PATVIRTINTA
DNSB „VIP Šilaičiai“ Įgaliotinių
susirinkimo 2013 m. birželio 12 d.
sprendimu Nr. VIPS-13-2

DNSB "VIP ŠILAIČIAI"
LĖŠŲ VEIKLAI FINANSUOTI, BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ REMONTUI AR MODERNIZAVIMUI KAUPIMO IR PANAUDOJIMO TVARKA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Daugiabučių namų savininkų bendrijos "VIP Šilaičiai" (toliau - **Bendrija**) lėšų Bendrijos veiklai finansuoti, bendrojo naudojimo objektų remontui ar modernizavimui kaupimo ir panaudojimo tvarka (toliau – **Tvarka**) nustato lėšų, reikalingų Bendrijai priklausančių daugiabučių namų (toliau – **Namai**) bendrosios nuosavybės objektų priežiūrai organizuoti ir kaupimo fondui sudaryti, surinkimo, panaudojimo ar grąžinimo tvarką, vykdant Namų gyventojams – savininkams (bendraturčiams) privalomus STR 1.12.05:2002 reikalavimus.
2. Tvarka parengta vadovaujantis šiais Namų bendrosios nuosavybės objektų naudojimo, priežiūros ir nuosavybės santykius reglamentuojančiais teisės aktais ir norminiais dokumentais:
   2.1. Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu (Žin., 2000, Nr. 74-2262);
   2.2. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu (Žin., 1995, Nr. 20-449; 2000, Nr. 56-1639; 2001, Nr. 91-3187, 2004, Nr. 25-758; 2010, Nr. 1-24; 2012, Nr. 50-2440);
   2.3. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. gruodžio 31d. įsakymo Nr. D1-1067 redakcija);
   2.4. Kaupiamojo įnašo daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti) apskaičiavimo metodika patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-03-09 įsakymu Nr. D1-186 (Žin., 2010-03-18, Nr. 31-1452).
3. Tvarka yra privaloma Bendrijos valdymo organams, veikiantiems įstatuose numatytos kompetencijos ribose ir Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą pagal sutartis vykdantiems fiziniams ir/ar juridiniams asmenims.
4. Šioje Tvarkoje vartojamos sąvokos:

   Administratorius – sutarties pagrindu bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros paslaugas teikianti bendrovė.

   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.

   Daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos.

   Gyvenamojo namo naudingasis plotas – butų naudingųjų plotų ir gyvenamojo namo negyvenamosios paskirties patalpų (jeigu jos yra) naudingųjų plotų suma.

   Butas – daugiabučio namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų.

   Patalpos – individualios gyvenamosios patalpos (butai) ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name, nustatyta tvarka įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

Patalpų savininkas – nuosavybės teise patalpas valdantis fizinis arba juridinis asmuo, bendraturtis, nuomininkas ar kitais pagrindais patalpomis besinaudojantis asmuo.

Bendrojo naudojimo objektai – tai:

- **bendrosios pastato konstrukcijos** – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės, bendrojo naudojimo balkonai ir lodžijos, kitų balkonų ir lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos, išorės durys, laiptinių laiptų konstrukcijos, išoriniai laiptai, nuožulnos, stogeliai);
- **bendrosios pastato inžinerinės sistemos** – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, telekomunikacijų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, karšto vandens ruošimo įrenginius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, ventiliacijos vamzdynus, kameras ir angas, telekomunikacijų ir rodmenų tinklus, liftus, televizijos kolektyvines antenas ir kabelius);
- **pastato bendrojo naudojimo patalpos** – pastato laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūsiai, pusrūsiai ir kitos patalpos, jeigu tai nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams;
- **vietiniai inžineriniai tinklai** – inžineriniai tinklai (su jų maitinimo šaltiniais), skirti vieno vartotojo ar grupės vartotojų poreikiams tenkinti;
- **bendrojo naudojimo žemės sklypas** – bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas.

Privalomieji darbai – atskiri ar kompleksas priežiūros ir statybos darbų, kuriuos atlikus gyvenamojo namo būklė pripažįstama atitinkanti statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ nustatytą privalomųjų reikalavimų visumą

Statinio kapitalinis remontas – statybos rūšis, kurios tikslas – pertvarkyti statinį (pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, nekeičiant statinio išorės matmenų – ilgio, pločio, aukščio ir pan.).

Statinio paprastasis remontas – statybos rūšis, kurios tikslas – atnaujinti statinį, jo nerekonstruojant ar kapitališkai neremontuojant.

Statinio techninė priežiūra – statinio naudotojo organizuojama Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir kitų įstatymų bei kitų teisės aktų nustatytų techninių, organizacinių priemonių visuma, užtikrinanti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatytus statinio esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę.

Kaupiamųjų lėšų sąskaita – Bendrijos vardu banke ar kitoje finansinėje institucijoje atidaryta sąskaita. Joje laikomos Namų butų ir kitų patalpų savininkų lėšos, kurių kaupimo prievolė nustatyta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalyje, skirtos Namų atnaujinimo (modernizavimo) darbams ir banko už šias lėšas priskaičiuotos palūkanos.

5. Bendrijos veiklos finansavimo tikslas – sukaupti lėšų Bendrijos uždaviniams vykdyti, įgyvendinant Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su Namų bendrojo naudojimo objektų, taip pat Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka Namams priskirtų žemės sklypų naudojimu ir priežiūra, t. y. veiklos Bendrijos veiklos sąnaudoms apmokėti.
6. Kaupiamojo įnašo tikslas – sukaupti lėšų Namo (-ų) kapitalinio ar paprastojo remonto, atnaujinimo ar modernizavimo projekto parengimo, kitoms išlaidoms ir įmokoms, susijusioms

su šio projekto įgyvendinimu (projekto administravimu, statybos darbų technine priežiūra ir kt.), apmokėti iki projekte numatytų darbų pabaigos.

II. LĖŠŲ BENDRIJOS VEIKLOS FINANSAVIMUI DYDŽIO NUSTATYMAS, SURINKIMAS IR PANAUDOJIMAS

7. Lėšos Bendrijos veiklos išlaidoms finansuoti (darbuotojų atlyginimams, mokesčiams, perkamoms prekėms ir paslaugoms bei kitoms einamosioms veiklos išlaidoms) renkamos kas mėnesį įmokas lygiomis dalimis paskirstant visų Butų savininkams.
8. Lėšų Bendrijos veiklai poreikį įvertina Bendrijos pirmininkas ir pateikia svarstyti bei tvirtinti Bendrijos narių susirinkimui arba Įgaliotinių susirinkimui ar balsuojant raštu Įstatų nustatyta tvarka.
9. Lėšos Bendrijos veiklai surenkamos ir patirtos išlaidos apmokamos einamajam veiklos mėnesiui pasibaigus. Likusios nepanaudotos lėšos perkeliamos į sekantį po einamojo mėnesį.
10. Pasibaigus finansiniams metams Bendrijos narių susirinkimo arba Įgaliotinių susirinkimo sprendimu Bendrijos veiklai surinktų lėšų nepanaudotas likutis gali būti perkeliamas į kaupiamąjį fondą.
11. Lėšas veiklai finansuoti Bendrija paveda surinkti Administratoriui ar Bendrijai buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai bendrovei sutartiniais pagrindais.

III. KAUPIAMOJO ĮNAŠO DYDŽIO APSKAIČIAVIMAS, LĖŠŲ SURINKIMAS IR APSKAITA

12. Kaupiamojo įnašo Namų ar atskiriems jų bendrojo naudojimo objektams remontuoti, atnaujinti ar modernizuoti dydį, apskaičiuoja Bendrijos pirmininkas ir patvirtina Bendrijos narių susirinkimas ar balsuojant raštu Įstatų nustatyta tvarka.
13. Šios lėšos turi būti atskirtos nuo Bendrijos veiklos einamųjų lėšų ir į apskaitą įtraukiamos atskirai.
14. Lėšos kaupiamos kas mėnesį įmokas priskaičiuojant už 1 kv. m bendro naudingo gyvenamojo ploto kiekvienai Patalpai atskirai. Pateiktose sąskaitose šis mokestis įrašomas atskira eilute.
15. Kaupiamojo fondo lėšų apskaita kiekvienam Namui yra tvarkoma atskirai, lėšas kaupiant ir apskaitant konkretaus Namo Kaupiamųjų lėšų sąskaitoje.
16. Bendrijos primininkas nustato Namų kaupimo fondo naudojimo prioritetus ir apie tai informuoja Patalpų savininkus.
17. Lėšų apskaitą, kaupimą, naudojimą ir grąžinimą vykdo Bendrijos primininkas.
18. Ne rečiau kaip kartą per metus Bendrijos pirmininkas informuoja Patalpų savininkus apie kaupiamojo fondo lėšų rinkimą, kaupimą ir panaudojimą bei Patalpų savininkų įsiskolinimą fondui.
19. Bendrija yra įgaliota išieškoti nesumokėtas lėšas iš skolininkų Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.
20. Terminą sumokėti lėšas į kaupiamąjį fondą praleidęs skolininkas privalo mokėti penkių procentų dydžio metines palūkanas už sumą, kurią sumokėti praleistas terminas, jeigu įstatymai nenustato kitokio palūkanų dydžio (Lietuvos Respublikos CK 6.210 straipsnio 1 dalis).
21. Esant būtinumui atlikti remonto ar Privalomąjį darbą ir neturint Namo kaupimo fonde lėšų, šį darbą būtina vykdyti Namo Patalpų savininkų papildomomis (sudėtinėmis) lėšomis.
22. Trūkstamas lėšas už atliktus remonto ar Privalomuosius darbus Bendrija arba jos pavedimu – Administratorius priskaičiuoja kiekvienam Patalpos savininkui atskirai. Pagal Lietuvos

Respublikos CK 4.82 straipsnio 3 punktą šias lėšas Patalpų savininkai (gyventojai) privalo sumokėti.

23. Į Kaupiamųjų lėšų sąskaitą draudžiama nukreipti išieškojimą pagal Bendrijos ar Patalpų savininkų prievoles.
24. Atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimui skirta kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų mėnesinė įmoka, tenkanti Buto naudingojo ploto vienam kvadratiniam metrui, neturi būti didesnė už Vyriausybės nustatytąją (išskyrus atvejus, kai didesniam įmokos dydžiui raštu pritaria buto savininkas).

IV. KAUPIAMOJO FONDO LĖŠŲ NAUDOJIMAS

25. Nesant galimybės operatyviai surinkti reikalingas lėšas remonto ar Privalomajam darbui atlikti, lėšos gali būti skolinamos iš kito Namo kaupimo fondo, tačiau po darbo atlikimo kiek įmanoma greičiau turi būti surinktos iš Namo, kuriam buvo atliktas remonto ar Privalomasis darbas, Patalpų savininkų, bei sugrąžintos į Namo, iš kurio kaupimo fondo jos buvo paskolintos.
26. Sukauptos lėšos skiriamos vykdyti Privalomuosius reikalavimus, numatytus statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“, ar atlikti Namų remonto ar modernizavimo darbus (kurie neprivalo būti atlikti iš eksploatacinių mokesčių).
27. Lėšų tikslinis panaudojimas, viršijantis 3 000 litų sumą vienam Namui ar tiek kartų didesnę, su kokiu skaičiumi Namų susijęs, svarstomas ir tvirtinamas Bendrijos narių susirinkimo arba Įgaliotinių susirinkimo Įstatų nustatyta tvarka, o jei remonto darbai yra būtini, tai Bendrijos pirmininko sprendimu, už kuriuos Namo (-ų) patalpų savininkai (bendraturčiai) privalo sumokėti.
28. Lėšų tikslinio panaudojimo iki 3 000 litų vienam Namui ar tiek kartų didesnę, su kokiu skaičiumi Namų susijęs, sprendimus vienasmeniškai priima Bendrijos primininkas.
29. Remonto ar Privalomieji darbai apmokami to Namo, kuriame yra atlikti, kaupiamojo fondo lėšomis ir paskirstomi apmokėti tik to Namo Patalpų savininkams.
30. Namų aplinkos ir Namams priskirtų žemės sklypų naudojimo ir priežiūros išlaidos apskaitomos ir paskirstomos bendrai visų viename žemės sklype esančių Namų Patalpų savininkams, proporcingai jiems nuosavybės teise priklausančių Patalpų naudingojo ploto ir žemės sklypų ploto santykiui.
31. Namų aplinkos ir Namams priskirtų žemės sklypų naudojimo ir priežiūros išlaidos apskaitomos ir paskirstomos bendrai keliuose sklypuose esančių Namų Patalpų savininkams, proporcingai jiems nuosavybės teise priklausančių Patalpų naudingojo ploto ir visų žemės sklypų ploto santykiui tuo atveju, jei skirtinguose sklypuose esantys Namai naudoja bendrus inžinerinius tinklus, įrengimus ar kitus sklypuose esančius bendrojo naudojimo objektus, kurių neįmanoma priskirti konkrečiam žemės sklypui ar Namui.
32. Numatomų atlikti Remonto ar Privalomųjų darbų apimtys Namuose neturi viršyti sukauptų tų Namų lėšų dydžio, o jei jų nepakanka, iš Namų Patalpų savininkų papildomai surinktų lėšų neatidėliotiniems remonto darbams atlikti.
33. Sudarytas atliekamų darbų sąmatas tvirtina Bendrijos pirmininkas, o rangos darbus vykdo bendrovė arba konkurso tvarka parinkta kita įmonė, turinti teisę vykdyti nurodomus darbus. Bendrovės sudarytas sąmatas derina ir atliktus remonto darbus priima Bendrijos pirmininkas.
34. Atlikti Remonto ar Privalomieji darbai pagal darbų atlikimo aktą apmokami iš Namo (-ų) kaupimo fondo ir iš sukauptų papildomai Patalpų savininkų lėšų.
35. Likviduojant stichinių nelaimių, įvairių kitų avarijų padarinius, vykdant Lietuvos Respublikos institucijų privalomuosius reikalavimus, gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros

privalomųjų reikalavimų reglamentą STR 1.12.05:2002 arba prireikus atlikti tokius darbus, nuo kurių priklauso viso pastato, jo dalių ar inžinerinių sistemų patikimumas, Bendrijos pirmininkas nedelsdamas priima būtiną sprendimą ir apie tai praneša Namų patalpų savininkams (bendraturčiams).

V. FONDO PERTVARKYMAS AR PANAIKINIMAS

36. Bendrijai iškėlus/pradėjus bankroto bylą arba kai taikoma neteisminė bankroto procedūra, sukauptos lėšos grąžinamos Patalpų savininkams;
37. Fondo lėšų kaupimo ir naudojimo teisingumą kontroliuoja Bendrijos įstatų nustatyta tvarka atsakingi asmenys.