

# Ataskaitinio rinkiminio susirinkimo organizavimas bendrijoje



## II dalis. Daugiabučių namų savininkų bendrijų valdymas, valdymo organų sudarymas, valdymo organų funkcijos ir atsakomybė.



# Turinys

- Bendrija ir jos organai
- Bendrijos narių visuotinis susirinkimas
- Bendrijos narių įgaliotiniai asmenys
- Bendrijos valdyba
- Bendrijos pirmininkas
- Bendrijos revizijos komisija (revizorius)
- Bendrijos ginčų nagrinėjimo komisija
- Bendrijos narys

# Bendrija

**Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija** (toliau – **bendrija**) – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius.

Bendrija gali turėti ir įgyti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštarauja įstatymams, bendrijos įstatams ir veiklos tikslams.

Bendrijos funkcijos, atsižvelgiant į valdomų objektų ypatumus, nustatomos bendrijos įstatuose. Bendrijos įstatai yra dokumentas, kuriuo bendrija vadovaujasi savo veikloje.

# Bendrijos organai

Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. Bendrijos įstatuose gali būti numatytas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas, turintis bendrijos įstatuose nustatytą visuotinio susirinkimo teisių dalį.

Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organus.

Kai bendrijoje valdyba nesudaroma, valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas atlieka bendrijos pirmininkas.

Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius.

Bendrijoje, kurioje yra daugiau kaip šimtas bendrijos narių – butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, turi būti sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo.

# Bendrijos narių visuotinis susirinkimas

## Visuotinio narių susirinkimo kompetencija:

- keičia bendrijos įstatus;
- renka ir atšaukia bendrijos pirmininką (valdybos narius);
- renka ir atšaukia revizijos komisijos narius arba revizorių ir tvirtina revizijos komisijos arba revizoriaus darbo tvarkos aprašą;
- priima sprendimus dėl bendrijos administravimo būdo ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ir naudojimo organizavimo;
- gali priimti sprendimą dėl bendrijos finansinio audito atlikimo;
- įgalioja vieną iš bendrijos narių bendrijos vardu pasirašyti darbo sutartį su bendrijos pirmininku, nustato bendrijos pirmininko darbo apmokėjimo sąlygas ir darbo užmokestį, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip;
- renka ir atšaukia ginčų nagrinėjimo komisijos narius arba ginčus nagrinėjantį asmenį, tvirtina ginčų nagrinėjimo komisijos ar ginčus nagrinėjančio asmens darbo tvarkos aprašą, jeigu ginčų nagrinėjimo komisija (ginčus nagrinėjantis asmuo) yra sudaroma (skiriamas);

# Bendrijos narių visuotinis susirinkimas

## Visuotinio narių susirinkimo kompetencija:

- tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką;
- tvirtina metinę bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą;
- tvirtina bendrojo naudojimo objektų aprašą;
- priima sprendimus dėl lėšų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti skolinimosi arba kitų kreditinių įsipareigojimų, išskyrus šio įstatymo 12 straipsnyje numatytus atvejus;

# Bendrijos narių visuotinis susirinkimas

Visuotinio narių susirinkimo kompetencija:

- tvirtina kitas įmokas, susijusias su bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip;
- tvirtina metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir bendrijos veiklos metinę ataskaitą;
- priima sprendimus dėl bendrijos stojimo į asociacijas ar kitas visuomenines organizacijas ir išstojimo iš jų;
- priima sprendimus reorganizuoti arba likviduoti bendriją;
- renka ar atšaukia bendrijos likvidatorių;
- priima sprendimus dėl nuostolių, atsiradusių dėl bendrijos ūkinės veiklos, dengimo ir žalos atlyginimo.

**Visuotinis susirinkimas gali priimti sprendimus ir kitais pagal bendrijos įstatus jo kompetencijai priskirtais klausimais.**



# Bendrijos narių įgaliotiniai asmenys

Bendrijos įstatuose gali būti numatytas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas, turintis bendrijos įstatuose nustatytą visuotinio susirinkimo teisių dalį.

Įgaliotiniai išrenkami daugiabučio namo dalies (korpuso, sekcijos) bendrijos narių susirinkimuose 4 metų laikotarpiui. Įgaliotinio kadencijų skaičius neribojamas. Įgaliotiniu renkamas bendrijos narys. Bendrijos narių įgaliotinių skaičius nustatomas bendrijos įstatuose, vadovaujantis pakankamo ir proporcingo atstovavimo principu.

Įgaliotinis atstovauja jį išrinkusių bendrijos narių interesams. Kiekvienas įgaliotinis turi po vieną balsą. Įgaliotinių susirinkime įgaliotinis kiekvienu konkrečiu klausimu privalo balsuoti pagal daugumos jo atstovaujamų bendrijos narių valią, pareikštą iš anksto raštu arba kita forma.

# Bendrijos valdyba

Bendrijos valdybą sudaro bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdybos nariai. Bendrijos pirmininkas yra bendrijos valdybos pirmininkas. Bendrijos valdybos narių skaičius nustatomas bendrijos įstatuose. Jis negali būti mažesnis kaip trys nariai

Bendrijos valdybą renka visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatytam, bet ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui. Bendrijos valdybos nariu gali būti renkamas tik fizinis asmuo, turintis butą ar kitas patalpas tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti yra įsteigta bendrija, ir atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Bendrijos valdybos nario kadencijų skaičius neribojamas

Bendrijos valdybos narys gali atsistatydinti iš pareigų apie tai ne vėliau kaip prieš 14 dienų raštu įspėjęs bendrijos valdybą

# Bendrijos valdybos kompetencija

- šaukia visuotinius susirinkimus (įgaliotinių susirinkimus) šiame įstatyme ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka;
- svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrijos ūkinės veiklos metinius ir ilgalaikius planus, pajamų ir išlaidų sąmatas, finansinių ataskaitų rinkinius ir kiekvienų metų veiklos ataskaitą;
- svarsto ir tvirtina bendrijos valdymo struktūrą, darbuotojų (išskyrus bendrijos valdymo organų) pareigybes ir jų darbo užmokestį;
- svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrojo naudojimo objektų aprašą, bendrijos valdomo pastato (pastatų) vidaus tvarkos taisykles;
- svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti pasiūlymus dėl lėšų kaupimo, kaupiamųjų įmokų dydžio ir lėšų skolinimosi pastatui (pastatams) atnaujinti. Parengti sprendimų dėl bendrijos ūkinės veiklos ar administravimo būdo projektai turi užtikrinti įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytą bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimą;

# Bendrijos valdybos kompetencija

- analizuoja ir vertina bendrijos finansinę būklę ir bendrijos ūkinės veiklos rezultatus;
  - tvirtina paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas ir pirkimo ataskaitas;
  - kitas bendrijos įstatuose valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas.
- 
- ❖ Bendrijos valdybos darbo tvarka nustatoma jos priimtame darbo reglamente.
  - ❖ Bendrijos valdybos posėdžius šaukia bendrijos pirmininkas. Bendrijos valdybos posėdžio šaukimo iniciatyvos teisę turi kiekvienas bendrijos valdybos narys.
  - ❖ Bendrijos valdybos sprendimai priimami valdybos narių balsų dauguma vardiniu balsavimu. Kiekvienas bendrijos valdybos narys turi po vieną balsą. Jeigu balsuojant dėl bendrijos valdybos sprendimo balsai pasiskirsto po lygiai, lemia bendrijos valdybos pirmininko balsas. Bendrijos valdybos narys savo valią dėl sprendimo gali pareikšti iš anksto raštu.

# Bendrijos valdybos atsakomybė

Bendrijos valdyba atsako už jai visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą ir bendrijos finansinę būklę.

Bendrijos valdybos nariai privalo atlyginti bendrijai nuostolius, atsiradusius dėl valdybos sprendimų, priimtų pažeidžiant bendrijos įstatus, šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus. Bendrijos valdybos narių prievolė atlyginti bendrijai nuostolius yra solidari. Nuo pareigos atlyginti nuostolius atleidžiami tie bendrijos valdybos nariai, kurie balsavo prieš sprendimą, dėl kurio atsirado nuostoliai, arba nedalyvavo valdybos posėdyje jį priimant ir per 7 dienas po to, kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie tokį sprendimą, įteikė bendrijos valdybai (pirmininkui) prieštaravimą raštu dėl šio sprendimo priėmimo.

Kai bendrijos pirmininkas negali eiti pareigų arba bendrijos pirmininko kadencija yra pasibaigusi, bendrijos valdyba skiria vieną iš savo narių laikinai, iki naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti bendrijos pirmininko pareigas.

# Bendrijos pirmininkas

Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Jeigu bendrijos nariai nusprendžia bendrijos pirmininku rinkti asmenį, kuris neturi buto ar kitų patalpų tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti įsteigta bendrija, bendrijoje sudaromas kolegialus valdymo organas – valdyba

Bendrijos pirmininką renka ir iš pareigų atšaukia, tvirtina bendrijos pirmininko pareigybės aprašymą ir nustato bendrijos pirmininko darbo užmokestį visuotinis susirinkimas bendrijos įstatuose nustatyta tvarka 3 metų laikotarpiui. Bendrijos pirmininko kadencijų skaičius neribojamas. Bendrijos pirmininkas pradeda eiti pareigas nuo išrinkimo dienos, jeigu su juo sudarytoje darbo sutartyje nenustatyta kitaip

Darbo sutartį su bendrijos pirmininku, šios sutarties pakeitimus (darbo sutarties nutraukimą) pasirašo visuotinio susirinkimo įgaliotas asmuo

**Bendrijos pirmininkas organizuoja bendrijos veiklą, įgyvendindamas bendrijos tikslus, priima į darbą ir atleidžia darbuotojus, sudaro ir nutraukia su jais darbo sutartis.**

# Bendrijos pirmininkas

Bendrijos pirmininkas atsako už:

- 1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą;
- 2) metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir bendrijos veiklos metinės ataskaitos parengimą;
- 3) sutarties su audito įmone sudarymą, kai yra priimtas visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimas dėl bendrijos finansinio audito atlikimo;
- 4) informacijos ir dokumentų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) šio įstatymo nustatytais atvejais arba visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) prašymu;
- 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;
- 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu;
- 7) bendrijos narių sąrašo (šio įstatymo 13 straipsnyje nustatyta tvarka išrinktų bendrijos narių įgaliotinių sąrašo) sudarymą ir tvarkymą. Šiame sąrašė (šiuose sąrašuose) turi būti nurodyti bendrijos narių ar jų atstovų (įgaliotinių) kontaktiniai duomenys (vardas, pavardė, adresas korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresas, telefono numeris). Bendrijos narių ar jų atstovų sąrašo (įgaliotinių sąrašo) duomenys tikslinami ne rečiau kaip kartą per metus;

# Bendrijos pirmininkas

Bendrijos pirmininkas atsako už:

8) bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą;

9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo (sklypų) naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus;

10) pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai);

11) butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį;

12) bendrijos metinių pajamų ir išlaidų sąmatos sudarymą ir jos pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai);

13) duomenų pateikimą bendrijos revizijos komisijai ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai ar jos įgaliotiems asmenims, turintiems teisę prižiūrėti ir kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka jiems pagal šį įstatymą priskirtas funkcijas.



# Bendrijos pirmininkas

Bendrijos pirmininkas atsako už jam visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą.

**Bendrijos pirmininkas privalo atlyginti bendrijai nuostolius, atsiradusius dėl jo sprendimų, priimtų pažeidžiant šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus, taip pat bendrijos įstatus.**

Iki bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) turi išrinkti naują bendrijos pirmininką.

Kai bendrijos pirmininkas negali eiti pareigų arba bendrijos pirmininko kadencija yra pasibaigusi, bendrijos valdyba skiria vieną iš savo narių laikinai, iki naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti bendrijos pirmininko pareigas.

Kai vienasmenis bendrijos valdymo organas – bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų, bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas gali laikinai, iki naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti vienas iš bendrijos narių.

# Bendrijos revizijos komisija (revizorius)

Bendrijos revizijos komisijos narius (revizorių) renka ir atšaukia visuotinis susirinkimas bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Revizijos komisijoje turi būti ne mažiau kaip trys komisijos nariai. Revizijos komisijos nariai (revizorius) renkami ne ilgesniam kaip 4 metų laikotarpiui. Revizijos komisijos nario (revizoriaus) kadencijų skaičius neribojamas

Bendrijos revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti bendrijos pirmininkas, bendrijos valdybos nariai, jų sutuoktiniai ar sugyventiniai, taip pat asmenys, kuriuos su bendrijos pirmininku ar bendrijos valdybos nariais sieja tėvystės ar artimos giminystės ryšiai (tėvai (įtėviai), vaikai (įvaikiai), broliai, seserys, taip pat sutuoktinių ar sugyventinių broliai, seserys, tėvai (įtėviai) ir vaikai (įvaikiai)

Bendrijos valdymo organui draudžiama riboti bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą) atliekančių subjektų įgaliojimus ar kitaip trukdyti jų darbą

# Bendrijos ginčų nagrinėjimo komisija

Bendrijoje, kurioje yra daugiau kaip šimtas bendrijos narių – butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, turi būti sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo. Kitos bendrijos ginčų nagrinėjimo komisiją sudaro ar ginčus nagrinėjantį asmenį skiria savo pasirinkimu

Bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas šiame įstatyme nustatyta tvarka. Šių ginčų nagrinėjimo ir ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymo arba ginčus nagrinėjančio asmens skyrimo tvarka nustatoma bendrijos įstatuose

Daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų pageidavimu, sprendžiant daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų tarpusavio ginčus ir jų ginčus su bendrijos valdymo organais, gali dalyvauti DNSB asociacija

# Bendrijos narys

Bendrijos nariai turi teisę:

- 1) balsuoti bendrijos visuotiniame susirinkime, teikti pasiūlymus ir gauti informaciją bendrijos veiklos ir valdymo klausimais;
- 2) rinkti ir būti išrinktais bendrijos pirmininku, bendrijos valdybos ar kito bendrijos organo nariu;
- 3) išstoti iš bendrijos.

**Bendrijos narys negali būti pašalintas iš bendrijos prieš jo valią.**

# Ačiū už dėmesį



## **Vilniaus daugiabučių namų savininkų bendrijų asociacija**

Stiklių g. 8, Vilnius, LT – 01131

Tel. 852611003, fax. 852120647, [info@bustorumai.lt](mailto:info@bustorumai.lt)

[www.bustorumai.lt](http://www.bustorumai.lt)