iš einamosios sąskaitos .

Piniginių lėšų likutis 2019 m. gruodžio 31 dienai :

einamojoje sąskaitoje – 1425,94 EUR
kaupiamajoje sąskaitoje – 5071,93 EUR

PRAKTIKOJE PASITAIKANČIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ PAVYZDŽIAI

KAUPIAMŲJŲ 2021 M. ATASKAITA

Eil.Nr.	Turinys	Pajamos, Eur	Sąnaudos, Eur
1	KAUPIAMOSIOS LĖŠOS		
	Kaupiamųjų lėšų likutis 2020.12.31	12779,02	
	priskaičiuota kaupiamųjų lėšų per 2021 m. 01-12 mėn.	2515,20	
	Iš viso:	15294,22	
2	SĄNAUDOS		
	Lifto remontas		2870,75
	Laiptinės remontas		5187,51
	Kaupiamųjų lėšų likutis 2021-12-31	7235,96	

VEIKLOS LĖŠŲ 2021 M. ATASKAITA

Eil.Nr.	Turinys	Pajamos, Eur	Sąnaudos, Eur
1	VEIKLOS LĖŠOS		
	Veiklos lėšų likutis 2020.12.31	2545,29	
	priskaičiuota veiklos lėšų per 2021 m. 01-12 mėn.	5060,64	
	Iš viso:	7605,93	
2	SĄNAUDOS		
	AB "Informacinio verslo paslaugų įmonė" - skaičiavimo paslaugos		162,95
	Banko komisiniai		101,45
	Ryšių paslaugos (Bitė)		47,55
	Laiptinės butų numeracija		11,99
	Kanalizacijos stovo valymas		38,79
	Spynos remontas		47,14
	Iš viso:		409,87
	Veiklos lėšų likutis 2021-12-31	7196,06	

Eksplotacija ir remontas likutis 2020.12.31	425,67
Priskaičiuota eksploatacija ir remontas 2021 m. 01-12 mėn	729,72
Viso 2021.12.31	1155,39

Paramos likutis 2020.12.31	156,25
Gauta parama 2021 m	106,87
Viso paramos likutis 2021.12.31	263,12

PRAKTIKOJE PASITAIKANČIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ PAVYZDŽIAI

FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA

PAGAL 2019 M. GRUODŽIO MĖN. 31 D. DUOMENIS

2020-02-19 Nr. _____
(sudarymo data)

(eurais)				
Eil. Nr.	TURTAS	Pastabų Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
A.	ILGALAIKIS TURTAS		-	-
I.	NEMATERIALUSIS TURTAS			
II.	MATERIALUSIS TURTAS			
III.	FINANSINIS TURTAS			
IV.	KITAS ILGALIKIS TURTAS			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		2335	2165
I.	ATSARGOS		203	200
II.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		1454	-
III.	KITAS TRUMPALIKIS TURTAS			
IV.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI		677	1965
	TURTAS, IŠ VISO		2335	2165
C.	NUOSAVAS KAPITALAS		-	-
I.	DALININKŲ KAPITALAS			
II.	REZERVAI			
III.	NELIEČIAMSI KAPITALAS			
IV.	SUKAUPTAS VEIKLOS REZULTATAS			
D.	FINANSAVIMO SUMOS		2314	2165
E.	MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		20	-
I.	ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI			
II.	TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		20	
	NUOSAVAS KAPITALAS, FINANSAVIMO SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI, IŠ VISO		2335	2165

Atsakomybė baudžiamoji ar administracinė?

Už **aplaidų** buhalterinės apskaitos tvarkymą yra numatyta baudžiamoji ir administracinė atsakomybė.

Asmuo traukiamas **administracinėn atsakomybėn** už aplaidų buhalterinės (finansinės) apskaitos tvarkymą (Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 205 str.), **kai per tikrinamą laikotarpį dėl aplaidaus buhalterinės apskaitos tvarkymo nebuvo sumokėta tam tikra suma mokesčių**

baudžiamoji atsakomybė asmeniui kyla, kai dėl aplaidaus buhalterinės apskaitos tvarkymo nebuvo galima visiškai ar iš dalies nustatyti asmens veiklos, jo turto, nuosavo kapitalo ar įsipareigojimų dydžio ar struktūros (Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso 223 straipsnis). Todėl kilus baudžiamojo įstatymo numatytiems padariniams, asmuo traukiamas ne administracinėn, bet baudžiamojon atsakomybėn

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

J. P. pripažinta kalta ir nuteista už tai, kad dirbdama 119-osios Daugiabučio namo savininkų bendrijos pirmininke ir kasininke, nuo 2009 m. balandžio 20 d. iki 2012 m. liepos 17 d. aplaidžiai tvarkė buhalterinę apskaitą ir, be kita ko, „nesudarė finansinės atskaitomybės“ už 2009, 2010 ir 2011 metus, taip pažeidė Lietuvos Respublikos finansų ministro 2004 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1K-372 patvirtintų taisyklių „Dėl pelno nesiekiančių ribotos civilinės atsakomybės juridinių asmenų buhalterinės apskaitos ir finansinės atskaitomybės sudarymo ir pateikimo taisyklių patvirtinimo“ 151 punktą, pagal kurį „Finansinę atskaitomybę sudaro šios finansinės ataskaitos: 151.1. balansas (pagal 2 priedą); 151.2. veiklos rezultatų ataskaita (pagal 3 priedą); 151.3. aiškinamasis raštas“, bei Buhalterinės apskaitos 2001 m. lapkričio 6 d. įstatymo Nr. IX-574 17 straipsnį, kuris nustato, kad „Finansinė atskaitomybė sudaroma pagal sąskaitų duomenis Finansinės atskaitomybės įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka“

Turto pasisavinimas

Teismų praktikoje laikomasi nuostatos, kad kaltininko parodymai, jog bendrovės lėšos buvo paimtos ir naudotos jos reikmėms, to **nepagrindžiant konkrečiomis aplinkybėmis ir nesant kitų jo parodymus patvirtinančių įrodymų**, savaime nėra pakankamas pagrindas paneigti turto pasisavinimo sudėties buvimą jo padarytoje veikoje. Kaltininko tvirtinimai dėl pinigų panaudojimo bendrovės reikmėms turi būti paremti konkrečiomis aplinkybėmis, o ne deklaratyvaus pobūdžio teiginiais, kurių neįmanoma patikrinti procesinėmis priemonėmis. Nenustačius kaltininko sumanymo disponuoti iš bendrovės paimtomis lėšomis jos naudai (interesams), kvalifikuojant kaltininko veiką kaip turto pasisavinimą (BK 183 straipsnis), neturi reikšmės, kokiais kitais tikslais (pvz., siekiant naudos sau ar kitiems asmenims) tokios lėšos buvo naudojamos. Taigi tai, kad nėra nustatyta, kokiais kitais, nesusijusiais su bendrovės poreikių tenkinimu, tikslais buvo naudojamos bendrovės lėšos, savaime nepaneigia turto pasisavinimo sudėties buvimo kaltininko padarytoje veikoje (kasacinės nutartys baudžiamosiose bylose Nr. 2K-7-84/2012, Nr. 2K-213/2012, Nr. 2K-382-489/2015).

REVIZIJOS KOMISIJA (REVIZORIUS)

Bendrijos **vida**us kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius (Bendrijų įst. 9 str. 4 d.)

Visuotinis susirinkimas renka ir atšaukia revizijos komisijos narius arba revizorių ir **tvirtina** revizijos komisijos arba revizoriaus **darbo tvarkos aprašą** (Bendrijų įst. 10 str. 1 d. 3 p.)

Bendrijos **pirmininkas** atsako už duomenų pateikimą bendrijos revizijos **komisijai** ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai ar jos įgaliotiems asmenims, turintiems teisę prižiūrėti ir kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka jiems pagal šį įstatymą priskirtas funkcijas (Bendrijų įst. 14 str. 6 d. 13 p.)

Bendrijos **metinių finansinių atskaitų rinkinį** iki tvirtinimo visuotiniame susirinkime (įgaliotinių susirinkime) turi patikrinti bendrijos revizijos komisija (revizorius) (Bendrijų įst. 17 str. 3 d.)

REVIZIJOS KOMISIJOS (REVIZORIAUS) FUNKCIJOS ATLIEKANT VEIKLOS **KASMETINIUS** PATIKRINIMUS

18 straipsnis. Bendrijos revizijos komisija (revizorius)

1. Bendrijos revizijos komisijos narius (revizorių) renka ir atšaukia <...>

2. Bendrijos revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti <...>

3. Bendrijos revizijos komisija (revizorius):

1) tikrina bendrijos ūkinę finansinę veiklą;

2) finansiniams metams pasibaigus, atlieka bendrijos ūkinės finansinės veiklos ir finansinių ataskaitų patikrinimą (auditą), jas vertina ir savo išvadas pateikia bendrijos pirmininkui (valdybai) ir visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui);

3) privalo atlikti neeilinį bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą), jeigu to reikalauja daugiau kaip penktadalis bendrijos narių;

4) jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, privalo patikrinti pavienio daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamąsias lėšas ir jų panaudojimą, kai to pareikalauja daugiau kaip penktadalis to daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų <...>

4. Bendrijos valdymo organas privalo pateikti revizijos komisijai (revizoriui) <...>

5. Revizijos komisija (revizorius), nustačiusi (nustatęs) bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų, turi teisę reikalauti, kad bendrijos pirmininkas (valdyba) sušauktų neeilinį visuotinį susirinkimą (įgaliotinių susirinkimą). Jeigu bendrijos pirmininkas (valdyba) per 30 kalendorinių dienų nuo šio reikalavimo pateikimo dienos visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) nesusaukia, susirinkimą šaukia ir jo darbotvarkę nustato revizijos komisija (revizorius). Revizijos komisijos (revizoriaus) išvados dėl bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų pateikiamos visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui).

Kas revizijos komisijos (revizoriaus) darbo tvarkoje turėtų būti aptarta:

- ✓ Kas organizuoja revizijos komisijos darbą (komisijos pirmininkas, narys, narys-sekretorius?);
- ✓ Kas šaukia revizijos komisijos susirinkimus;
- ✓ Kokiu būdu apie susirinkimus komisijos nariai informuojami (telefonu, elektroniniu paštu, paštu?);
- ✓ Kaip dažnai turi būti tikrinama bendrijos finansinė veikla;
- ✓ Kam ir kokiu būdu privalo daugiau kaip penktadalis bendrijos narių pateikti reikalavimą atlikti neeilinį bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą);
- ✓ Kaip priimami sprendimai? Ar galima atskira nuomonė? Jei balsai pasiskirsto po lygiai?
- ✓ Per kiek laiko turi būti sušauktas neeilinis visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas), jeigu, nustačius bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų, bendrijos pirmininkas (valdyba) nesusaukia neeilinio visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo)?
- ✓ Kt...

ĮMOKŲ IR TARIFŲ NUSTATYMAS

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalis:

Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalis:

Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.

ĮMOKŲ IR TARIFŲ NUSTATYMAS

Nustatant butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės dalis į palyginamuosius naudinguosius plotus turi būti įskaičiuojamas ir rūšio patalpų plotas, taip pat ir bendraturčio, kurio bendrosios dalinės nuosavybės dalis nustatoma, atitinkamame gyvenamajame name **faktiškai turimų (užimamų) patalpų naudingasis plotas, nesvarbu, kad šios patalpos nėra teisiškai įregistruotos bei įteisintos**. Šios teisės normos prasme butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas suprantamas kaip visas tame name savininko faktiškai turimas (užimamas) plotas. Nustatant bendraturčio faktiškai turimą (užimamą) plotą yra **teisiškai nereikšminga atitinkamų patalpų funkcinė bei naudojimo paskirtis, taip pat naudojimosi jomis dažnumas, intensyvumas ir pan.** Priešingas aptariamąsios teisės normos aiškinimas galėtų iškreipti proporcingumo principą ir nulemti neproporcingai dideles arba mažas konkretaus butų ar kitų patalpų savininko išlaidas, susijusias su nuosavybės teisės į bendrąją dalinę nuosavybę įgyvendinimu. <...> Šiai teisės normai taikyti reikšmingas patalpų naudingasis plotas apskaičiuotinas atitinkamai pagal analogiją taikant teisės aktus, reglamentuojančius buto bendrojo ploto ir negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto skaičiavimą.

ĮMOKŲ IR TARIFŲ NUSTATYMAS

1 pavyzdys:

Sąskaita faktūra – 1000 EUR

Namo naudingasis plotas – 1500 kv. m.

1 kv. m. = ? EUR ($1000/1500 = 0,6666666666666667$)

54 kv. m. buto įmoka = ? EUR ($54 * 0,6666666666666667 = 36 \text{ EUR}$)

Bendra suma = ? EUR ($1500 * 0,6666666666666667 = 1\,000 \text{ EUR}$)

2 pavyzdys:

Sąskaita faktūra – 1000 EUR

Namo naudingasis plotas – 1500 kv. m.

1 kv. m. = ? EUR ($1000/1500 = 0,67$)

54 kv. m. buto įmoka = ? EUR ($54 * 0,67 = 36,18 \text{ EUR}$)

Bendra suma = ? EUR ($1500 * 0,67 = 1\,005 \text{ EUR}$)

ĮMOKŲ IR TARIFŲ NUSTATYMAS

3 pavyzdys:

Sąskaita faktūra – 1000 EUR

Namo naudingasis plotas – 1500 kv. m.

1 kv. m. = ? EUR ($1000 / 1500 = 0,67$ EUR)

Visų būtų (**įskaitant ir faktiškai užimamą**) plotas = 1550 kv. m.

Bendra suma = ? EUR ($1550 * 0,67 = 1\ 038,50$ EUR)

4 pavyzdys:

Sąskaita faktūra – 1000 EUR

Namo naudingasis plotas – 1500 kv. m.

1 kv. m. = ? EUR ($1000/1500 = 0,67$ EUR)

Pertvarkius patalpas, atlikus kapitalinį remontą ir pan. (kai pasikeičia patalpų bendras naudingas plotas) arba suformavus naują objektą (pvz., įrengus palėpę) = 1600 kv. m.

Bendra suma = ? EUR ($1600 * 0,67 = 1\ 072$ EUR)

Ačiū!

Kontaktinė informacija



Marius Žvinklis



+ 370 678 47777



marius.zvinklis@gmail.com