

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES
PASTATŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ

ĮSTATAI

TEMA

LIETUVOS RESPUBLIKOS

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ

BENDRIJŲ ĮSTATYMO 7 STRAIPSNIS

7 straipsnis. Bendrijos įstatai

1. Bendrijos įstatai yra dokumentas, kuriuo bendrija vadovaujasi savo veikloje. Bendrijos įstatuose turi būti nurodyta:

- 1) bendrijos pavadinimas;
- 2) teisinė forma – bendrija;
- 3) bendrijos veiklos laikotarpis, jeigu jis ribotas;
- 4) esminės bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto charakteristikos – pastato (pastatų) pavadinimas (pavadinimai), adresas (adresai), nurodytas (nurodyti) Lietuvos Respublikos adresų registre, pastato unikalūs numeris (pastatų unikalūs numeriai), nurodytas (nurodyti) Nekilnojamojo turto registre;
- 5) bendrijos veiklos tikslai, aiškiai ir išsamiai apibūdintos veiklos sritys;
- 6) bendrijos narių sąrašo sudarymo ir keitimo tvarka;
- 7) kai bendrija steigama butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams sukurti arba kitiems bendriesiems šių savininkų poreikiams – įmokų mokėjimo tvarka, sąlygos ir terminai, nepiniginių turtinių įnašų įvertinimo tvarka, jeigu šių įnašų vertinimą atlieka steigėjai;

Straipsnio punkto pakeitimai:

Nr. [XIV-1434](#), 2022-09-29, paskelbta TAR 2022-10-05, i. k. 2022-20263

- 8) butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų įstojimo į bendriją ir išstojimo iš bendrijos tvarka ir sąlygos;
- 9) bendrijos narių visuotinio susirinkimo (toliau – visuotinis susirinkimas) (įgaliotinių susirinkimo) kompetencija, susirinkimų šaukimo ir balsavimo tvarka, įskaitant slapto balsavimo ir balsavimo raštu tvarką;
- 10) bendrijos valdymo ir kiti organai, jų kompetencija, šių organų rinkimo ir atšaukimo tvarka; ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymo ar ginčus nagrinėjančio asmens rinkimo ir ginčų nagrinėjimo tvarka, jeigu tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas;
- 11) balsavimo teisės perleidimo ir nuomonės visuotinio susirinkimo darbotvarkės klausimais pareiškimo iš anksto tvarka;
- 12) bendrijos lėšų ir turto naudojimo tvarka;
- 13) **bendrijos įstatų** ir bendrijos buveinės **keitimo tvarka**;

Pavyzdiniuose įstatuose nurodoma tokia nuostata:

Bendrijos įstatai keičiami Susirinkimo sprendimu. Sprendimas priimamas šių Įstatų nustatyta tvarka.

<https://klaipedos-r.lt/pavyzdiniu-daugiabucio-namo-savininku-bendrijos-istatu-paketas/>

- 14) bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo sąlygos ir tvarka, bendrijos likvidatoriaus rinkimo ir atšaukimo tvarka;
 - 15) pranešimų ir skelbimų skelbimo, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) priimtų sprendimų registravimo ir skelbimo tvarka;
 - 16) bendrijos įstatų pasirašymo data.
2. Bendrijos įstatuose gali būti ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymams neprieštaraujančių nuostatų.
3. Steigiamos bendrijos įstatus pasirašo bendrijos steigiamojo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. **Pakeistus bendrijos įstatus pasirašo visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pirmininkas ir sekretorius.** Bendrijos įstatus pasirašiusių fizinių asmenų parašų tikrumo notaras netvirtina.
4. Steigiamos bendrijos įstatai netenka galios, jeigu jie per 6 mėnesius nuo patvirtinimo bendrijos steigiamajame susirinkime dienos nebuvo pateikti Juridinių asmenų registro tvarkytojui.

Bendrijos **steigiamasis susirinkimas turi patvirtinti bendrijos įstatus** ir išrinkti bendrijos valdymo organą. Bendrijos steigiamasis susirinkimas gali išrinkti ir kitus bendrijos organus (Bendrijų įstatymo 6 str. 9 d.)

Bendrijos **steigimo dokumentų atitiktį įstatymams tvirtina notaras** (Bendrijų įstatymo 6 str. 7 d.)

Bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo ir bendrijos steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašo pavyzdinę formą tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija* (Bendrijų įstatymo 6 str. 6 d.).

Steigiamos bendrijos įstatai netenka galios, jeigu jie per 6 mėnesius nuo patvirtinimo bendrijos steigiamajame susirinkime dienos nebuvo pateikti Juridinių asmenų registro tvarkytojui (Bendrijų įstatymo 7 str. 4 d.).

Bendrijos **įstatus keičia** bendrijos narių visuotinis susirinkimas (Bendrijų įstatymo 10 str. 1 d. 1 p.).

* Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021-11-15 įsakymas Nr. 554 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo, steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašo pavyzdinių formų ir pritarimo raštu iš anksto bendrijos steigimo ir kitais steigiamojo susirinkimo darbotvarkės klausimais tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-01-20 įsakymo Nr. D1-27 redakcija)

Ar priėmus bet kokius (net ir minimalius) bendrijos įstatų pakeitimus, atnaujintus įstatus reikia tvirtinti notarine tvarka ir reikia iš naujo juos įregistruoti VI Registrų centre?

Pagal suformuotą Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką nagrinėjamo ginčo aspektu, teiktinų Registrui duomenų tikrumo ir pakeistų steigimo dokumentų atitikties įstatymų reikalavimams patikrinimas, **fakto**, kad pakeistus duomenis registruoti galima, **patvirtinimas apima notaro pareigą atlikti ne vien formalius veiksmus**, kaip, pavyzdžiui, **a)** sutikrinti duomenis Juridinių asmenų registre, siekiant nustatyti asmens, kuris teikia prašymą, sąsajas su juridiniu asmeniu, **b)** nustatyti įvykusio susirinkimo, kurio metu priimti sprendimai, faktą, **c)** juridinio asmens narių informavimo faktą, tačiau ir patikrinti dokumentų atitiktį turiningąja prasme, pagal turimus ir pakankamus duomenis nustatant, **d)** ar teisėtas subjektas priėmė sprendimą sušaukti susirinkimą, **e)** ar tinkamai buvo informuoti visi nariai, **f)** ar jų dalyvavimas buvo pakankamas tam, kad galėtų būti priimti sprendimai (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016-12-16 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-523-469/2016, 27 punktas; Kauno apygardos teismo 2019-10-31 nutarties civilinėje byloje Nr. e2S-1949-259/2019*).

Kas naujo 2023 metais?

- ➔ 2022 m. rugsėjo 29 d. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11 ir 14 straipsnių pakeitimo įstatymas Nr. XIV-1434 (**įsigaliojo 2023-01-01**)
- ➔ 2022 m. gruodžio 20 d. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 11 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. XIV-1710 (**įsigaliojo 2023-03-01**)
- ➔ 2022 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 11 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. XIV-1779 (**įsigaliojo 2023-03-01**)
- ➔ 2022 m. birželio 30 d. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. XIV-1356 (**įsigaliojo 2023-01-01**)

LIETUVOS RESPUBLIKOS
DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ
BENDRIJŲ ĮSTATYMO NR. I-798 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11 IR 14 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO
ĮSTATYMAS

2022 m. rugsėjo 29 d. Nr. XIV-1434

Bendrijos įstatuose, be kita ko, turi būti nurodyta:

5 straipsnis. 7 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 7 straipsnio 1 dalies 7 punktą ir jį išdėstyti taip:

„7) kai bendrija steigama ~~turint tikslą sukurti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų~~ bendrosios dalinės nuosavybės teisės ~~objektą objektams sukurti bendrijos narių poreikiams~~ arba ~~tenkinti kitus kitiems bendruosius bendriesiems šių savininkų poreikius poreikiams~~ – įmokų mokėjimo tvarka, sąlygos ir terminai, nepiniginių turtinių įnašų įvertinimo tvarka, jeigu šių įnašų vertinimą atlieka steigėjai;“.

7 straipsnis. 11 straipsnio pakeitimas

1. Pakeisti 11 straipsnio 3 dalį ir ją išdėstyti taip:

„3. Visuotinis susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip per **3 5** mėnesius pasibaigus finansiniams metams. Kiekviename visuotiniame susirinkime išrenkamas susirinkimo pirmininkas ir sekretorius.“

2. Pakeisti 11 straipsnio 12 dalį ir ją išdėstyti taip:

„12. Bendrijos nariai sprendimus gali priimti balsuodami raštu, ~~išskyrus sprendimus dėl šio straipsnio 7 dalyje nurodytų klausimų~~. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija.“

„7. Visuotinio susirinkimo sprendimai **dėl bendrijos įstatų pakeitimo, dėl bendrijos valdymo organo arba bendrijos valdymo organo narių rinkimo ar atšaukimo, dėl bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo** yra teisėti, jeigu už juos balsavo daugiau kaip du trečdaliai visų susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių (trys penktadaliai visų įgaliotinių šio įstatymo 13 straipsnyje nustatytais atvejais).“

Ar gali bendrijos įstatuose likti nuostata (jeigu ji yra), kad bendrijos pirmininko negalima rinkti organizuojant bendrijos narių balsavimą raštu, ar vis dėlto privaloma bendrijos įstatus pakeisti?

8 straipsnis. 14 straipsnio pakeitimas

1. Pakeisti 14 straipsnio 3 dalį ir ją išdėstyti taip:

„3. Darbo sutartį su bendrijos pirmininku, šios sutarties pakeitimus (darbo sutarties nutraukimą) pasirašo visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) įgaliotas asmuo. **Su bendrijos pirmininku sudaroma terminuota darbo sutartis kadencijos laikotarpiui.**“

69 straipsnis. Terminuotos darbo sutarties pasibaigimas

1. Terminuota darbo sutartis pasibaigia suėjus terminui, išskyrus šio straipsnio 2 dalyje nurodytą atvejį.
2. Terminuota darbo **sutartis tampa neterminuota, jeigu darbo santykiai faktiškai tęsiasi daugiau kaip vieną darbdavio administracijos darbo dieną suėjus terminui**, išskyrus šio kodekso 67 straipsnio 3 dalyje* nurodytą atvejį.
3. Jeigu darbo santykiai pagal terminuotą darbo sutartį tęsiasi ilgiau kaip vienus metus, apie darbo sutarties pasibaigimą suėjus terminui **darbdavys privalo raštu įspėti darbuotoją ne vėliau kaip prieš penkias darbo dienas**, o jeigu darbo santykiai pagal terminuotą darbo sutartį tęsiasi ilgiau kaip trejus metus, – ne vėliau kaip prieš dešimt darbo dienų. Pažeidęs šią pareigą, darbdavys privalo sumokėti darbuotojui darbo užmokestį už kiekvieną termino pažeidimo dieną, bet ne daugiau kaip už penkias ar dešimt darbo dienų.
4. Jeigu darbo santykiai pagal terminuotą darbo sutartį tęsiasi **ilgiau kaip dvejus metus**, darbo sutarčiai pasibaigus suėjus terminui, darbuotojui išmokama **vieno mėnesio** jo vidutinio darbo užmokesčio dydžio **išeitinė išmoka**.
5. Šio straipsnio 2 ir 3 dalių nuostatos netaikomos darbuotojams, nurodytiems šio kodekso 68 straipsnio 3 dalyje*.

* 67 str. 3 d. Terminuota darbo sutartis tampa neterminuota, kai darbo santykių buvimo laikotarpiu išnyksta aplinkybės, dėl kurių buvo apibrėžtas sutarties terminas.

** 68 str. 3 d. Su tuo pačiu darbuotoju paeiliui einančių terminuotų darbo sutarčių, sudarytų skirtingoms darbo funkcijoms atlikti, bendra trukmė negali viršyti penkerių metų. Pažeidus šį reikalavimą, tokia darbo sutartis tampa neterminuota, o laikotarpiai tarp terminuotų darbo sutarčių įskaitomi į darbuotojo darbo santykių su darbdaviu trukmę, tačiau neturi būti apmokami.

Vilniaus apygardos teismo 2018 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1540-910/2018.

Bylos esmė:

Buvęs (sodų) bendrijos pirmininkas pateikė ieškinį atsakovui sodininkų bendrijai dėl darbo užmokesčio, kompensacijos už nepanaudotas atostogas, vidutinio darbo užmokesčio už uždelstą atsiskaityti laiką priteisimo

Pagal ginčui aktualiu laikotarpiu galiojusio DK 109 straipsnio 3 dalį su renkamais darbuotojais terminuota darbo sutartis sudaroma laikui, kuriam jie išrinkti, o su darbuotojais, kuriuos pagal įstatymus arba pagal įmonės, įstaigos, organizacijos įstatus skiria į darbą renkamieji organai, išskyrus savivaldybių tarybas, terminuota darbo sutartis sudaroma tų renkamųjų organų įgaliojimų laikui (kadencijai). Atsakovas teisingai pažymi, kad darbo sutartis, sudaryta pagal DK 109 straipsnio 3 dalies nuostatas, yra **terminuota įstatymo pagrindu ir kad ši įstatymo nuostata yra imperatyvi** (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235/2010*). Tačiau kartu pažymėtina tai, kad **aptariama darbo teisės norma, kaip ir bet kuri kita, negali būti taikoma a priori, neatsižvelgiant į konkrečiu nagrinėjamu atveju susiklosčiusios situacijos faktines aplinkybes.**

Teisėjų kolegijos vertinimu, ieškovui po 2008 m. rugsėjo 3 d. toliau vykdant Bendrijos valdybos pirmininko funkcijas, šiuo konkrečiu atveju nebuvo pažeistas DK 109 straipsnio 3 dalyje įtvirtintas imperatyvas, pagal kurį darbo sutartis, sudaryta su renkamais darbuotojais, yra terminuota. Pažymėtina, kad į bylą nepateikta rašytinės darbo sutarties, kurioje būtų atsakovo kvestionuojama sąlyga dėl ieškovo darbo santykių neterminuoto pobūdžio. Ta aplinkybė, jog ieškovas tęsė Bendrijos valdybos pirmininko darbą, pasibaigus dvejų metų terminui, kuriam jis buvo išrinktas, nereiškia, kad jo darbo sutartis tapo neterminuota. Pasibaigus dvejų metų išrinkimo Bendrijos valdybos pirmininku terminui, ieškovas toliau vykdė Bendrijos valdybos pirmininko funkcijas, nes nebuvo išrinkta nauja Bendrijos valdyba ir naujas jos pirmininkas. Tačiau po 2008 m. rugsėjo 3 d. Bendrijos narių visuotinis susirinkimas, vadovaudamasis Bendrijos įstatų 20.6 punktu, galėjo bet kada išspręsti ieškovo, kaip Bendrijos valdybos pirmininko, atleidimo iš pareigų klausimą, išrinkti naują Bendrijos valdybą bei jos pirmininką. To nepadaryta iki 2013 m. spalio 12 d.

Išanalizavusi byloje surinktų duomenų visumą, teisėjų kolegija pažymi, kad ginčo laikotarpiu būtent ieškovas faktiškai vykdė Bendrijos valdymo organo (valdybos) pirmininko funkcijas, Bendrijoje jis faktiškai buvo pripažįstamas teisėtu Bendrijos valdymo organo atstovu, faktiniu elgesiu buvo pritariama, kad jis veiktų Bendrijos vardu santykiuose su trečiaisiais asmenimis. Nuo 2008 m. rugsėjo 3 d. iki 2013 m. rugsėjo 12 d. Bendrijoje buvo mokami nario mokesčiai, tikslinės įmokos. Bendrijos aukščiausias organas – visuotinis narių susirinkimas – neinicijavo ieškovo atleidimo iš pareigų (Bendrijos įstatų 20.6 punktą). Byloje nenustatyta aplinkybių, kurios teiktų pagrindą manyti, jog, pasibaigus dvejų metų išrinkimo į Bendrijos pirmininko pareigas, už kurių vykdymą ieškovui visuotinio susirinkimo nustatytas 400 Lt kas mėnesį atlyginimas, jis toliau ėjo nurodytas pareigas neatlygintinai. Ir po 2008 m. rugsėjo 3 d. ieškovui buvo mokamas atlyginimas, jo darbo santykiai su atsakovo Bendrija deklaruojami Sodrai, mokant įstatymo nustatytus mokesčius į valstybės ir valstybinio socialinio draudimo fondo biudžetus. Nėra pagrindo manyti, kad apie ieškovo darbo Bendrijoje atlygintinį pobūdį nebuvo žinoma. Iki 2013 m. spalio 12 d. visuotinio susirinkimo tokiems faktiniams santykiams nebuvo prieštaraujama. Esant tokioms aplinkybėms, pirmosios instancijos teismas turėjo pakankamą pagrindą daryti išvadą, kad po 2008 m. rugsėjo 3 d. iki 2013 m. spalio 11 d. ieškovą ir atsakovą *de facto* siejo darbo teisiniai santykiai (CPK 176 straipsnio 1 dalis, 185 straipsnis).

Laikinas administratorius

2. Pakeisti 14 straipsnio 9 dalį ir ją išdėstyti taip:

„9. Iki bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos **arba gavęs bendrijos pirmininko rašytinį pranešimą apie atsistatydinimą iš pareigų** visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) turi išrinkti naują bendrijos pirmininką. Jeigu bendrijos pirmininkas neišrenkamas per ~~12 mėnesių~~ **6 mėnesius** nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos **arba nuo bendrijos pirmininko atsistatydinimo iš pareigų dienos ir nėra pradėta bendrijos likvidavimo procedūra, ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių kiekviename daugiabučiame name) arba ketvirtadalis įgaliotinių bet kuris bendrijos narys (įgaliotinis) taip pat bendrijos pirmininkas** turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo. ~~vadovaujantis Civilinio kodekso ketvirtosios knygos XIV skyriumi.~~ **Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi šį prašymą, kreipiasi į Juridinių asmenų registro tvarkytoją dėl bendrijos likvidavimo pagal Civilinio kodekso 2.70 straipsnį, o bendrijos likvidavimo procedūrų vykdymo laikotarpiu laikinai skiria bendrojo naudojimo objektų administratorių, vadovaudamasi Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka.** Likvidavus bendriją, šio administratoriaus veikla **gali būti** pratęsiama pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas.“

Bendrijos pirmininko atsistatydinimas

3. Papildyti 14 straipsnį 11 dalimi:

„11. Bendrijos pirmininkas gali atsistatydinti iš pareigų, apie šį ketinimą ne vėliau kaip prieš 20 kalendorinių dienų raštu pranešęs visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) arba bendrijos valdybai, jeigu ji sudaryta. Jeigu bendrijos valdyba nesudaryta ir visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) neįvyksta, bendrijos pirmininkas apie savo atsistatydinimą per 5 darbo dienas raštu, nurodydamas atsistatydinimo datą, informuoja butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkus.“

9 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas ir įgyvendinimas

1. Šis Įstatymas, išskyrus šio straipsnio 2 dalį, **įsigalioja 2023 m. sausio 1 d.**
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir (ar) jos įgaliota institucija iki 2022 m. gruodžio 31 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.
3. Iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos pradėtos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų steigimo procedūros baigiamos pagal iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos galiojusį teisinį reguliavimą.

LIETUVOS RESPUBLIKOS
DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ
BENDRIJŲ ĮSTATYMO NR. I-798 11 STRAIPSNIO PAKEITIMO
ĮSTATYMAS

2022 m. gruodžio 20 d. Nr. XIV-1710

1 straipsnis. 11 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 11 straipsnio 1 dalį ir ją išdėstyti taip:

„1. Visuotinius susirinkimus šaukia bendrijos pirmininkas arba bendrijos valdyba bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Visuotinis susirinkimas turi būti sušauktas ir tais atvejais, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – daugiau kaip penktadalis bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių bent viename pastate, jeigu visuotinis susirinkimas šaukiamas pasibaigus valdymo organų kadencijai). Jeigu bendrijos valdymo organas per mėnesį nuo reikalavimo sušaukti visuotinį susirinkimą pateikimo dienos susirinkimo nesušaikia, jį gali sušaukti revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – daugiau kaip penktadalis bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių bent viename pastate, jeigu visuotinis susirinkimas šaukiamas pasibaigus valdymo organų kadencijai).“

nuo 2023-03-01

Visuotinius susirinkimus šaukia bendrijos pirmininkas arba bendrijos valdyba bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Visuotinis susirinkimas turi būti sušauktas ir tais atvejais, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip **penktadalis** bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – daugiau kaip **penktadalis** bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip **penktadalis** bendrijos narių bent viename pastate, jeigu visuotinis susirinkimas šaukiamas pasibaigus valdymo organų kadencijai). Jeigu bendrijos valdymo organas per mėnesį nuo reikalavimo sušaukti visuotinį susirinkimą pateikimo dienos susirinkimo nesušaukia, jį gali sušaukti revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip **penktadalis** bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – daugiau kaip **penktadalis** bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip **penktadalis** bendrijos narių bent viename pastate, jeigu visuotinis susirinkimas šaukiamas pasibaigus valdymo organų kadencijai).

iki 2023-02-28

Visuotinius susirinkimus šaukia bendrijos pirmininkas arba bendrijos valdyba bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Visuotinis susirinkimas turi būti sušauktas ir tais atvejais, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip **ketvirtadalis** bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – daugiau kaip **ketvirtadalis** bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip **ketvirtadalis** bendrijos narių bent viename pastate, jeigu visuotinis susirinkimas šaukiamas pasibaigus valdymo organų kadencijai). Jeigu bendrijos valdymo organas per mėnesį nuo reikalavimo sušaukti visuotinį susirinkimą pateikimo dienos susirinkimo nesušaukia, jį gali sušaukti revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip **ketvirtadalis** bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – daugiau kaip **ketvirtadalis** bendrijos narių kiekviename pastate arba daugiau kaip **ketvirtadalis** bendrijos narių bent viename pastate, jeigu visuotinis susirinkimas šaukiamas pasibaigus valdymo organų kadencijai).

2 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas, įgyvendinimas ir taikymas

1. Šis įstatymas, išskyrus šio straipsnio 2 dalį, **įsigalioja 2023 m. kovo 1 d.**

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir (ar) jos įgaliota institucija iki 2023 m. vasario 28 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

3. Iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos **pradėtos** daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų visuotinio bendrijos narių ir (ar) visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimų priėmimo **procedūros baigiamos pagal iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos galiojusį teisinį reguliavimą.**

4. Iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos įsteigtos ir veikiančios daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos ir kiti juridiniai asmenys, įsteigti ir veikiantys pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą, **per 12 mėnesių* nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos savo įstatus suderina su** Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo reikalavimais.

* iki 2024 m. kovo 1 d.

Tai ką konkrečiai reikia pakeisti bendrijos įstatuose, įgyvendinant įstatymo Nr. XIV-1710 nuostatas?

Nuostatas, susijusias su:

- subjektais, turinčiais teisę **PAREIKALAUTI** bendrijos pirmininko arba valdybos sušaukti visuotinį susirinkimą, nustatant, kad tokią teisę turi **daugiau kaip penktadalis** bendrijos narių;
- subjektais, turinčiais teisę **SUŠAUKTI** visuotinį susirinkimą, jeigu bendrijos valdymo organas per mėnesį nuo reikalavimo sušaukti visuotinį susirinkimą pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia (nustatant, kad tokią teisę turi **daugiau kaip penktadalis** bendrijos narių)

* iki 2024 m. kovo 1 d.

LIETUVOS RESPUBLIKOS
DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ
BENDRIJŲ ĮSTATYMO NR. I-798 11 STRAIPSNIO PAKEITIMO
ĮSTATYMAS

2022 m. gruodžio 23 d. Nr. XIV-1779

1 straipsnis. 11 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 11 straipsnio 5 dalį ir ją išdėstyti taip:

„5. Visuotinis susirinkimas yra teisėtas ir gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė bendrijos narių. Jeigu kvorumo nėra, laikoma, kad visuotinis susirinkimas neįvyko, ir ne anksčiau kaip po dviejų savaitių turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis susirinkimas, kuris turi teisę svarstyti ir priimti sprendimus pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę. Pakartotinis visuotinis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip ~~ketvirtadalis~~ **penktadalis** bendrijos narių. **Garažų savininkų bendrijų pakartotiniam visuotiniam susirinkimui kvorumo reikalavimas netaikomas.**“

2 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas, įgyvendinimas ir taikymas

1. Šis įstatymas, išskyrus šio straipsnio 2 dalį, **įsigalioja 2023 m. kovo 1 d.**

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir (ar) jos įgaliota institucija iki 2023 m. vasario 28 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

3. Iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos pradėtos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų visuotinio bendrijos narių susirinkimo ar balsuojant raštu sprendimų priėmimo procedūros baigiamos pagal iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos galiojusį teisinį reguliavimą, išskyrus atvejus, kai šaukiamas pakartotinis visuotinis susirinkimas ar skelbiama apie organizuojamą pakartotinį balsavimą raštu. Šiais atvejais visuotinio susirinkimo ar balsavimo raštu priimant sprendimus organizatorius pranešime apie šaukiamą pakartotinį visuotinį susirinkimą ar organizuojamą pakartotinį balsavimą raštu privalo informuoti bendrijos narius apie reikalavimus, nustatytus Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 11 straipsnio 5 dalyje.

4. Iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos įsteigtos ir veikiančios daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos ir kiti juridiniai asmenys, įsteigti ir veikiantys pagal Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą, **per 12 mėnesių nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos savo įstatus suderina** su Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo nuostatomis.

Bendrijos įstatų keitimas

Visuotinius **susirinkimus šaukia** bendrijos pirmininkas arba bendrijos valdyba bendrijos įstatuose nustatyta tvarka (Bendrijų įstatymo 11 str. 1 d.).

Visuotiniame susirinkime **dalyvaujantys** bendrijos nariai **registruojami pasirašytinai** susirinkimo dalyvių sąraše. <...> Bendrijos nariai bendrijos įstatuose nustatyta tvarka gali iš anksto raštu pareikšti savo nuomonę dėl susirinkime svarstomų klausimų. **Iš anksto raštu pareiškę nuomonę** bendrijos nariai yra **laikomi dalyvaujančiais visuotiniame susirinkime**, registruojami visuotinio susirinkimo dalyvių sąraše ir jų balsai įskaitomi į balsavimo rezultatus (Bendrijų įstatymo 11 str. 4 d.).

Visuotinis **susirinkimas yra teisėtas** ir gali priimti sprendimus, **kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė bendrijos narių**. Jeigu kvorumo nėra, laikoma, kad visuotinis susirinkimas neįvyko, ir ne anksčiau kaip po dviejų savaitių **turi būti** sušauktas pakartotinis visuotinis susirinkimas, kuris turi teisę svarstyti ir priimti sprendimus pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę. **Pakartotinis visuotinis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip penktadalis bendrijos narių**. Garažų savininkų bendrijų pakartotiniam visuotiniam susirinkimui kvorumo reikalavimas netaikomas (Bendrijų įstatymo 11 str. 5 d.).

Bendrijos įstatų keitimas

Visuotinio susirinkimo **sprendimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip pusė susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių**, išskyrus šio straipsnio 7 dalyje numatytus atvejus (Bendrijų įstatymo 11 str. 6 d.).

Bendrijos visuotiniame susirinkime kiekvienas **bendrijos narys turi po vieną balsą**. Visų daugiabučio namo (daugiabučių namų) ir kitos paskirties pastatų savininkų susirinkime kiekvienas **savininkas turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teisė priklauso** Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės **objektų** tame (tuose) bendrijai priklausančiame (priklausančiuose) pastate (pastatuose) (Bendrijų įstatymo 11 str. 9 str.).

Visuotiniai susirinkimai turi būti protokoluojami. Visuotinio susirinkimo protokolą pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius (Bendrijų įstatymo 11 str. 10 d.).

Visuotinio susirinkimo **protokolas** turi būti parengtas ir pasirašytas ne vėliau kaip **per 5 darbo dienas** nuo susirinkimo dienos. Prie visuotinio susirinkimo protokolo pridedamas šio susirinkimo dalyvių sąrašas, įgaliojimai ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę balsuoti bendrijos narių vardu visuotiniame susirinkime, taip pat dokumentai, patvirtinantys, kad bendrijos nariams buvo pranešta apie šaukiamą visuotinį susirinkimą (Bendrijų įstatymo 11 str. 11 d.).

Bendrijos nariai **sprendimus gali priimti balsuodami raštu**. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija (Bendrijų įstatymo 11 str. 12 d.).

Bendrijos įstatų keitimas balsuojant raštu

PATVIRTINTA

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro

2012 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. D1-560

(Lietuvos Respublikos aplinkos ministro

2021 m. kovo 31 d. įsakymo Nr. D1-196 redakcija)

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ AR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ BENDRIJOS NARIŲ BALSAVIMO RAŠTU DĖL PRIIMAMŲ SPRENDIMŲ TVARKOS APRAŠAS

- organizuoja bendrijos pirmininkas, valdyba arba daugiau kaip penktadalis bendrijos narių;
- prieš 2 savaites iki balsavimo pradžios skelbiamas pranešimas bendrijos interneto svetainėje (jeigu tokia yra), namo laiptinėse ir pan.;
- nustatyta tvarka bendrijos nariui įteikiamas bendrijos narių balsavimo biuletenis, parengtas pagal nustatytą formą;
- gražintus ir galiojančius biuletenius (balsus) skaičiuoja komisija;
- balsavimo rezultatai per 5 d. d. įforminami protokolu (pagal nustatytą formą);
- protokolas registruojamas ir bendrijos narių sprendimai skelbiami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka;
- protokolas saugomas 10 metų.

SĄLYGA: Jeigu visuotinio susirinkimo darbotvarkėje numatyta rinkti ar atšaukti bendrijos valdymo organą, keisti bendrijos įstatus ar svarstyti bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo klausimus, metinę bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą, apie visuotinį susirinkimą bendrijos nariams pranešama raštu (Bendrijų įstatymo 11 str. 2 d.).

IŠIMTIS: Visuotinio susirinkimo sprendimai dėl bendrijos įstatų pakeitimo, dėl bendrijos valdymo organo arba bendrijos valdymo organo narių rinkimo ar atšaukimo, dėl bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo yra teisėti, jeigu už juos balsavo daugiau kaip du trečdaliai visų susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių (trys penktadaliai visų įgaliotinių šio įstatymo 13 straipsnyje nustatytais atvejais) (Bendrijų įstatymo 11 str. 7 d.).

8 straipsnis. Bendrijos registravimas

1. **Bendrija registruojama** Juridinių asmenų registre. **Prašymą įregistruoti bendriją** Juridinių asmenų registre Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikia **bendrijos pirmininkas (valdyba)**. Kartu su šiuo prašymu Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikiami šie dokumentai:

- 1) bendrijos **steigiamojo** susirinkimo protokolas;
- 2) bendrijos **steigiamojo** susirinkimo dalyvių sąrašas;
- 3) **bendrijos įstatai**;
- 4) butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, **steigiamojo** susirinkimo metu pareiškusių pritarimą steigti bendriją, sąrašas su jų parašais ir butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu iš anksto pareikštą pritarimą steigti bendriją patvirtinantys dokumentai.

2. Juridinių asmenų registro tvarkytojas per 20 darbo dienų nuo šio straipsnio 1 dalyje nurodyto prašymo ir kitų dokumentų gavimo dienos **privalo įregistruoti bendriją** arba raštu pranešti bendrijos pirmininkui (valdybai) atsisakymo įregistruoti bendriją priežastis. Atsisakymas įregistruoti bendriją gali būti skundžiamas teismui įstatymų nustatyta tvarka.

3. Bendrija laikoma įsteigta ir įgyja juridinio asmens teises nuo įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos.

8 straipsnis. Bendrijos registravimas

4. **Pakeisti bendrijos įstatai turi būti perregistruoti Juridinių asmenų registre.** Bendrijos įstatai perregistruojami, kai Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikiamas **a)** prašymas ir **b)** visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) protokolas* dėl bendrijos įstatų keitimo. **Pakeisti bendrijos įstatai įsigalioja nuo jų perregistravimo Juridinių asmenų registre dienos.**

5. Juridinių asmenų registro tvarkytojas apie bendrijos įregistravimą, išregistravimą ar bendrijos įstatų perregistravimą praneša Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Šio pranešimo pagrindu Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registre padaroma ar panaikinama žyma apie pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų valdymo formą – įsteigtą bendriją. Žymos apie bendrojo naudojimo objektų valdymo formą – įsteigtą bendriją Nekilnojamojo turto registre pranešimo pagrindu daromos, jeigu pranešime nurodyto pastato (pastatų) registro įrašė nėra padaryta žymų apie kitas įsteigtas bendrijas ir kitas bendrojo naudojimo objektų valdymo formas – sudarytą jungtinės veiklos sutartį ar paskirtą administratorių.

* Prie visuotinio susirinkimo protokolo pridedamas šio susirinkimo dalyvių sąrašas, įgaliojimai ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę balsuoti bendrijos narių vardu visuotiniame susirinkime, taip pat dokumentai, patvirtinantys, kad bendrijos nariams buvo pranešta apie šaukiamą visuotinį susirinkimą (Bendrijų įstatymo 11 str. 11 d.)

Ačiū!

Kontaktinė informacija

 Marius Žvinklis
 + 370 678 47777
 marius.zvinklis@gmail.com