

DNSB „Bandužiai“
Pirmininkei Ligitai Girskienei

Klaipėda
2013 m. balandžio 2 d.

Bandužių g. 14-67, Klaipėda

Siunčiama reg. paštu

ADVOKATŲ KONTORA
AVERUS
DERKINTYTĖ, KEPENIS, KIVYLIS IR PARTNERIAI

Advokatų kontora AVERUS
Bokštų g. 12, LT-92125 Klaipėda
Tel. +370 46 246630
Faks. +370 46 246545
El. paštas: info@averus.lt

DĖL BENDRIJOS NARIŲ IR BUTŲ SAVININKŲ TARPUSAVIO SANTYKIŲ SU BENDRIJA

Atsižvelgiant į Jūsų pateiktą užklausimą dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrijos narių teisių ir pareigų bei butų ar kitų patalpų savininkų teisių ir pareigų apimties santykiuose su bendrija, teikiame Jums šį memorandumą (toliau – **Memorandumas**). Rengiant Memorandumą buvo vadovautasi šiuo metu galiojančiu LR Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu (toliau – **Įstatymas**), LR Civiliniu kodeksu (toliau – **CK**) bei teismų praktika.

Dėl butų savininkų narystės bendrijoje

Daugiabučių gyvenamųjų namų butų savininkai bendrojo naudojimo objektų (bendrojo naudojimo patalpų, pagrindinių pastato konstrukcijų, bendrojo naudojimo mechaninės, elektros, sanitarinės techninės ir kitos įrangos, taip pat kito turto, priklausančio daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise) valdymo organizavimui, ūkinių ir finansinių reikalų tvarkymui gali įsteigti bendriją. Bendrijos steigėjai tampa įsteigtos bendrijos nariais (Įstatymo 4 str. 3 d.). Bendrijos nariu taip pat gali tapti daugiabučio gyvenamojo namo buto savininkas, kuris bendrijos įstatuose numatyta tvarka pateikia prašymą įstoti į bendriją. Taigi, nustatytas teisinis reguliavimas buto savininko neįpareigoja tapti bendrijos nariu, kitaip tariant, narystė bendrijoje yra savanoriška.

Įstatymo 22 str. numato šiuos narystės bendrijoje pasibaigimo atvejus: 1) buto savininkui išstojus iš bendrijos; 2) buto savininkui netekus nuosavybės teisių, kurių pagrindu jis turėjo teisę į bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą; 3) buto savininkui mirus; 4) buto savininką – juridinį asmenį – likvidavus arba reorganizavus; 5) likvidavus bendriją. Šis narystės bendrijoje pasibaigimo pagrindų sąrašas yra išsamus ir baigtinis, todėl negali būti išplėstas. Pažymėtina, kad bendrijos narys negali būti pašalintas iš bendrijos prieš jo valią (Įstatymo 22 str. 2 d.). Tokia įstatymo formuluoatė, leidžia daryti išvadą, kad bendrijos valdymo organo, atsakingo už bendrijos vykdomos veiklos organizavimą, rekomendacinio pobūdžio siūlymas bendrijos nariui pačiam išstoti iš bendrijos, dėl to, kad toks narys nedalyvauja bendrijos veikloje ar nevykdo kitų bendrijos nario pareigų, nepažeidžia jokių teisės aktų reikalavimų ir yra galimas, siekiant užtikrinti sklandžią bendrijos veiklą.

Dėl butų savininkų teisių ir pareigų apimties

CK 4.82 str. 3 d. numatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai (neišskiriant ar jie yra bendrijos nariai, ar ne) privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. Įstatymo 21 str. 2 d. analogiškai numatyta, kad butų savininkų pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu, yra lygios neatsižvelgiant į tai, ar butų savininkai yra bendrijos nariai, ar ne.

Butų savininkų pareigas detalizuoja Įstatymo 21 str. 3 d., kurioje be kita ko yra numatyta, kad butų savininkai privalo: 1) tausoti, tinkamai naudoti ir prižiūrėti bendrojo naudojimo objektus; 2) teisės aktų ir bendrijos organų nustatyta tvarka apmokėti bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir naudojimosi jais išlaidas, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas į kaupiamuosius bendrijos fondus; 3) vykdyti bendrijos organų, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo; 4) laikytis kitų įstatymuose ir teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Taigi, butų savininkai, kurie nėra bendrijos nariais turi tokias pat pareigas, kaip ir bendrijos nariai.

Konstitucinis Teismas 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimu analogiškai išaiškino, kad, nors buto savininkas gali ir nestoti į bendriją, bet jis vis vien yra teisinių santykių, susijusių su bendrosios dalinės nuosavybės teisių įgyvendinimu, subjektas, todėl sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, priimti butų

ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, balsuojant savininkų susirinkime (CK 4.85 str. 2 d.) ar raštu (CK 4.85 str. 5 d.), galioja visiems butų ir kitų patalpų savininkams. Taigi, buto savininko pareiga išlaikyti bendrąją dalinę nuosavybę bei sumokėti visus su tuo susijusius mokesčius ir įmokas bendrijai kyla iš įstatymo (CK 4.82 str. 3 d., 4.84 str.), nepriklausomai nuo to, ar buto savininkas yra bendrijos narys, ar ne, todėl ir jokios papildomos sutarties buto savininkas su bendrija dėl namo administravimo pasirašyti neprivalo.

Butų savininkų teises reglamentuoja Įstatymo 21 str. 4 d. Į bendriją įstoję nariai, turi analogiškas teises ir pareigas, kaip ir kiti butų savininkai, kurie nėra bendrijos nariais, tačiau Įstatymo 21 str. 5 d. įtvirtina šias papildomas bendrijos narių teises: 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.

IŠVADOS

1. Daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkų narystė bendrijoje yra savanoriška. Buto savininkai, pasirašę bendrijos steigimo dokumentus arba po bendrijos įsteigimo pateikę prašymus įstoti į bendriją, tampa bendrijos nariais. Bendrijos narys negali būti išbrauktas iš bendrijos narių sąrašo prieš jo valią, bet galiojantis teisinis reglamentavimas nedraudžia bendrijos nariui savo noru išstoti iš bendrijos.

2. Daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkų pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu, yra lygios neatsižvelgiant į tai, ar butų savininkai yra bendrijos nariai, ar ne. Pagal Įstatymo 21 str. 3 d. 3 p. *visi daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkai privalo vykdyti bendrijos organų, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo.*

Pagarbiai,

Advokatas

Gintaras Aleknavičius