



Nekilnojamojo turto savininkų

(asmeninius pastatus, bendruose pastatuose esančius butus ir (ar) kitas patalpas, žemės sklypus nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais valdančių asmenų)

bendrojo naudojimo objektų (toliau - BNO) valdymas steigiant bendriją

Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo keitimo, galimai skelbiant netekusiu galios Sodininkų bendrijų įstatymą, projektas

Kodėl svarstoma apjungti du įstatymus



DNSB įstatymo 1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

„1. Šis įstatymas nustato daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų **savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą steigiant bendriją**, reglamentuoja šios bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, bendrijai priklausančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų – bendrijos narių teises ir pareigas“.

Sodininkų bendrijų įstatymo 1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

„1. Šis Įstatymas nustato sodininkų bendrijų reorganizavimą, valdymą ir veiklą, pertvarkymą ir pabaigą, sodininkų **bendrojo naudojimo turto valdymą**, sodininkų bendrijos nario teises ir pareigas, mėgėjų sodo teritorijos ir mėgėjų sodų sklypų tvarkymo bei naudojimo reikalavimus“.

Kodėl svarstoma apjungti du įstatymus



DNSB įstatymo 4 straipsnis. Bendrijos steigimo pagrindai

„1. Bendrijos steigimo tikslas – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra“.

Sodininkų bendrijų įstatymo 3 straipsnis. Sodininkų bendrijos samprata

„1. Sodininkų bendrija (toliau – bendrija) yra atitinkamo administracinio vieneto bendruomenės dalis, visapusiškai plėtojanti mėgėjų sodininkystę, puoselėjanti ir tausojanti gamtą ir kraštovaizdį. Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis viešasis juridinis asmuo, kurio tikslas – įgyvendinti sodininkų bendrąsias teises ir pareigas, susijusias su mėgėjų sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu“.

Kas yra BNO



„1. Šis įstatymas nustato fizinių ir (ar) juridinių asmenų, kuriems nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme nurodyti nekilnojamojo turto kadastro objektai – žemės sklypas, statinys ar patalpa (toliau – nekilnojamasis turtas), **bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais bendrai naudojamų objektų (toliau – bendrojo naudojimo objektai)** valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoja šios bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą“.

BNO – nėra viešai naudojami objektai, kuriais rūpinasi savivaldybės ir gali rūpintis nevyriausybinės vietos veiklos organizacijos (bendruomenės), BNO – NT savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais priklausantys objektai, kuriais jie (tik jie) gali naudotis (= galimybė), bet turi ir prižiūrėti, atnaujinti, taip pat – ir bendrai išlaikyti (= prievolė).

BNO, pavyzdžiui, gali būti:

- vietiniai inžineriniai tinklai kartu su maitinimo šaltiniais, skirti bendriems poreikiams tenkinti;
- bendrai naudojamas žemės sklypas ar jo dalis;
- kiti bendrai naudojami daiktai – keliai, automobilių parkavimo aikštelės, automobilių įkrovimo stotelės, tvoros ir užtvagai, vaikų žaidimų ir sporto aikštelės, suolai ir kiti.

BNO valdymo poreikis platus



Poreikis steigti bendriją tam, kad veiksmingai būtų valdomi BNO ir būtų tenkinami kiti bendrieji poreikiai, gali kilti:

- daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkams;
- negyvenamųjų patalpų savininkams (komercinių, gamybinių ir pan. patalpų savininkams, kai 3 ir daugiau tokių patalpų yra bendrame pastate);
- savininkams asmeninių pastatų vienbučių (arba kitos paskirties asmeninių pastatų savininkams);
- savininkams asmeninių pastatų dvibučių (arba kitos paskirties dviejų negyvenamųjų patalpų pastatų savininkams);
- savininkams įvairių pastatų (vienbučių, dvibučių, tribučių, keturbučių ar pan.) kvartaluose;
- savininkams žemės sklypų (taip pat ir sodų sklypų);
- savininkams mišrių nekilnojamojo turto objektų (pastatų ir žemės sklypų) kvartaluose.

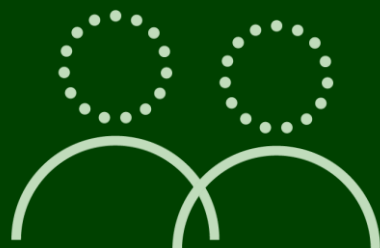
Bendrijos veiklos dalyviai – NT savininkai



Savininkų aktuali apibrėžtis – pagal atskirus nekilnojamojo turto kadastro (NTK) objektus, bendriją gali steigti bet kurie savininkai – BNO valdytojai ir naudotojai. Gali būti mišri jų sudėtis bendrijoje.



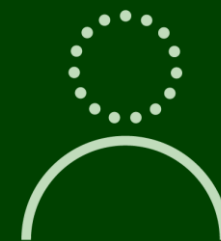
Pastatas kaip atskiras NT objektas – pastato savininkas



Pastate įregistruoti 2 atskiri NT objektai – butų ir (ar) kitų patalpų savininkai



Pastate įregistruoti 3 ir daugiau atskirų NT objektų – butų ir (ar) kitų patalpų savininkai



Žemės sklypas įregistruotas kaip atskiras NT objektas – sklypo (pastato sklype) savininkas

Skiriasi savininkų bendrieji poreikiai



TAIP, be to, kad rūpinasi BNO ir užtikrina savininkų teises ir pareigas, bendrija atstovauja savininkams įgyvendinant jų kitus bendruosius poreikius, kurie bus įvairūs ir skirtingi atskirose bendrijose, pavyzdžiui, sodininkų bendrijoje, kiti bendrieji poreikiai galėtų būti:

- ❖ Individualios vidaus tvarkos nustatymas.
- ❖ Bendrų renginių organizavimas.
- ❖ Konsultacijų ir kitos pagalbos teikimas sodininkų bendrijos nariams ir kitiems savininkams.
- ❖ Būrimasis į sodininkų bendrijų asociacijas ir visuomenines organizacijas.
- ❖ Atstovavimas savininkams sprendžiant bendrus klausimus su savivaldybės administracija.
- ❖ Atstovavimas savininkams teikiant siūlymus ir svarstant aktualių teisės aktų keitimus.
- ❖ Ir t.t. ir pan.

Laukiama nauda sodininkų bendrijoms



Apjungus GNSB įstatymą ir Sodininkų bendrijų įstatymą pagerėtų teisinis reglamentavimas: planuojama **Civilinio kodekso straipsniuose įtvirtinti** ne tik butų ir kitų patalpų, bet ir kitų NT turto savininkų (taip pat ir žemės sklypų savininkų) bendrosios nuosavybės teisę ir jos įgyvendinimo principus, Civilinio kodekso nuostatomis vadovaujantis butų **apjungtas ir atnaujintas NT savininkų bendrijų įstatymas**.



➤ Išplėsta teisinė bazė – tai **galimybė savininkų teisėms, pareigoms ir prievolėms (mokesčių išieškojimas) įgyvendinti:**

„2. Šis įstatymas taip pat nustato bendrojo naudojimo objektų savininkų, pareiškusių ir nepareiškusių savo valios dėl bendrijos steigimo ir (ar) dalyvavimo jos veikloje, teises ir pareigas, susijusias su bendrijai valdyti perduotų jų bendrojo naudojimo objektų naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu (modernizavimu), ir nustato jų įgyvendinimo tvarką“.

Lakiama nauda sodininkų bendrijoms



- Atnaujinus įstatymo nuostatas būtų paprasčiau, skaidriau, aiškiau **organizuoti sprendimų priėmimą** (pranešimai, kvorumas, balsavimo raštu tvarka ir kita).
- Atnaujinus įstatymo nuostatas būtų paprasčiau **prisijungti prie bendrijos ir atsiskirti nuo bendrijos, reorganizuoti ir likviduoti bendriją**.
- Atnaujinus įstatymo nuostatas detaliau būtų reglamentuoti **savininkų mokesčiai**.
- Atnaujinus įstatymo nuostatas aiškesnis būtų **santykis su registru tvarkytoju**.
- Atnaujinus įstatymo nuostatas aiškesnės būtų **ne tik bendrijos narių, bet ir kitų savininkų kompetencija ir pareigos**.
- Atnaujinus įstatymo nuostatas aiškiau reglamentuota būtų **narystė bendrijoje, bendrijos narių ir kitų savininkų registravimas, duomenų apie juos rinkimas**.
- Atnaujinus įstatymo nuostatas detaliau būtų reglamentuotos **bendrijos lėšos ir bendrijos turtas**.
- Atnaujinus įstatymo nuostatas savivaldybės **privalėtų teikti konsultacinę pagalbą ir galėtų teikti paramą sodininkų bendrijoms**.
- Ir t.t. ir pan.

Kviečiame bendradarbiauti



Teisinėje valstybėje tikslai pasiekiami teisinėmis priemonėmis. Kviečiame bendradarbiauti tam, kad sodininkų bendrijų tikslai būtų pasiekti.

Tekstinis NT savininkų bendrijų įstatymo dokumentas kuriamas ir tobulinamas, bus galima susipažinti ir pateikti pastabų.

Ačiū už dėmesį.