

# **Bendrijos: lankstesnis valdymas, platesnė integracija, daugiau steigimo galimybių**

2024 m. balandžio 5 d.

# Dabartinė šalies bendrijų statistika



529 492



Gyvenamieji individualūs pastatai

41 021



Gyvenamieji daugiabučiai pastatai

48 775



Negyvenamieji pastatai

9 000



Registruotos bendrijos

200



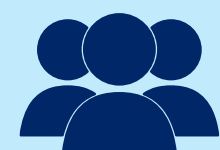
Paskirti administratoriai

1 358



Registruotos sodininkų bendrijos

96



Sodininkų bendrijos, pasižymėjusios priskirtos teritorijos ribas kadastre

# Pokyčių tikslai



**Padaryti  
esamų bendrijų  
valdymą  
lankstesnį**



**Išplėsti  
bendrijų  
kūrimo  
galimybes**



**Sukurti  
naują  
bendrijos  
valdymo  
formą**



**Integruoti  
sodininkus į  
bendrą  
bendrijų  
sistemą**

# Lankstesnis esamų bendrijų valdymas



- ✓ Lengviau įsteigti bendriją
- ✓ Daugiau lankstumo, aiškumo ir skaidrumo
- ✓ Lengviau taikyti nuostatas
- ✓ Daugiau galių bendrijos nariams



**Bendrija – demokratinės savivaldos forma, kurioje teisę dalyvauti, tapdamas bendrijos nariu, turi kiekvienas savininkas**

# Išplėstos bendrijų kūrimo galimybės



Bendrojo naudojimo objektus (BNO) valdyti steigiant bendriją galės **visi** nekilnojamojo turto savininkai:

- ✓ butų ar kitų patalpų gyvenamajame ar negyvenamajame pastate
- ✓ statinių, išskyrus laikinus statinius
- ✓ žemės sklypų (įskaitant mėgėjų sodų sklypų)



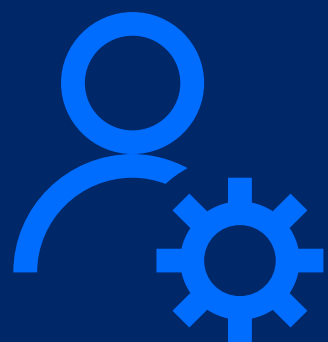
Atsakingai ir skaidriai savo BNO prižiūrėti nori ir komercinių ar gamybinių pastatų savininkai

Didelis poreikis



BNO turi ir į bendrijas jungtis nori ne tik individualių pastatų, bet ir žemės sklypų, kuriuose dar nepastatyti pastatai, savininkai

# Siūloma nauja bendrijos valdymo forma



**Paskirtasis  
administratorius**



**Bendrija**



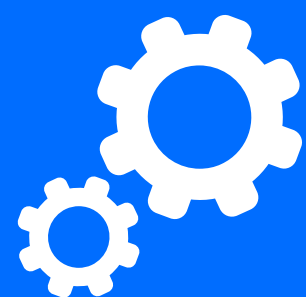
**Jungtinė veiklos  
sutartis**



**Viešoji įstaiga**

**(Papildoma BNO  
valdymo forma)**

# Sodininkai integruojami į bendrą bendrijų sistemą



Sodininkų bendrijų pagrindinis tikslas – valdyti BNO



Teisinis reglamentavimas bus suderintas su kitais įstatymais, taps aiškesnis



Sodininkams bendrijos veiklą organizuoti bus paprasčiau



Bus išspręsti įsisenėję klausimai

# Keičiami teisės aktai



1. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Nr. I-798

Nauja redakcija: Bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymas

2. Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymas Nr. I-14282.

1, 2, 3, 4, 6, 9, 12, 26 ir 27 str. keitimas

3. Lietuvos Respublikos civilinio kodeksas, Ketvirtoji knyga, ketvirtasis skirsnis

4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 str. keitimas

4. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas Nr. IX-1934

6 str. keitimas ir paskelbimas negaliojančiu

5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9, 11, 23 ir 24 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas

9, 11, 23 ir 24 str. keitimas

6. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas Nr. I-1607

8 str. keitimas



1. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Nr. I-798

Nauja redakcija: Bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymas

2. Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymas Nr. I-14282.

1, 2, 3, 4, 6, 9, 12, 26 ir 27 str. keitimas

3. Lietuvos Respublikos civilinio kodeksas, Ketvirtoji knyga, ketvirtasis skirsnis

4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 str. keitimas

4. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas Nr. IX-1934

6 str. keitimas ir paskelbimas negaliojančiu

5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9, 11, 23 ir 24 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas

9, 11, 23 ir 24 str. keitimas

6. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas Nr. I-1607

8 str. keitimas

# Steigti bendriją bus lengviau



**BNO valdantis administratorius, NT statytojas ar JVS įgaliotas asmuo bus informuojamas tik priėmus sprendimą steigti bendriją ir ją įregistravus**



**Bendrijos steigiamajame susirinkime **ne savininkai** dalyvauti galės tik susirinkimo dalyviams leidus**



**Bendrijos steigėjai turės teisę gauti NT registrų duomenis**

# Lankstesnis bendrijos valdymas



Bus galima susitarti dėl bendrijos organų kadencijos – nuo 2 iki 5 metų



Bendrijos pirmininku ir valdybos nariu galės būti ne tik bendrijos nariai fiziniai asmenys, bet ir juridinių asmenų atstovai



Bendrijos pirmininkas galės būti įdarbintas arba galės pareigas vykdyti savanoriškos veiklos pagrindais

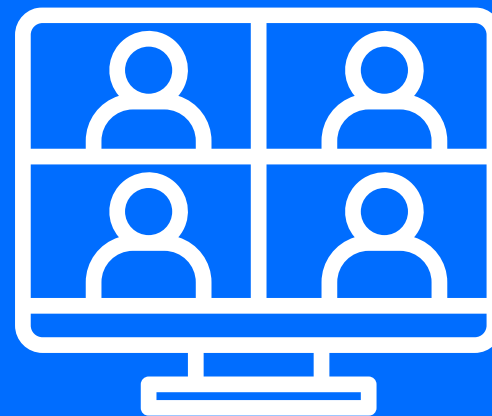


Bendrijos pirmininkas nedarbingumo ir atostogų metu įgalios kitą bendrijos narį vykdyti jo pareigas

# Patogesni bendrijos narių susirinkimai



Suvienodinta pranešimo apie bendrijos narių susirinkimą tvarka, nelieka specialaus informavimo raštu



Bendrijos narių susirinkimas galės būti organizuojamas nuotoliniu būdu, jeigu nariai iš anksto patvirtins, kad turi tam galimybes



Bendrijos nariai galės dalyvauti bendrijos narių susirinkime nuotoliniu būdu bendrijos įstatuose nustatyta tvarka

# Aiškesnis bendrijos valdymas



Buto, patalpos ar kito NT bendraturčių atstovavimas bendrijoje daugumos bendraturčių sprendimu



Nusprendus samdyti fizinį ar juridinį asmenį su bendrijos pirmininku bus galima, bet neprivaloma, pasirašyti darbo sutartį, tačiau bendrijos vadovu liks bendrijos pirmininkas



Apibrėžta, kas yra BNO atnaujinimas (sprendžiamoji kompetencija – bendrijos narių) ir kas yra BNO atnaujinimas juos pagerinant (sprendžiamoji kompetencija – savininkų)



Bendrijos iš statytojo perimti valdyti BNO ar turtinės teisės į juos yra savininkų bendroji dalinė nuosavybė

# Skaidresnis bendrijos valdymas



Privaloma samdyti finansinę apskaitą tvarkantį asmenį



Bendrijos valdymo organų narys negali būti finansinės apskaitos tvarkytoju, revizoriumi ar ginčus nagrinėjančiu asmeniu



Bendrijos pirmininkas privalo užtikrinti, kad apskaitą tvarkančiam asmeniui būtų laiku pateikta išsami informacija apie ūkines-finansines operacijas

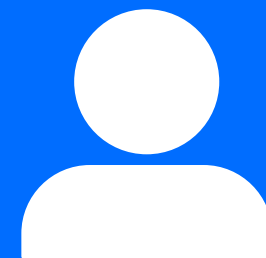


Bendrijos pirmininkas metinės veiklos ataskaitoje privalės pateikti daugiau duomenų (apie narių pasikeitimus, panaudotas lėšas, likučius sąskaitoje), be to, atsistatydindamas ar pareikalavus, turės pateikti iki to momento vykdytos veiklos ataskaitą ir kt.

# Lengviau taikyti nuostatas



Bendrijos narių teisė sušaukti susirinkimą bus lengviau įgyvendinama



Bendrijos valdymo organai bus bendrijos pirmininkas arba bendrijos pirmininkas ir valdyba



Nuo pranešimo apie įregistruotą bendriją įteikimo dienos bendriją įsteigusiams savininkams nebus naujų mokestinių prievolių pagal kitų BNO valdytojų vykdytą BNO valdymo veiklą



Savininkų tikslinės įmokos bendrojo naudojimo objektams prižiūrėti bus apskaičiuojamos proporcingai turimai BNO daliai, kai turimų dalių neįmanoma nustatyti, bus laikomasi prielaidos kad jos yra lygios



Registru centras neatlygintinai įkels žymą apie įsteigtą bendriją ir neatlygintinai panaikins žymą apie buvusį BNO valdytoją



Įmokos bendrijos valdymui ir kitoms savininkų bendroms išlaidoms apmokėti bus apskaičiuojamos tokia pačia tvarka, jeigu bendrijos nariai nenustatys kitaip



# Daugiau galių bendrijos nariams



Nustatys kaupiamųjų įnašų mėnesinį dydį ilgalaikiame plane numatytam ir nenumatytam BNO atnaujinimui

Tvirtins metinį ūkinį ir finansinį planą, pagal kurį bendrijos valdymo organai organizuos bendrijos veiklą

Priims sprendimus dėl bendrijos administratoriaus

Tvirtins prisijungimo ir atsiskyrimo prie bendrijos sutartis

Balsavime dalyvaujančiųjų balsų dauguma priims sprendimus ir dėl valdymo organų, ir dėl įstatų, išskyrus sprendimus dėl bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo, kuriems priimti reikia daugiau kaip 1/2 visų bendrijos narių, bet ne mažiau negu 2/3 susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių ir kt.



# Aktyvesnis savininkų dalyvavimas



Kiekvienas savininkas turi teisę įstoti į bendriją ir dalyvauti priimant sprendimus, prieš jo valią jo negalima pašalinti iš bendrijos



Buto ar kitos patalpos ar bet kurio kito NT bendraturčiams bus lengviau susitarti dėl atstovavimo bendrijoje – galės išsirinkti atstovą daugumos sprendimu



Dėl kaupiamojo tarifo pagal ilgalaikį planą spręs bendrijos nariai



Nebus taikomas kvorumas pakartotiniame ne tik garažų, bet visų bendrijų narių susirinkime

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Nr. I-798

Nauja redakcija: Bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymas

**2. Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymas Nr. I-14282.**

**1, 2, 3, 4, 6, 9, 12, 26 ir 27 str. keitimas**

3. Lietuvos Respublikos civilinio kodeksas, Ketvirtoji knyga, ketvirtasis skirsnis

4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 str. keitimas

4. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas Nr. IX-1934

6 str. keitimas ir paskelbimas negaliojančiu

5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9, 11, 23 ir 24 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas

9, 11, 23 ir 24 str. keitimas

6. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas Nr. I-1607

8 str. keitimas

# Bendrojo naudojimo objektai valdomi nuosavybės teise



**Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų (tik!) BNO VŠĮ perduodamos valdyti nuosavybės teise, savininkai tampa VŠĮ dalininkais: lengviau priimti sprendimus, gauti paskolą ir kt.**



**Savininkų teisė naudotis BNO neribojama**



**Savininkams išlieka pareiga apmokėti BNO išlaikymo išlaidas ir kitas įmokas**



**Apie įsteigtą daugiabučio namo VŠĮ BNO valdyti – privaloma žyma JAR (pastato unikalus numeris)**



**Daugiabučio namo VŠĮ negalima pertvarkyti**



**Likviduojant daugiabučio namo VŠĮ BNO perduodami savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise**

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Nr. I-798

Nauja redakcija: Bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymas

2. Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymas Nr. I-14282.

1, 2, 3, 4, 6, 9, 12, 26 ir 27 str. keitimas

**3. Lietuvos Respublikos civilinio kodeksas, Ketvirtoji knyga, ketvirtasis skirsnis**

4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 str. keitimas

4. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas Nr. IX-1934

6 str. keitimas ir paskelbimas negaliojančiu

5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9, 11, 23 ir 24 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas

9, 11, 23 ir 24 str. keitimas

6. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas Nr. I-1607

8 str. keitimas

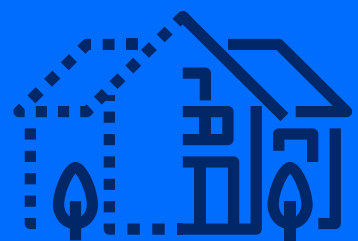
# Civilinio kodekso pakeitimai



Sudarytos teisinės sąlygos bendraturčiams daugumo sprendimu išsirinkti atstovą BNO priežiūros veikloje



Nuostatos taikomos ne tik daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bet ir negyvenamųjų pastatų butų ir kitų patalpų, taip pat statinių, išskyrus laikinus statinius, ir žemės sklypų savininkų bendrajai dalinei teisei



Patikslinta, kaip apskaičiuojama gyvenamojo ar negyvenamojo pastato buto ar kitos patalpos savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės pastate dalis

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Nr. I-798

Nauja redakcija: Bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymas

2. Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymas Nr. I-14282.

1, 2, 3, 4, 6, 9, 12, 26 ir 27 str. keitimas

3. Lietuvos Respublikos civilinio kodeksas, Ketvirtoji knyga, ketvirtasis skirsnis

4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 str. keitimas

**4. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas Nr. IX-1934**

**6 str. keitimas ir paskelbimas negaliojančiu**

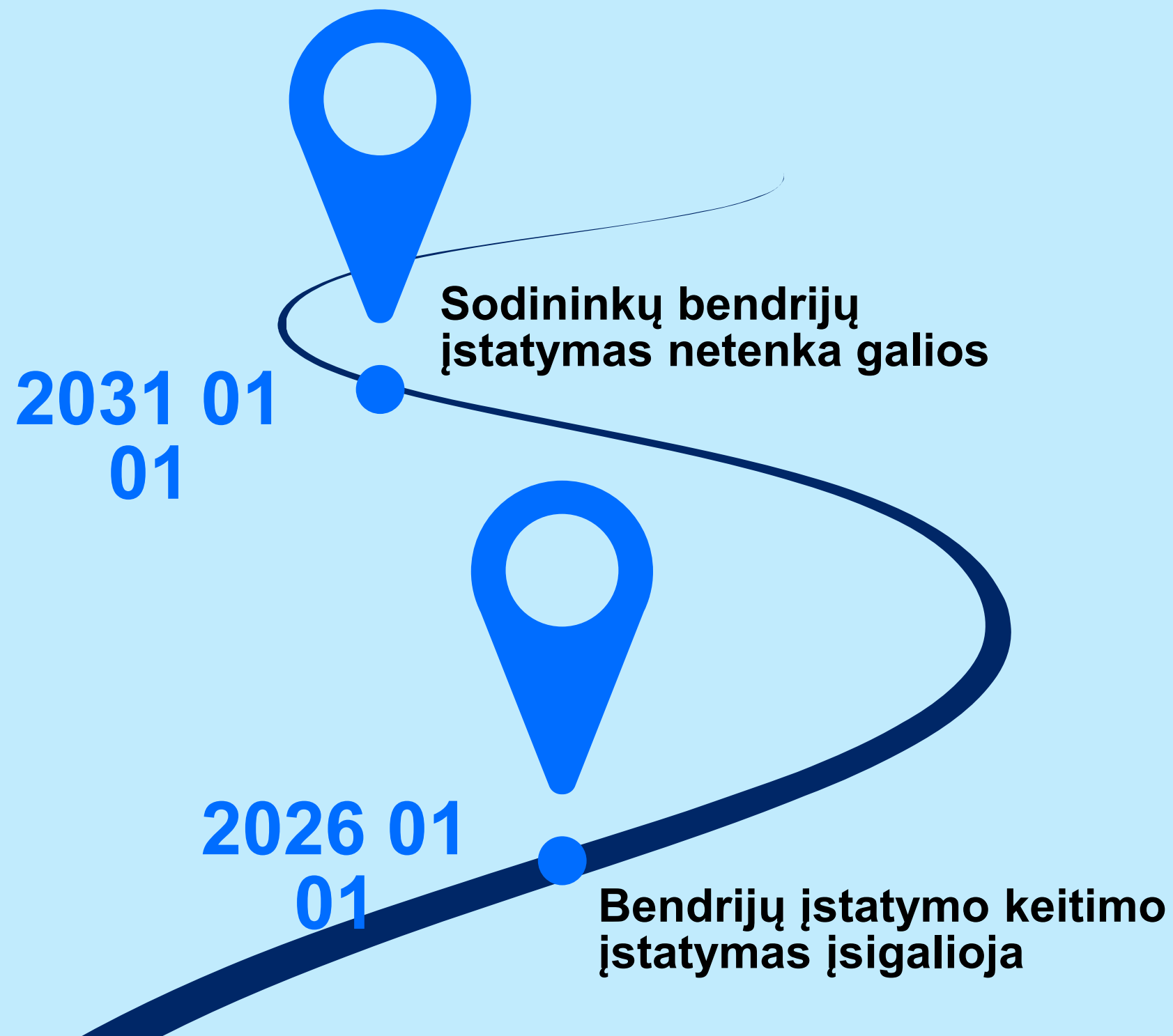
5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9, 11, 23 ir 24 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas

9, 11, 23 ir 24 str. keitimas

6. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas Nr. I-1607

8 str. keitimas

# Sodininkų bendrijų integravimui - 5 metų pereinamasis laikotarpis



5

Tiek metų numatyta sodininkų bendrijų pereinamajam laikotarpiui



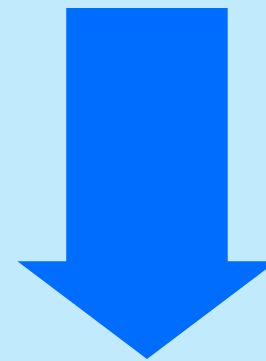
Pasitvirtinti BNO aprašus, suderinti įstatus ir pradėti naudotis vieningu Bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymu reikės iki 2031-01-01



# Sodininkų bendrijų įstatymo keitimo nauda: pereinamuoju laikotarpiu išsaugomos išimtis



Mėgėjų sodo teritorija priskiriama žemės ūkio paskirties žemei, tačiau lieka išimtis



Sodo sklype Statybos įstatymo nustatyta tvarka galima statyti ar rekonstruoti vieną vienbutį gyvenamąjį namą ar vieną sodo namą ir jų priklausinius



Žemės įstatymo nustatyta tvarka galima keisti žemės naudojimo paskirtį pagal savivaldybės bendrąjį planą



1. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Nr. I-798

Nauja redakcija: Bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymas

2. Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymas Nr. I-14282.

1, 2, 3, 4, 6, 9, 12, 26 ir 27 str. keitimas

3. Lietuvos Respublikos civilinio kodeksas, Ketvirtoji knyga, ketvirtasis skirsnis

4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 str. keitimas

4. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas Nr. IX-1934

6 str. keitimas ir paskelbimas negaliojančiu

5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9, 11, 23 ir 24 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas

9, 11, 23 ir 24 str. keitimas

6. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas Nr. I-1607

8 str. keitimas

# Apsaugomi sodininkų interesai



**Valstybė įgis teisę atpirkti sodininkų bendrijai nereikalingą valstybinę žemę už tą pačią kainą, už kurią ji įsigyta iš valstybės**



**Aukciono būdu įsigytą valstybinę žemę bus draudžiama perleisti tretiesiems asmenims**



**Norint pakeisti sodo žemės sklypo paskirtį ir žemės naudojimo būdą reikės BNO savininkų pritarimo**

# Valstybinės žemės sklypams išsinuomoti – 5 metų pereinamasis laikotarpis



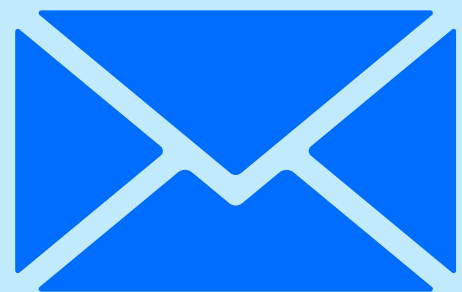
**2031 01 01**

Nuo 2031 m. sausio mėn. valstybiniai žemės plotai, nesuformuoti kaip sodo sklypai ir kaip BNO, bus priskirti laisvos valstybinės žemės fondo žemei

Iki 2030 m. pabaigos pateikti prašymai išnuomoti ar parduoti žemės sklypus bus nagrinėjami pagal iki 2026 m. sausio 1 d. galiosiantį teisinį reguliavimą

**2030 12 31**

## Pastabas ir pasiūlymus prašome teikti



**el. paštu [vaiva.rumbutiene@am.lt](mailto:vaiva.rumbutiene@am.lt)**



**iki 2024 m. balandžio 16 d.**

# **Bendrijos: lankstesnis valdymas, platesnė integracija, daugiau steigimo galimybių**

2024 m. balandžio 5 d.