

## I. BENDROJI DALIS

1. Daugiabučių namų savininkų bendrija „VIP Šilaičiai“ (toliau - **Bendrija**) yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis privatusis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius.
2. Bendrijos pilnas pavadinimas - Daugiabučių namų savininkų bendrija „VIP Šilaičiai“.
3. Bendrijos sutrumpintas pavadinimas: DNSB „VIP Šilaičiai“.
4. Bendrijos teisinė forma - bendrija.
5. Bendrijos valdomi, naudojami ir prižiūrimi bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai yra šiuose pastatuose - daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose (toliau – **Namai**):
  - 4.1. adresu Sviliškių g. 2, Vilnius, unikalus Nr. 4400-1490-8573;
  - 4.2. adresu Sviliškių g. 2A, Vilnius, unikalus Nr. 4400-1490-8551;
  - 4.3. adresu Sviliškių g. 4, Vilnius, unikalus Nr. 4400-1252-4540;
  - 4.4. adresu Sviliškių g. 6, Vilnius, unikalus Nr. 4400-1133-1627;
  - 4.5. adresu Sviliškių g. 8, Vilnius, unikalus Nr. 4400-0969-9952;
  - 4.6. adresu Sviliškių g. 10, Vilnius, unikalus Nr. 4400-0716-1575.
6. Juridinio asmens statusą Bendrija įgyja nuo Bendrijos įregistravimo Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre dienos.
7. Bendrijos tikslas yra įgyvendinti Namuose esančių butų ir kitų patalpų (toliau – **Patalpos**) savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su jiems priklausančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų ir įstatymų nustatyta tvarka Namams priskirto(-ų) žemės sklypo(-ų) bei žemės sklype(-uose) esančių bendro naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, atnaujinimu ir tvarkymu.
8. Bendrijos uždaviniai (veiklos sritys) yra šie:
  - 8.1. Bendrijos administravimo būdo pasirinkimas ir Namų ir bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros (eksploatavimo) bei naudojimo organizavimas ir įgyvendinimas;
  - 8.2. lėšų kaupimo Namų atnaujinimui ir Namų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus organizavimas, taip pat Patalpų savininkų sprendimų priėmimo ir įgyvendinimo dėl Namų ar jų dalies atnaujinimo (modernizavimo) priemonių organizavimas;
  - 8.3. bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų savininkų teisių ir interesų, susijusių su Bendrijos veiklos sfera, tenkinimas ir gynimas, Patalpų savininkų interesų visose valstybės ir savivaldybių įstaigose bei institucijose, o taip pat santykiuose su trečiaisiais asmenimis atstovavimas;
  - 8.4. ginčų, susijusių su Bendrijos veiklos sfera, tarp Bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ir Bendrijos narių nagrinėjimo Bendrijoje organizavimas;
  - 8.5. Namams priskirto(-ų) žemės sklypo(-ų), jame(juose) esančių bendro naudojimo objektų ir kito turto racionalus ir efektyvus valdymas, naudojimas, priežiūra ir tvarkymas;
  - 8.6. kitos socialinės, visuomeninės, kultūrinės ir kitokios veiklos, susijusios su Bendrijos narių teisių ir interesų įgyvendinimu, Namų bendrojo naudojimo objektų ir įstatymų nustatyta tvarka Namams priskirto(-ų) žemės sklypo(-ų) ir jame(juose) esančių bendro naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu, taip pat geros kaimynystės stiprinimu, vykdymas.
9. Bendrijos veiklą reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (toliau – **Bendrijų įstatymas**), kiti teisės aktai ir šie Įstatai.
10. Bendrija turi teisę:
  - 10.1. įgyti ir turėti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštaruja Bendrijų įstatymui, kitiems įstatymams, šiems Įstatams ir Bendrijos veiklos tikslams;
  - 10.2. sudaryti sandorius kaip juridinis asmuo; taip pat atskiros Patalpų savininkų susirinkimo sprendimu ir pavedimu Bendrija gali sudaryti sandorius šių Patalpų savininkų vardu;
  - 10.3. pareikšti ieškinį, siekdama apginti Bendrijos narių (Patalpų savininkų – ne Bendrijos narių) interesus, susijusius su Bendrijos veiklos sfera;

- 10.4. vykdyti įstatymuose ir šiuose Įstatuose numatytą veiklą;
- 10.5. turėti sąskaitas Lietuvos Respublikos ir kitų valstybių bankuose;
- 10.6. valdyti ir naudoti jai priklausantį turtą bei lėšas ir jais disponuoti;
- 10.7. nustatyta tvarka statyti arba perstatyti, rekonstruoti statinius, skirtus Bendrijos poreikiams;
- 10.8. valdyti ir naudoti bendrojo naudojimo patalpas, Namų konstrukcijas ir inžinerinę įrangą;
- 10.9. gauti kreditus, pirkti ar kitokiu būdu įsigyti turtą, reikalingą Bendrijos veiklai, jį parduoti, išnuomoti, įkeisti ar kitaip juo disponuoti;
- 10.10. jungtis su kitomis bendrijomis, steigti bendrijų sąjungas (asociacijas) arba į jas įstoti.
11. Bendrija gali eksploatuoti Namus savo jėgomis, samdyti darbuotojus, sudaryti jungtinės veiklos sutartį su kitomis bendrijomis arba sudaryti sutartis su juridiniais ir fiziniais asmenimis dėl Namų priežiūros ir mokesčių už komunalines bei kitas paslaugas skaičiavimo.
12. Bendrija privalo:
  - 12.1. eksploatuoti ir remontuoti Namus, jų inžinerinę įrangą, organizuoti Namų bendrojo naudojimo objektų ir jiems priskirto(-ų) žemės sklypo(-ų) bei jame(juose) esančių bendro naudojimo objektų valdymą, priežiūrą ir kitokį tvarkymą, planuoti ir kaupti lėšas šiems darbams atlikti;
  - 12.2. laikytis gyvenamųjų patalpų techninio eksploatavimo taisyklių ir normų, priešgaisrinės saugos, sanitarijos ir gamtos saugos reikalavimų;
  - 12.3. laiku mokėti įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus mokesčius ir rinkliavas;
  - 12.4. atsakyti už savo prievoles.
13. Bendrijai draudžiama:
  - 13.1. Bendrijos lėšas naudoti sprendžiant teisinius ginčus tarp Bendrijos valdymo organo ir Bendrijos narių dėl Bendrijos valdymo klausimų ir kitiems, negu yra nustatyta Įstatuose, tikslams;
  - 13.2. teikti paskolas, garantuoti, laiduoti, įkeisti Bendrijos turtą ar kitaip užtikrinti kitų asmenų prievolių vykdymą.
14. Bendrija veikia vadovaudamasi jos narių solidarumo, lygiateisiškumo ir tarpusavio pagalbos principais.

## II. ĮSTOJIMO Į BENDRIJĄ IR IŠSTOJIMO IŠ JOS TVARKA

15. Bendrijos nariu gali būti veiksnius fizinis arba juridinis asmuo, nuosavybės teise valdantis bent vieną Patalpą, esančią Bendrijai priklausančiuose Namuose.
16. Patalpų savininkas, raštu pritaręs Bendrijos steigimui arba namo prisijungimui prie Bendrijos, tampa Bendrijos nariu nuo jos (jos įstatų) įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos.
17. Visi Bendrijos nariai registruojami Bendrijos narių registravimo knygoje (sąrašė), priskiriant konkrečius narius konkrečiam Namui pagal turimas nuosavybėje Patalpas. Bendrijos narių ar jų atstovų sąrašo (įgaliotinių sąrašo) duomenys tikslinami ne rečiau kaip kartą per metus.
18. Įsteigtos ir įregistruotos Bendrijos nariais Patalpų savininkai tampa pateikę rašytinį prašymą Bendrijos pirmininkui ir šiam įregistravus jį Bendrijos narių registravimo knygoje. Įstojimo data laikoma prašymo pateikimo Bendrijos pirmininkui diena.
19. Bendrijos narių registravimo knygoje sudaromi atskiri Bendrijos narių sąrašai pagal priskirtinumą Namams ir juose nurodoma:
  - 19.1. nario – fizinio asmens, vardas, pavardė, adresas korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresas, telefono numeris;
  - 19.2. nario – juridinio asmens, pavadinimas, kodas, buveinė, juridinio asmens atstovo vardas, pavardė, telefono numeris, elektroninio pašto adresas;
  - 19.3. nuosavybės teisės į Patalpas įgijimo pagrindas ir data bei Patalpų plotas ir turto dalis bendrojoje nuosavybėje;
  - 19.4. įstojimo į Bendriją data;
  - 19.5. 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);
  - 19.6. narystės Bendrijoje pasibaigimo data, kai narystė Bendrijoje pasibaigia arba nutraukiama.
20. Bendrijos narys negali būti pašalintas iš Bendrijos prieš jo valią.

21. Patalpų savininkai, atsiskaitę su Bendrija pagal savo prievoles, gali išstoti iš Bendrijos pateikę rašytinį prašymą Bendrijos pirmininkui ir šiam padarius atitinkamus įrašus apie tai Bendrijos narių registravimo knygoje. Išstojimo data laikoma prašymo pateikimo Bendrijos pirmininkui diena.
22. Asmuo praranda Bendrijos nario statusą, jam netekus nuosavybės teisių, kurių pagrindu jis turėjo teisę į bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, esančius Namuose.
23. Narystė Bendrijoje pasibaigia Bendriją likvidavus, taip pat fiziniam asmeniui – Bendrijos nariui, mirus; juridinį asmenį – Bendrijos narį, likvidavus arba reorganizavus.

### III. BENDRIJOS NARIAI, JŲ TEISĖS IR PAREIGOS

24. Bendrijos nario teises ir pareigas Patalpų savininkai įgyja nuo įstojimo į Bendriją dienos.
25. Patalpų savininkams - juridiniams asmenims bei valstybei ir savivaldybėms Bendrijos veikloje atstovauja jų įgalioti asmenys. Patalpų bendraturčiams atstovauja vienas asmuo jų tarpusavio susitarimu. Bendrijos narys - fizinis asmuo gali įgalioti vietoj savęs dalyvauti Bendrijos veikloje kitą asmenį.
26. Fizinis ar juridinis asmuo, pirkęs, paveldėjęs ar kitaip įsigijęs Patalpas Bendrijos valdomame Name, per 10 (dešimt) darbo dienų nuo nuosavybės teisės įgijimo apie tai raštu praneša Bendrijos pirmininkui.
27. Patalpų savininkai turi teisę:
  - 27.1. be balsavimo teisės dalyvauti Bendrijos visuotiniame narių susirinkime, teikti pasiūlymus ir gauti informaciją Bendrijos veiklos ir valdymo klausimais;
  - 27.2. įstoti į Bendriją;
  - 27.3. įstatymų nustatyta tvarka disponuoti jiems priklausancia bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų dalimi;
  - 27.4. gauti informaciją apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui (pastatams) atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato (pastatų) priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas;
  - 27.5. reikalauti, kad Bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas bei priežiūra atitiktų visų Bendrijos narių bendrąsias teises bei teisėtus interesus;
  - 27.6. be kitų Patalpų savininkų sutikimo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir kreipdamiesi į Bendriją raštu reikalauti iš kitų Patalpų savininkų atlyginti patirtas išlaidas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje;
  - 27.7. apskųsti Bendrijos valdymo organų, Bendrijos narių visuotinio susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) ir kitus Patalpų savininkų sprendimus Civilinio kodekso 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka;
  - 27.8. susipažinti su Bendrijos narių sąrašu (Įgaliotinių sąrašu) ir gauti Bendrijos organų narių kontaktinius duomenis;
  - 27.9. įgalioti kitą asmenį atstovauti jų interesams palaikant santykius su Bendrija ir jos valdymo organais dėl bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų naudojimo, valdymo, priežiūros ir atnaujinimo, nurodydami įgaliojimo terminą, teisių ir pareigų apimtį. Šis įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro;
  - 27.10. įgyvendinti kitas Bendrijų įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytas teises.
28. Bendrijos nariai papildomai turi teisę:
  - 28.1. dalyvauti Bendrijos narių visuotiniuose susirinkimuose ir balsuoti priimant sprendimus;
  - 28.2. balsavimo teisės perleidimo rašytine sutartimi perleisti kitam asmeniui teisę balsuoti Bendrijos narių visuotiniuose susirinkimuose; sutartimi gali būti perleistos ir kitos Bendrijos nario turimos neturtinės teisės, išskyrus išimtinę Bendrijos nario pasyviąją teisę būti išrinktam Bendrijos valdymo organo, Įgaliotinių susirinkimo nariu; balsavimo teisės perleidimo sutartis įsigalioja nuo jos turinio atskleidimo Bendrijos valdymo organui;
  - 28.3. rinkti ir būti išrinktas Bendrijos pirmininku, Bendrijos narių įgaliotiniu (toliau tekste – **Įgaliotiniu**), revizijos komisijos nariu ar revizoriumi, ginčų nagrinėjimo komisijos nariu ar ginčus nagrinėjančiu asmeniu;
  - 28.4. teikti siūlymus ir gauti informaciją Bendrijos veiklos ir valdymo klausimais;
  - 28.5. išstoti iš Bendrijos.
29. Bendrijos nariai, turintys ne mažiau kaip 1/5 visų balsų, turi teisę prašyti teismo paskirti ekspertus, kurie ištirtų, ar Bendrija, Bendrijos pirmininkas veikė tinkamai.
30. Bendrijos narys privalo:

- 30.1. laikytis šių Įstatų, vykdyti Bendrijos narių visuotinio susirinkimo, Bendrijos narių įgaliotinių susirinkimo ir Bendrijos pirmininko nutarimus;
- 30.2. dalyvauti Bendrijos narių visuotiniuose susirinkimuose, Bendrijos veikloje;
- 30.3. vykdyti kitas Bendrijų įstatymo ir kitų teisės aktų numatytas pareigas.
31. Kiekvienas Patalpų savininkas, nepriklausomai nuo narystės Bendrijoje, privalo:
  - 31.1. vykdyti Bendrijos organų, Patalpų savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo;
  - 31.2. tinkamai naudoti ir prižiūrėti nuosavybės teise jam priklausančias Patalpas, bendrojo naudojimo objektus;
  - 31.3. tausoti Bendrijos turtą ir bendrojo naudojimo objektus, laikytis Namų vidaus tvarkos ir žemės sklypo(-ų) priežiūros taisyklių, užtikrinti, kad šių taisyklių laikytųsi jo šeimos nariai ir jo Patalpų nuomininkai;
  - 31.4. atsiskaityti nustatyta tvarka už teikiamas komunalines ir kitas paslaugas;
  - 31.5. teisės aktų ir Bendrijos organų nustatyta tvarka apmokėti Bendrijos nustatytas išlaidas, susijusias su bendrojo naudojimo objektų valdymu, išlaikymu, priežiūra, remontu ar kitokiu tvarkymu pagal įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, taip pat žemės sklypo(-ų) naudojimu ir priežiūra, pagal jo turimų Patalpų priskirtinumą konkrečiam Namui ir proporcingai jo daliai bendrojoje nuosavybėje, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas į kaupiamuosius Bendrijos fondus;
  - 31.6. savavališkai, be Bendrijos pirmininko ar jo įgalioto asmens leidimo nereguluoti, nekeisti, neremontuoti Namų bendrosios inžinerinės įrangos, bendrųjų konstrukcijų ir bendrojo naudojimo patalpų;
  - 31.7. laikinai išvykdamas, išnuomojęs arba kitaip patikėjęs kitam asmeniui naudoti savo Patalpas, pranešti Bendrijos pirmininkui, kaip bus užtikrinta galimybė prirėikus patekti į jam priklausančias Patalpas;
  - 31.8. savo įgaliotiniui pranešti telefono numerį, kuriuo būtų galima iškvėisti Patalpų savininką ar kitą jo įgaliotą asmenį kilus gaisrui ar inžinerinių tinklų avarijai, prirėikus patekti į savininkui priklausančias Patalpas;
  - 31.9. parduodamas, dovanodamas ar kitaip perleisdamas nuosavybės teise jam priklausančias Patalpas, atsiskaityti su Bendrija pagal savo prievoles ir informuoti Bendrijos pirmininką apie išstojimą iš Bendrijos, taip pat informuoti būsimą pirkėją apie tai, kad Patalpos yra Name, kuriame įsteigta bendrija;
  - 31.10. vykdyti savo sutartinius įsipareigojimus ir atsakyti pagal savo prievoles;
  - 31.11. leisti tam tikslui paskirtiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo Patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektrotechninę ir kitokią įrangą, tikrinti apskaitos prietaisų rodmenis;
  - 31.12. laikytis kitų Bendrijų įstatyme ir teisės aktuose nustatytų reikalavimų.
32. Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Bendrijos nariai neatsako pagal Bendrijos prievoles.
33. Patalpų savininkas neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas Bendrijos narių visuotinio susirinkimo arba Patalpų savininkų susirinkimo sprendimas.

#### IV. BENDRIJOS ORGANAI

34. Aukščiausias Bendrijos organas yra Bendrijos narių visuotinis susirinkimas (toliau – **Narių susirinkimas**). Taip pat Bendrijoje sudaromas Bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas (toliau – **Įgaliotinių susirinkimas**), turintis Įstatuose nustatytą Narių susirinkimo teisų dalį.
35. Bendrijos valdymo organas yra Bendrijos pirmininkas.
36. Bendrijos organų nutarimai jų kompetencijos klausimais yra privalomi visiems Patalpų savininkams.

#### **Bendrijos narių susirinkimas**

37. Narių susirinkimas turi teisę:
  - 37.1. tvirtinti, keisti ir papildyti Bendrijos Įstatus;
  - 37.2. rinkti ir atšaukti Bendrijos pirmininką;
  - 37.3. rinkti ir atšaukti revizijos komisijos narius arba revizorių ir tvirtinti revizijos komisijos arba revizoriaus darbo tvarkos aprašą;

- 37.4. priimti sprendimus dėl Bendrijos administravimo būdo ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksplotavimo) ir naudojimo organizavimo;
- 37.5. priimti sprendimą dėl bendrijos finansinio audito atlikimo;
- 37.6. įgalioti vieną iš Bendrijos narių Bendrijos vardu pasirašyti darbo sutartį su Bendrijos pirmininku, nustatyti Bendrijos pirmininko ir (ar) Įgaliotinių darbo apmokėjimo sąlygas, samdomų darbuotojų skaičių ir jų darbo apmokėjimo tvarką;
- 37.7. rinkti ir atšaukti ginčų nagrinėjimo komisijos narius arba ginčus nagrinėjančią asmenį ir tvirtinti ginčų nagrinėjimo komisijos ar ginčus nagrinėjančio asmens darbo tvarkos aprašą;
- 37.8. tvirtinti įmokų, skirtų Bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksplotavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam Namų ar jų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką;
- 37.9. tvirtinti Bendrijos metinę pajamų ir išlaidų sąmatą;
- 37.10. tvirtinti bendrojo naudojimo objektų aprašą;
- 37.11. priimti sprendimus dėl lėšų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti skolinimosi arba kitų kreditinių įsipareigojimų, išskyrus šių Įstatų 79-80 punktuose numatytus atvejus;
- 37.12. tvirtinti kitas įmokas, susijusias su Bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra;
- 37.13. vertinti Bendrijos pirmininko veiklą, tvirtinti Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį, Bendrijos veiklos metinę ataskaitą ir revizijos komisijos (revizoriaus) išvadas apie Bendrijos finansinę veiklą;
- 37.14. priimti sprendimus dėl Bendrijos stojimo į asociacijas ar kitas visuomenines organizacijas ir išstojimo iš jų;
- 37.15. priimti sprendimus reorganizuoti arba likviduoti Bendriją;
- 37.16. rinkti ar atšaukti Bendrijos likvidatorių;
- 37.17. priimti sprendimus dėl nuostolių, atsiradusių dėl Bendrijos ūkinės veiklos, dengimo ir žalos atlyginimo;
- 37.18. nustatyti disponavimo Bendrijos turtu ir lėšomis tvarką, spręsti lėšų skolinimosi bei pajamų paskirstymo klausimus;
- 37.19. nustatyti ir patvirtinti Namų vidaus tvarkos ir žemės sklypo(-ų) priežiūros taisykles;
- 37.20. kitas įstatymų numatytas teises, jeigu jos nepriskirtos Bendrijos pirmininko kompetencijai.

### **Narių susirinkimų šaukimas ir sprendimų priėmimas**

38. Narių susirinkimus šaukia Bendrijos pirmininkas šiuose Įstatuose nustatyta tvarka, bet ne rečiau kaip vieną kartą per metus, pasibaigus ūkiniams (finansiniams) metams. Susirinkimas taip pat turi būti sušauktas, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip 1/4 Bendrijos narių kiekviename Name (arba daugiau kaip 1/4 Bendrijos narių bent viename Name, jeigu Narių susirinkimas šaukiamas pasibaigus Bendrijos pirmininko kadencijai) ir/arba daugiau kaip 1/4 Įgaliotinių. Jeigu Bendrijos pirmininkas per mėnesį nuo reikalavimo sušaukti Bendrijos narių susirinkimą pateikimo dienos susirinkimo nesušaunkia, jį gali šaukti revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip 1/4 Bendrijos narių kiekviename Name (arba daugiau kaip 1/4 Bendrijos narių bent viename Name, jeigu Narių susirinkimas šaukiamas pasibaigus Bendrijos pirmininko kadencijai) ir/arba daugiau kaip 1/4 Įgaliotinių.
39. Apie šaukiamą Narių susirinkimą jo organizatorius (iniciatorius) turi ne vėliau kaip prieš 14 (keturiolika) dienų iki susirinkimo dienos paskelbti skelbimų lentose Namų laiptinėse arba kitose gerai matomose vietose, nurodyti susirinkimo vietą, datą ir laiką, kartu paskelbti susirinkimo darbotvarkę ir siūlomų sprendimų projektus arba nurodyti vietą, kur ir koku laiku galima susipažinti su sprendimų projektais. Apie šaukiamą Narių susirinkimą Bendrijos pirmininkas turi paskelbti ir Bendrijos interneto svetainėje. Jei 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, lėšų skolinimosi klausimą, apie Bendrijos narių susirinkimą nariams pranešama raštu. Jeigu susirinkimo darbotvarkėje numatyta priimti šių Įstatų 79 punkte numatytus sprendimus, apie visuotinį susirinkimą raštu pranešama visiems Patalpų savininkams.
40. Narių susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip per 3 (tris) mėnesius pasibaigus finansiniams metams. Kiekviename susirinkime išrenkamas susirinkimo pirmininkas ir sekretorius.

41. Narių susirinkimas laikomas teisėtu ir gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip 1/2 Bendrijos narių (įskaitant Bendrijos narius, atstovaujamus pagal balsavimo teisės perleidimo sutartis ir Bendrijos narius, Įstatų nustatyta tvarka iš anksto pareiškusius nuomonę raštu susirinkimo darbotvarkės klausimais), kvorumą skaičiuojant kiekvienam Namui atskirai. Jeigu kvorumo nėra, laikoma, kad visuotinis susirinkimas neįvyko, ir ne anksčiau kaip po 2 (dviejų) savaitių turi būti sušauktas pakartotinis susirinkimas, kuris turi teisę svarstyti ir priimti sprendimus pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę. Jis yra teisėtas, kai atitinkamai dalyvauja ne mažiau kaip 1/4 Bendrijos narių, kvorumą skaičiuojant kiekvienam Namui atskirai.
42. Narių susirinkimo sprendimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip 1/2 susirinkime dalyvaujančių Bendrijos narių, skaičiuojant kiekvienam Namui atskirai, išskyrus tuos atvejus, kai sprendžiama dėl:
  - 42.1. Bendrijos įstatų pakeitimo;
  - 42.2. Bendrijos pirmininko rinkimo ar atšaukimo pirma laiko;
  - 42.3. Bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo;
  - 42.4. lėšų, susijusių su bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir naudojimo privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, kaupimo ar skolinimosi;
  - 42.5. klausimų, išimtinai susijusių su konkrečiu Namu eksploatavimu, remontu, priežiūra arba su konkrečiu Namu gyventojų poreikių tenkinimu.

Įstatų 42.1-42.4 punktuose išvardintais atvejais sprendimai yra teisėti, jei už juos balsuoja daugiau kaip 2/3 visų susirinkime dalyvaujančių Bendrijos narių, skaičiuojant kiekvienam Namui atskirai. Įstatų 42.5 punkte išvardintais atvejais sprendimai yra teisėti, jei už juos balsuoja daugiau kaip 1/2 to konkrečiu Namu Bendrijos narių.
43. Narių susirinkime kiekvienas Bendrijos narys turi po vieną balsą, nepaisant to, kiek jam nuosavybės teise priklauso Patalpų. Bendrasavininkiams jų sutarimu atstovauja vienas asmuo.
44. Susirinkimai turi būti protokoluojami. Protokolus pasirašo susirinkimo pirmininkas ir susirinkimo sekretorius. Susirinkimo protokolas turi būti parengtas ir pasirašytas ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas nuo susirinkimo dienos. Prie protokolo pridedamas šio susirinkimo dalyvių sąrašas, įgaliojimai ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę balsuoti Bendrijos narių vardu Narių susirinkime, taip pat dokumentai, patvirtinantys, kad Bendrijos nariams buvo pranešta apie šaukiamą susirinkimą. Protokolai registruojami pagal raštvedybos taisykles ir saugomi ne mažiau kaip 10 (dešimt) metų.

### **Įgaliotiniai ir Įgaliotinių susirinkimas**

47. Įgaliotinių susirinkimas turi teisę priimti Narių susirinkimo kompetencijai priskirtus sprendimus, tačiau:
  - 47.1. Įgaliotinių susirinkimas neturi teisės priimti Įstatų 37.1 ir 37.15 punktuose nurodytų sprendimų;
  - 47.2. Įgaliotinių susirinkimas gali priimti Įstatų 37.2, 37.6, 37.8, 37.12, 37.18 punktuose nurodytus sprendimus tik su sąlyga, kad dėl šių sprendimų buvo šaukiamas, bet dėl kvorumo nebuvimo neįvyko Narių susirinkimas bei pakartotinis Narių susirinkimas;
  - 47.3. Įstatų 37.3-37.5, 37.7, 37.9-37.11, 37.13-37.17, 37.19 punktuose numatytus sprendimus Įgaliotinių susirinkimas turi teisę priimti ir prieš tai nešaukiant Narių susirinkimo.
48. Konkrečiu Namu Įgaliotiniai renkami kiekvieno konkrečiu Namu Patalpų savininkų – Bendrijos narių – susirinkimuose paprasta balsų dauguma. Kiekvieno Namu Įgaliotinių kandidatūras siūlo konkrečiu Namu Patalpų savininkai. Įgaliotinių rinkimo susirinkimai šaukiami ir protokoluojami tokia pat tvarka kaip ir Narių susirinkimai (išskyrus, jei šiuose Įstatuose nurodyta kitaip).
49. Įgaliotiniai renkami 4 (ketverių) metų laikotarpiui. Įgaliotinių kadencijų skaičius neribojamas.
50. Įgaliotiniu gali būti tik Bendrijos narys. Įgaliotinis negali tuo pačiu metu būti ir Bendrijos pirmininku.
51. Nuo kiekvienos Namu laiptinės renkama po vieną (penkių aukštų laiptinėse) ir po tris (devynių aukštų laiptinėse) įgaliotinius. Bendras Įgaliotinių susirinkimo narių skaičius yra 13 (trylika).
52. Kiekvieno Namu Bendrijos nariai turi teisę bet kuriuo metu atšaukti jų išrinktą Įgaliotinį ir išrinkti kitą Įgaliotinį. Įgaliotiniai atšaukiami ta pačia, aukščiau nurodyta, tvarka, kaip ir renkami. Apie sprendimą atšaukti Įgaliotinį nedelsiant pranešama atšauktajam Įgaliotiniui ir Bendrijos pirmininkui.
53. Išrinkti Įgaliotiniai registruojami Įgaliotinių knygoje. Joje nurodomas kiekvieno Įgaliotinio vardas ir pavardė, gyvenamoji vieta, atstovaujamų Bendrijos narių skaičius, nurodant konkrečiu Namu numerį, išrinkimo bei atšaukimo data.
54. Įgaliotinių susirinkime Įgaliotinis turi vieną balsą.

55. Įgaliotinis, balsuodamas Įgaliotinių susirinkime, vadovaujasi šių Įstatų nustatytais Bendrijos veiklos tikslais bei uždaviniais, Bendrijos narių interesais, susijusiais su Namu bendrosios nuosavybės naudojimu ir priežiūra, išreiškia ir atstovauja Bendrijos narių valią.
56. Prieš balsuodamas Įstatų 47.2 punkte nurodytais klausimais Įgaliotinis privalo atlikti Patalpų savininkų – Bendrijos narių, kuriems jis atstovauja, apklausą ir balsuoti, atsižvelgdamas į daugumos valią. Apklausą Įgaliotinis vykdo raštu Įstatų VIII skyriuje nurodyta tvarka arba tiesiogiai apklausdamas atstovaujamus Bendrijos narius ir rinkdamas jų parašus ant balsavimo lapo. Apklausa laikoma įvykdyta, jeigu Įgaliotinis apklausė daugiau kaip 1/2 atstovaujamų Bendrijos narių. Apklausa ataskaita pridedama prie susirinkimo protokolo.
57. Įgaliotinis Bendrijos narių susirinkimo nustatyta tvarka atsiskaito Bendrijos nariams už savo veiklą.
58. Įgaliotinių susirinkimą šaukia Bendrijos pirmininkas. Įgaliotinių susirinkimas taip pat turi būti sušauktas, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip 1/4 Įgaliotinių. Jeigu Bendrijos pirmininkas per mėnesį nuo reikalavimo sušaukti Įgaliotinių susirinkimą pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, jį gali sušaukti revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip 1/4 Įgaliotinių.
59. Įgaliotinių susirinkimai (įskaitant pakartotinius susirinkimus) šaukiami ir protokoluojami tokia pat tvarka kaip ir Narių susirinkimai.
60. Įgaliotinių susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja ne mažiau kaip 3/5 Įgaliotinių, kvorumą skaičiuojant kiekvienam Namui atskirai.
61. Įgaliotinių susirinkimo sprendimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip 1/2 dalyvaujančių Įgaliotinių, išskyrus sprendimus dėl Bendrijos pirmininko rinkimo/atšaukimo, kurie yra teisėti, jeigu už juos balsavo daugiau kaip 3/5 visų Įgaliotinių. Tais atvejais, kai sprendžiama dėl klausimų, išimtinai susijusių su konkrečiu Namu eksploatavimu, remontu, priežiūra arba su konkrečiu Namu gyventojų poreikių tenkinimu, Įgaliotinių susirinkimo sprendimai yra teisėti, kai už juos balsuoja ne mažiau kaip 2/3 to konkrečiu Namu Įgaliotinių. Įgaliotinių susirinkimo sprendimai taip pat gali būti priimti balsuojant raštu šių Įstatų VII skyriuje nustatyta tvarka.
62. Kiekvienas Įgaliotinis turi teisę: dalyvauti ir balsuoti Įgaliotinių susirinkimuose, atsižvelgiant į Namą, kuriam atstovauja, Patalpų savininkų – Bendrijos narių daugumos valią;
  - 62.2. teikti pasiūlymus dėl Įgaliotinių susirinkimo darbotvarkės ir sprendimų;
  - 62.3. atsisakyti Įgaliotinio pareigų, apie tai prieš 2 (du) mėnesius pranešęs Bendrijos pirmininkui. Tokiu atveju per 2 (du) mėnesius Įstatų nustatyta tvarka organizuojami naujo Įgaliotinio rinkimai;
  - 62.4. informuoti Bendrijos pirmininką apie atstovaujamų Bendrijos narių prašymus, skundus, pageidavimus, teikti pasiūlymus dėl jų sprendimo ir gauti iš Bendrijos pirmininko informaciją apie eigą;
  - 62.5. organizuoti ir praveisti atstovaujamų Bendrijos narių susirinkimus, apklausas ir apie priimtus sprendimus, nuomones, pasiūlymus informuoti Bendrijos pirmininką ir (ar) Įgaliotinių susirinkimą, taip pat kviešti į tokius susirinkimus Bendrijos pirmininką;
  - 62.6. gauti iš Bendrijos pirmininko bet kokią informaciją, susijusią su Bendrijos veikla, susipažinti su Bendrijos organų priimtais sprendimais, Bendrijos narių balsavimo raštu biuleteniais, kitais Bendrijos vidaus dokumentais.
63. Kiekvienas Įgaliotinis privalo:
  - 63.1. atstovauti jį išrinkusių Namų Bendrijos narių interesus Įgaliotinių susirinkimuose;
  - 63.2. priimti informaciją iš jį išrinkusių Namų Bendrijos narių apie jų pageidavimus, prašymus, pasiūlymus, skundus, imtis veiksmų jiems spręsti;
  - 63.3. informuoti Bendrijos pirmininką apie pastebėtą Namų konstrukcijų, bendro naudojimo patalpų techninę būklę, gedimus, remonto būtinybę ir pan.;
  - 63.4. atlikdamas apklausas savo kompetencijos ribose teikti jį išrinkusiems Namų Bendrijos nariams turimą informaciją apie Bendrijos veiklą, planus, prioritetus, rengiamus ir (ar) priimtus sprendimus, tokių sprendimų priėmimo būtinumą pagrindžiančius argumentus, motyvus ar galimas jų alternatyvas.

### **Bendrijos pirmininkas**

64. Bendrijos pirmininkas yra Bendrijos valdymo organas, vadovaujantis Bendrijos veiklai tarp Bendrijos narių ir (ar) Įgaliotinių susirinkimų, atstovaujantis Bendrijai, veikiantis ir sudarantis sandorius Bendrijos vardu.
65. Bendrijos pirmininką renka Narių susirinkimas (Įstatų numatytais atvejais - Įgaliotinių susirinkimas). Bendrijos pirmininku gali būti renkamas tik fizinis asmuo, turintis vieną ar daugiau Patalpų Name(-se).

66. Bendrijos pirmininkas renkamas 3 (trejų) metų laikotarpiui. Bendrijos pirmininko kadencijų skaičius neribojamas. Bendrijos pirmininkas pradeda eiti pareigas nuo išrinkimo dienos, jeigu su juo sudarytoje darbo sutartyje nenustatyta kitaip.
67. Iki Bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos Narių susirinkimas (Įgaliotinių susirinkimas) turi išrinkti naują bendrijos pirmininką. Jeigu Bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 12 (dvylika) mėnesių nuo Bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos, ne mažiau kaip 1/4 Bendrijos narių kiekviename Name arba 1/4 Įgaliotinių, 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.
68. Narių susirinkimas turi teisę bet kuriuo metu atšaukti išrinktą Bendrijos pirmininką. Bendrijos pirmininkas atšaukiamas ta pačia, aukščiau nurodyta, tvarka, kaip ir renkamas. Į atšaukto Bendrijos pirmininko vietą renkamas naujas Bendrijos pirmininkas likusiam atšauktojo Bendrijos pirmininko kadencijos laikui.
69. Bendrijos pirmininkas yra pavaldus Bendrijos narių ir (ar) Įgaliotinių susirinkimui ir atlieka visas jo pavestas funkcijas. Bendrijos pirmininkas ne rečiau kaip vieną kartą per metus atsiskaito Bendrijos narių ir (ar) Įgaliotinių susirinkimui.
70. Bendrijos pirmininkas dirba vadovaudamasis Bendrijų įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, šiais Įstatais, Bendrijos narių ir (ar) Įgaliotinių susirinkimo sprendimais ar sprendimais, priimtais balsuojant raštu, Bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu, kuri tvirtina Bendrijos narių ir (ar) Įgaliotinių susirinkimas.
71. Bendrijos pirmininkas per 10 (dešimt) darbo dienų nuo Bendrijos nario kreipimosi dienos privalo suteikti jam informaciją apie Bendrijos organų sprendimus, turta, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokesčius, susijusius su Bendrijos veikla. Bendrijos pirmininkui draudžiama riboti revizijos komisijos (revizoriaus) įgaliojimus ar kitaip trukdyti jos darbą.
72. Visus Bendrijos narių rašytinius pareiškimus, prašymus, skundus Bendrijos pirmininkas registruoja ir išnagrinėja per 10 (dešimt) darbo dienų. Jeigu Bendrijos narys nesutinka su Bendrijos pirmininko atsakymu į jo pareiškimą, prašymą, skundą, ginčas nagrinėjamas Įstatų XV skyriuje nurodyta tvarka.
73. Bendrijos pirmininkas privalo atlyginti Bendrijai nuostolius, padarytus dėl Bendrijos pirmininko sprendimų, priimtų pažeidžiant šiuos Įstatus, Bendrijos įstatymą ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus. Bendrijos pirmininkas gali būti atleidžiamas nuo atlyginimo nuostolių, kuriuos jis padarė atlikdamas pareigas, jeigu jis rėmėsi Bendrijos vidaus dokumentais ir kita informacija, kurios tikrumu nebuvo pagrindo abejoti, arba veikė neviršydamas normalios ūkinės rizikos laipsnio. Ginčus dėl nuostolių atlyginimo sprendžia teismas.
74. Bendrijos pirmininkas privalo sudaryti bendrojo naudojimo objektų aprašą ir prireikus jį papildyti arba pakeisti. Šiame apraše turi būti nurodyta bendrojo naudojimo objektų techninė būklė. Bendrijos pirmininkas bendrojo naudojimo objektų aprašą paskelbia Patalpų savininkams Namų skelbimų lentose bei kitomis vidaus komunikacijos priemonėmis, ir pateikia jį kitiems jam žinomiems su bendrojo naudojimo objektų valdymu susijusiems suinteresuotiems asmenims. Kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę ginčyti bendrojo naudojimo objektų aprašą ir reikalauti atlikti turto inventorizaciją iš naujo.
75. Bendrijos pirmininkas atsako už:
  - 75.1. Bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą;
  - 75.2. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir Bendrijos veiklos metinės ataskaitos parengimą;
  - 75.3. sutarties su audito įmone sudarymą, kai yra priimtas Narių susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) sprendimas dėl Bendrijos finansinio audito atlikimo;
  - 75.4. informacijos ir dokumentų pateikimą Narių susirinkimui (Įgaliotinių susirinkimui) šių Įstatų nustatytais atvejais arba Narių susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) prašymu;
  - 75.5. Bendrijos dokumentų ir duomenų pateikimą Juridinių asmenų registro tvarkytojui ir savivaldybės vykdomajai institucijai ir, įregistravus Juridinių asmenų registre Bendriją, Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro išrašų pateikimą savivaldybės vykdomajai institucijai;
  - 75.6. informacijos pateikimą Patalpų savininkams jų prašymu;
  - 75.7. Bendrijos narių sąrašo, Patalpų savininkų registravimo knygos, Įgaliotinių registracijos knygos sudarymą ir tvarkymą, Namų ir jiems priskirto(-ų) žemės sklypo(-ų) techninės ir juridinės dokumentacijos saugojimą, Bendrijos raštvedybos tvarkymą;
  - 75.8. bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą;
  - 75.9. Namų, jų priklausinių ir Namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo(-ų) naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus;



- 75.10. Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą Narių susirinkimui (Įgaliotinių susirinkimui);
- 75.11. Patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį;
- 75.12. Bendrijos metinių pajamų ir išlaidų sąmatos sudarymą ir jos pateikimą Narių susirinkimui (Įgaliotinių susirinkimui);
- 75.13. duomenų pateikimą Bendrijos revizijos komisijai (revizoriui) ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai ar jos įgaliotiems asmenims, turintiems teisę prižiūrėti ir kontroliuoti, kaip Bendrijos valdymo organai atlieka jiems priskirtas funkcijas;
- 75.14. Bendrijos samdomų darbuotojų įdarbinimą, Bendrijos darbuotojų pareiginių nuostatų tvirtinimą;
- 75.15. Bendrijos lėšų naudojimą pagal šiuos Įstatus ir Narių susirinkimo sprendimus, Bendrijos sąskaitų bankuose tvarkymą, buhalterio samdymą arba jo funkcijų pagal sutartį pavedimą buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei;
- 76. Bendrijos pirmininkas kontroliuoja, kaip Patalpų savininkai vykdo savo prievoles, susijusias su bendrojo naudojimo objektų priežiūra bei naudojimu, informuoja teisėsaugos institucijas ir valstybinės statinių priežiūros tarnybas apie minėtas prievoles pažeidžiančius asmenis.
- 77. Bendrijos pirmininkas atstovauja Bendrijai pagal savo kompetenciją, sprendžia kitus klausimus, susijusius su Bendrijos veikla.
- 78. Kai Bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų, šias pareigas gali laikinai, iki naujo Bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti vienas iš Įgaliotinių, išrinktas Įgaliotinių susirinkime.

## V. PATALPŲ SAVININKŲ SUSIRINKIMAI

- 79. Sprendimai dėl Patalpų savininkų bendrų interesų tenkinimo (karšto vandens tiekėjo, šilumos paskirstymo metodo, Namo (Namų) šildymo būdo, atsiskaitymo tvarkos pasirinkimo, tiekimo vartojimo ribos nustatymo, Patalpų savininkų sutarčių su paslaugų teikėjais sudarymo ar nutraukimo ir pan.), taip pat dėl priemonių, nesusijusių su Namo (Namų) naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, dėl Namo (Namų) atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo ar skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų priimami visų Patalpų savininkų balsų dauguma, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų. Šiuo atveju visų Patalpų savininkų susirinkimo šaukimui ir sprendimų priėmimui *mutatis mutandis* taikomos šių Įstatų nuostatos dėl Narių susirinkimo.
- 80. Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal bendrojo naudojimo objektų aprašą yra arba gali būti naudojami tenkinti ne visų Patalpų savininkų, o tik jų dalies poreikius, nepažeidžiant kitų Patalpų savininkų teisių ir Narių susirinkimo sprendimų dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, remonto ar atnaujinimo ir tam reikalingų lėšų kaupimo ar skolinimosi, gali būti priimami tos dalies Patalpų savininkų ir yra privalomi tai daliai Patalpų savininkų. Tokie sprendimai priimami *mutatis mutandis* laikantis šiuose Įstatuose nustatytos Narių susirinkimų šaukimo ir sprendimų priėmimo tvarkos.
- 81. Patalpų savininkų susirinkime kiekvienas savininkas turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų tame (tuose) Name (Namuose).
- 82. Patalpų savininkų susirinkimo sprendimai registruojami ir skelbiami Bendrijos pirmininko nustatyta tvarka.

## VI. SLAPTO BALSAVIMO TVARKA

- 83. Slaptas balsavimas Narių susirinkime yra privalomas klausimais, dėl kurių nors vienas Bendrijos narys pageidauja slaptos balsavimo ir tam pritaria daugiau kaip 1/10 susirinkime dalyvaujančių Bendrijos narių.
- 84. Slaptas balsavimas organizuojamas ir vykdomas šia tvarka:
  - 84.1. susirinkime daroma pertrauka;
  - 84.2. paruošiami slaptos balsavimo biuleteniai, kuriuose įrašomas balsavimui pateiktas klausimas ir du balsavimo variantai: „pritariu“, „nepritariu“;
  - 84.3. susirinkimo dalyviai balsuodami išreiškia savo nuomonę padarydami atžymą ties pasirinktu sprendimu: „pritariu“ arba „nepritariu“; biuletenis su tokia atžyma įmetamas į balsavimui skirtą urną;
  - 84.4. į urną įmetami ir išankstinės nuomonės tuo klausimu pareiškimo užklijuoti vokai;
  - 84.5. sudaryta balsų skaičiavimo komisija suskaičiuoja balsavimo rezultatus, įformina juos protokolu; Komisijos pirmininkas paskelbia protokolo turinį susirinkimui.

## VII. BALSAVIMO RAŠTU TVARKA

85. Bendrijos narių sprendimai gali būti priimti balsuojant raštu, išskyrus sprendimus dėl šių Įstatų 42.1-42.3 punktuose nurodytų klausimų.
86. Balsavimą raštu organizuoja Bendrijos pirmininkas Narių susirinkimo pavedimu arba savo sprendimu, arba kai to reikalauja ne mažiau kaip 1/4 Bendrijos narių.
87. Bendrijos narių, o taip pat Patalpų savininkų balsavimas raštu vykdomas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Bendrijų įstatyme, kituose įstatymuose įtvirtintus apribojimus ir šių Įstatų nuostatas.

## VIII. NUOMONĖS PAREIŠKIMO IŠ ANKSTO TVARKA

88. Narių susirinkimo darbotvarkės klausimais Bendrijos narys, Įgaliotinių susirinkimo darbotvarkės klausimais Įgaliotinis gali iš anksto raštu pareikšti savo nuomonę. Tai galima atlikti pasirinktinai: elektroniniu laišku persiunčiant pasirašytą ir nuskenuotą raštą arba pasirašytą raštą užklijuotame voke įteikiant (nusiunčiant) Narių susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) organizatoriui. Nuomonė pareiškama raštu, aiškiai nurodant, kokiam sprendimui narys pritaria arba nepritaria. Nuomonę raštu konkrečiu darbotvarkės klausimu pareiškęs Narių susirinkimo ar Įgaliotinių susirinkimo narys įskaitomas sprendžiant kvorumo ir balsavimo rezultatų suvedimo klausimus dėl to darbotvarkės punkto.
89. Narių susirinkimo ar Įgaliotinių susirinkimo dalyvio iš anksto pareikšta nuomonė įvertinama šia tvarka:
  - 89.1. Narių susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) dalyvių sąraše nurodoma, kokiais numatomos darbotvarkės klausimais Bendrijos narys (Įgaliotinių susirinkimo narys) yra iš anksto pareiškęs nuomonę raštu;
  - 89.2. balsų skaičiavimo komisija arba susirinkimo sekretorius suveda nuomonių pareiškimo iš anksto rezultatus;
  - 89.3. į šiuos rezultatus atsižvelgiama, vertinant balsavimą Narių susirinkime (Įgaliotinių susirinkime) dėl konkrečių sprendimų;
  - 89.4. jeigu Bendrijos narys ant užklijuoto voko nurodo, kad reikalauja slapto balsavimo kuriuo nors darbotvarkės klausimu, tai yra pagrindas tuo klausimu pradėti slapto balsavimo Narių susirinkime svarstymo procedūrą.
90. Narių susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) dalyvių pranešimai apie iš anksto pareikštą nuomonę pridedami prie Narių susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) protokolo.

## IX. BENDRIJOS TURTAS, LĖŠOS IR PAJAMŲ PASKIRSTYMAS

91. Bendrijos turtą sudaro Bendrijos lėšomis pirktos ar kitaip teisėtai įgytos materialinės vertybės.
92. Bendrijos lėšas sudaro:
  - 92.1. tikslinės Patalpų savininkų įmokos, skirtos Bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros išlaidoms apmokėti;
  - 92.2. pajamos, gautos disponuojant Bendrijos turtu, kitos negražintinai gautos lėšos;
  - 92.3. valstybės, savivaldybės, fizinių ar juridinių asmenų paramos lėšos, dovanos (aukos).
93. Bendrijos nariai gali prisidėti ir nepiniginiais (turtiniais) įnašais, kurių įvertinimo tvarką nustato Bendrijos narių susirinkimas.
94. Namų bendrojo naudojimo patalpos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, bendrojo naudojimo konstrukcijos priklauso visiems konkrečiam Namui savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Kiekvieno savininko dalis bendrojoje nuosavybėje yra proporcinga nuosavybės teise jam priklausančių Patalpų plotui.
95. Pajamos, gautos disponuojant Bendrijos turtu arba naudojant bendrojo naudojimo objektus, paskirstomos Bendrijos nariams ir kitiems Patalpų savininkams proporcingai jų daliai bendrojoje nuosavybėje ir naudojamos Namams atnaujinti, modernizuoti ir vykdyti nuolatinę priežiūrą Bendrijos narių susirinkimo nustatyta tvarka.
96. Bendrijos ūkiniai (finansiniai) metai prasideda sausio 1 dieną ir baigiasi gruodžio 31 dieną imtinai.
97. Bendrijos turtas ir lėšos valdomos, naudojamos ir jomis disponuojama šia tvarka:
  - 97.1. Bendrijos turtą valdo ir naudoja Bendrijos pirmininkas Bendrijos narių susirinkimo nustatyta tvarka;
  - 97.2. Bendrijos lėšos naudojamos vadovaujantis metine pajamų ir išlaidų sąmata, kurią tvirtina Bendrijos narių susirinkimas;

- 97.3. Bendrijos lėšas naudoja ir jos sąskaitas bankuose tvarko Bendrijos pirmininkas;
- 97.4. Bendrijos išlaidos paskirstomos vadovaujantis priskirtinumo Namams principu, t.y. išimtinai su konkrečiu Namu (arba Namu dalies, jei įmanoma atriboti) eksploatavimu ir (ar) remontu ir (arba) su konkrečiu Namu (Namu dalies) Patalpų savininkų poreikių tenkinimu susijusios išlaidos paskirstomos tik to konkrečiu Namu (Namu dalies) Patalpų savininkams;
- 97.5. Bendrijos narių susirinkimas gali nustatyti ir kitas Bendrijos turto ir lėšų naudojimo sąlygas bei tvarką.

## **X. ĮMOKŲ NUSTATYMO IR MOKĖJIMO, IŠLAIDŲ PASKIRSTYMO TVARKA**

98. Tikslinės, kaupiamosios ir kitos įmokos, susijusios su Bendrijos veikla, nustatomos vadovaujantis Bendrijos metine pajamų ir išlaidų sąmata, atsižvelgiant į esamas ar prognozuojamas neplanines bendrojo naudojimo objektų nusidėvėjimo ar gedimų apimtis, bei ilgalaikiu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto ar rekonstrukcijos) ar modernizavimo planu, kurį tvirtina Bendrijos narių susirinkimas.
99. Įmokų dydis nustatomas proporcingai Patalpų savininkų daliai bendrojoje konkrečiu Namu nuosavybėje.
100. Įmokų dydžius apskaičiuoja Bendrijos pirmininkas arba sutarties pagrindu Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo paslaugas teikianti įmonė (jeigu Narių susirinkimo sprendimu tokia sutartis yra sudaryta).
101. Įmokos, susijusios su bendrojo naudojimo objektų nuolatine technine priežiūra ir jos administravimu, įskaitant profilaktinį remontą, bendrojo naudojimo patalpų ir kiemo teritorijos valymą, želdinių priežiūrą, apskaičiuojamos pagal šių darbų aprašą ir atitinkamus skaičiavimus, kuriuos sudaro Bendrijos pirmininkas ir tvirtina Narių susirinkimas, arba rinkos vertę, kuri nustatoma Narių susirinkimo pavedimu.
102. Įmokos, susijusios su bendrojo naudojimo objektų remontu ar rekonstrukcija, vykdoma pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, apskaičiuojamos pagal rinkos vertę.
103. Įmokos, susijusios su bendrojo naudojimo objektų avarių likvidavimu ir lokalizavimu, apskaičiuojamos pagal faktinę jų kainą, apskaičiuotą pagal nustatytą tvarką patvirtintus avarių likvidavimo tarnybų tarifus.
104. Kaupiamųjų įmokų dydžius, jų mokėjimo sąlygas ir tvarką, taip pat Bendrijos išlaidų paskirstymo Patalpų savininkams tvarką nustato šie Įstatymai, galiojantys teisės aktai ir Narių susirinkimas.

## **XI. NEPINIGINIŲ (TURTINIŲ) ĮNAŠŲ ĮVERTINIMAS BEI DARBO SĄNAUDŲ ĮSKAITYMAS**

105. Nepiniginiai (turtiniai) Bendrijos narių įnašai įvertinami bei Bendrijos narių ir jų šeimos narių darbo sąnaudos įskaitomos į įmokas Bendrijos narių susirinkimo nustatyta tvarka.

## **XII. BENDRIJOS BUHALTERINĖ APSKAITA IR FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

106. Bendrijos buhalterinę apskaitą, jos organizavimą ir tvarkymą, Bendrijos finansinių ataskaitų rinkinio sudarymą nustato įstatymai ir kiti teisės aktai.
107. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį tvirtina Narių susirinkimas (Įgaliotinių susirinkimas).
108. Bendrijos metinių finansinių ataskaitų rinkinį iki tvirtinimo Narių susirinkime (Įgaliotinių susirinkime) turi patikrinti Bendrijos revizijos komisija (revizorius). Narių susirinkimas (Įgaliotinių susirinkimas) gali nuspręsti samdyti audito įmonę Bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti. Audito išvados pateikiamos Bendrijos pirmininkui ir Narių susirinkimui (Įgaliotinių susirinkimui). Su audito išvadomis turi teisę susipažinti visi Patalpų savininkai.

## **XIII. BENDRIJOS REVIZIJOS KOMISIJA (REVIZORIUS)**

109. Bendrijos vidaus kontrolės funkciją atlieka Bendrijos revizijos komisija, kurią sudaro revizijos komisijos pirmininkas ir du nariai, arba revizorius.
110. Revizijos komisijos pirmininką ir narius arba revizorių ne ilgesniam kaip 4 (ketverių) metų laikotarpiui renka ir atšaukia Narių susirinkimas (Įgaliotinių susirinkimas). Revizijos komisijos nario (revizoriaus) kadencijų skaičius neribojamas.
111. Bendrijos revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti Bendrijos pirmininkas, Įgaliotiniai, jų sutuoktiniai ar sugyventiniai, taip pat asmenys, kuriuos su Bendrijos pirmininku ar Įgaliotiniais sieja tėvystės

- ar artimos giminystės ryšiai (tėvai (įtėviai), vaikai (įvaikiai), broliai, seserys, taip pat sutuoktinių ar sugyventinių broliai, seserys, tėvai (įtėviai) ir vaikai (įvaikiai)).
112. Revizijos komisijos pirmininkas arba revizorius gali būti renkamas ir iš asmenų, kurie neturi Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų Namuose.
  113. Bendrijos metinės ūkinės finansinės veiklos ir finansinių ataskaitų patikrinimui, taip pat neeiliniam Bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimui su revizijos komisijos nariais (revizoriumi) gali būti sudaroma laikinoji darbo sutartis. Darbo užmokestį tokiu atveju nustato Įgaliotinių susirinkimas.
  114. Revizijos komisijos (revizoriaus) funkcijos, jos (jo) teisės, revizijos atlikimo ir jos rezultatų panaudojimo tvarka nustatyta Bendrijų įstatyme.
  115. Pasibaigus ūkiniams metams, revizijos komisija (revizorius) atlieka nuodugnų veiklos patikrinimą, vertina ir teikia išvadas Bendrijos narių susirinkimui apie Bendrijos ūkinę bei finansinę veiklą.
  116. Revizijos komisija (revizorius) privalo atlikti neeilinį Bendrijos ūkinės bei finansinės veiklos patikrinimą, jei to reikalauja daugiau kaip 1/5 Bendrijos narių, ir revizijos ataskaitą pateikti Narių susirinkimui. Revizijos komisija (revizorius) taip pat privalo patikrinti pavienio Namo Patalpų savininkų kaupiamąsias lėšas ir jų panaudojimą, kai to pareikalauja daugiau kaip 1/5 to Namo Patalpų savininkų. Šiuo atveju revizijos komisija (revizorius) ataskaitą pateikia patikrinimo iniciatoriams ir Narių susirinkimui (Įgaliotinių susirinkimui).
  117. Bendrijos pirmininkas privalo pateikti revizijos komisijai (revizoriui) arba auditoriui paaiškinimus ir visus patikrinimui (auditui) atlikti reikalingus dokumentus. Bendrijos pirmininkui draudžiama riboti Bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą) atliekančių subjektų įgaliojimus ar kitaip trukdyti jų darbą.
  118. Revizijos komisija (revizorius), nustačiusi (nustatęs) Bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų, turi teisę reikalauti, kad Bendrijos pirmininkas sušauktų neeilinį Narių susirinkimą (Įgaliotinių susirinkimą). Jeigu Bendrijos pirmininkas per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nuo šio reikalavimo pateikimo dienos Narių susirinkimo (Įgaliotinių susirinkimo) nesušaunkia, susirinkimą šaukia ir jo darbotvarkę nustato revizijos komisija (revizorius). Revizijos komisijos (revizoriaus) išvados dėl Bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų pateikiamos Narių susirinkimui (Įgaliotinių susirinkimui).
  119. Už apgaulingos revizijos išvados pateikimą revizijos komisijos nariai (revizorius) atsako teisės aktų nustatyta tvarka.

#### **XIV. BENDRIJOS PRANEŠIMAI IR SKELBIMAI**

120. Pranešimų ir skelbimų paskelbimo tvarka:
  - 120.1. Narių susirinkimų, Įgaliotinių susirinkimų ir balsavimų raštu protokolai, kiti dokumentai, taip pat visi bendro pobūdžio Bendrijos pranešimai ir skelbimai paskelbiami viešai Bendrijos skelbimo lentose Namų laiptinėse bei Bendrijos interneto svetainėje.
  - 120.2. individualūs pranešimai ir dokumentai su asmens duomenimis įteikiami Bendrijos nariams (Patalpų savininkams) per pašto dėžutes;
  - 120.3. teismo procesiniai dokumentai Bendrijos bylose įteikiami (skelbiami) Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.
  - 120.4. jeigu Lietuvos Respublikos teisės aktai numato tam tikrų pranešimų paskelbimą viešai, tokie pranešimai skelbiami Registrų centro leidžiamame elektroniniame leidinyje.
121. Informavimo tvarka, kai yra privalomas informavimas raštu:
  - 121.1. pranešimai ir kiti dokumentai įteikiami Bendrijos nariams (Patalpų savininkams) asmeniškai jų gyvenamojoje ar darbo vietoje Namuose, o jų nesant – fizinio asmens pilnamečiams šeimos nariams, juridinio asmens darbuotojams, pasirašytinai;
  - 121.2. 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 pirmininką apie kitą adresą dokumentų įteikimui;
  - 121.3. 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 pirmininkas;
  - 121.4. ankstesniame punkte numatyto įteikimo atveju laikoma, kad adresatas buvo supažindintas su

pranešimu ar dokumentais po 7 (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.

## **XV. GINČŲ NAGRINĖJIMO TVARKA**

122. Ginčai tarp Bendrijos narių ir valdymo ar kitų Bendrijos organų (jų narių) perduodami sudarytai ginčų nagrinėjimo komisijai arba išrinktam ginčus nagrinėjančiam asmeniui.
123. Ginčų nagrinėjimo komisija iš trijų asmenų sudaroma arba ginčus nagrinėjantis asmuo išrenkamas Įgaliotinių susirinkime.
124. Ginčų nagrinėjimo tvarka:
  - 124.1. iniciatyvos teisė priklauso Bendrijos nariui, kuris gali kreiptis dėl ginčo išsprendimo į ginčų nagrinėjimo komisiją arba ginčus nagrinėjančią asmenį;
  - 124.2. pareiškimas dėl ginčo išsprendimo pateikiamas raštu;
  - 124.3. ginčų nagrinėjimo komisija arba ginčus nagrinėjantis asmuo ginčą išsprendžia per 7 (septynias) dienas; sudėtingesniais atvejais terminas gali būti pratęstas iki 2 (dviejų) savaičių ar mėnesio;
  - 124.4. ginčų nagrinėjimo komisija arba ginčus nagrinėjantis asmuo savo argumentuotą išvadą dėl ginčo esmės raštu pateikia pareiškėjui ir Bendrijos pirmininkui;
  - 124.5. ginčų nagrinėjimo komisija arba ginčus nagrinėjantis asmuo gali priimti šiuos sprendimus:
    - 124.5.1. pripažinti pareiškimą pagrįstu arba iš dalies pagrįstu ir pateikti pasiūlymą dėl ginčo išsprendimo;
    - 124.5.2. pripažinti pareiškimą nepagrįstu.
  - 124.6. nepavykus išspręsti ginčo arba ginčo šalims nevykdant pasiūlymo dėl ginčo išsprendimo, ginčas nagrinėjamas įstatymų nustatyta tvarka.
125. 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.

## **XVI. BENDRIJOS ĮSTATŲ IR BUVEINĖS KEITIMO TVARKA**

126. Bendrijos įstatai keičiami Narių susirinkimo sprendimu. Sprendimas priimamas šių Įstatų ir Bendrijų įstatymo nustatyta tvarka.
127. Steigiant Bendriją, Bendrijos buveinės vieta nustatoma Bendrijos steigiamojo susirinkimo.
128. Bendrijos buveinė turi būti įkurta Bendrijos valdomame pastate.
129. Bendrijos buveinės vieta gali būti pakeista Narių susirinkimo arba Įgaliotinių susirinkimo sprendimu.

## **XVII. BENDRIJOS REORGANIZAVIMAS IR LIKVIDAVIMAS**

130. Bendrijos reorganizavimo ir likvidavimo klausimus bei tvarką nustato Bendrijų įstatymas bei Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas.

Įstatai patvirtinti visuotiniame Bendrijos narių susirinkime 2015 m. gruodžio \_\_\_ d., protokolo Nr. VIPS-\_\_\_\_\_.

Vilnius, du tūkstančiai penkioliktų metų gruodžio mėnesio \_\_\_\_\_ diena.

Susirinkimo pirmininkas:

\_\_\_\_\_  
(vardas, pavardė, parašas)

Susirinkimo sekretorius:

\_\_\_\_\_  
(vardas, pavardė, parašas)