

Daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijų pavyzdinių įstatų paketas

Pavyzdinių įstatų komentaras

Daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijų pavyzdinių įstatų paketą sudaro:

1. Pavyzdiniai įstatai daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos, kurioje valdymo organu yra vienvaldis bendrijos pirmininkas;
2. Pavyzdiniai įstatai daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos, kurioje valdymo organai yra bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba;
3. Pavyzdiniai įstatai daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijos, kurioje valdymo organai yra bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba ir bendrijoje yra Įgaliotinių susirinkimas;
4. šis komentaras.

1. Pirmajame punkte nurodyti Pavyzdiniai įstatai taikytini nedidelėms vieno namo bendrijoms. Valdymo organu yra vienvaldis bendrijos pirmininkas. Valdyba bendrijoje šiais Įstatais nenumatoma. Tokiu atveju bendrijos pirmininkas galės būti renkamas tik iš asmenų, turinčių butą ar kitą patalpą bendrijos valdomame pastate.

Tokiose bendrijose Įgaliotinių susirinkimas nesudaromas.

Paprastai, tokiose bendrijose išrenkamas revizorius (ne Revizijos komisija).

Paprastai, tokiose bendrijose gali nebūti Ginčų nagrinėjimo organo. Tačiau, jeigu jis būtų sudaromas, rekomenduotina rinkti ginčus nagrinėjantį asmenį (ne Ginčų nagrinėjimo komisiją).

Šie Pavyzdiniai įstatai parengti aukščiau nurodytai bendrijos organų struktūrai. Jeigu norima turėti kitokią struktūrą, Įstatus reiktų koreguoti atitinkamai. Esant reikalui, galima pasinaudoti nuostatomis iš kitų Pavyzdinių įstatų (pvz., iš antrajame punkte nurodytų Pavyzdinių įstatų).

2. Antrajame punkte nurodyti Pavyzdiniai įstatai taikytini, paprastai, vieno namo bendrijoms. Valdymo organai yra bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba. Bendrijos valdybos nariai turės būti renkami iš asmenų, turinčių butą ar kitą patalpą bendrijos valdomame pastate. Bendrijos pirmininkas galės būti renkamas tiek iš asmenų, turinčių butą ar kitą patalpą bendrijos valdomame pastate, tiek iš asmenų, neturinčių buto ar kitos patalpos bendrijos valdomame pastate.

Tokiose bendrijose Įgaliotinių susirinkimas, paprastai, nesudaromas.

Tokiose bendrijose išrenkamas revizorius arba Revizijos komisija. Apsispręsti, rengiant konkrečius bendrijos įstatus.

Ginčų nagrinėjimo organu gali būti tiek ginčus nagrinėjantis asmuo, tiek Ginčų nagrinėjimo komisija. Rengiant konkrečios bendrijos Įstatus, reikia apsispręsti dėl konkretaus ginčų nagrinėjimo organo sudėties.

Šie Pavyzdiniai įstatai parengti aukščiau nurodytai bendrijos organų struktūrai. Jeigu norima turėti kitokią struktūrą, Įstatus reiktų koreguoti atitinkamai. Esant reikalui galima pasinaudoti nuostatomis iš kitų Pavyzdinių įstatų.

3. Trečiajame punkte nurodyti Pavyzdiniai įstatai taikytini, paprastai, daug namų valdančioms bendrijoms. Valdymo organai yra bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba. Bendrijos valdybos nariai turės būti renkami iš asmenų, turinčių butą ar kitą patalpą Bendrijos valdomuose pastatuose. Bendrijos pirmininkas galės būti renkamas tiek iš asmenų, turinčių butą ar kitą patalpą bendrijos valdomuose pastatuose, tiek iš asmenų, neturinčių buto ar kitos patalpos bendrijos valdomuose pastatuose.

Tokiose bendrijose sudaromas Įgaliotinių susirinkimas. Rengiant konkrečios bendrijos Įstatus reiktų apsibrėžti, kokia (išimtinė) kompetencija paliekama visuotiniam bendrijos narių susirinkimui, ir atitinkamai, kokia kompetencija perduodama Įgaliotinių susirinkimui.

Tokiose bendrijose, paprastai, išrenkama Revizijos komisija (ne revizorius).

Ginčų nagrinėjimo organu turėtų būti Ginčų nagrinėjimo komisija.

Šie Pavyzdiniai įstatai parengti aukščiau nurodytai bendrijos organų struktūrai. Jeigu norima turėti kitokią struktūrą, Įstatus reiktų koreguoti atitinkamai. Esant reikalui galima pasinaudoti nuostatomis iš kitų Pavyzdinių įstatų.

4. Visuose bendrijose turi būti visuotinis bendrijos narių susirinkimas. Pirmame ir antrame punktuose nurodytuose bendrijose visuotinis bendrijos narių susirinkimas yra vienintelis bendrijos valdymo organus formuojantis bendrijos organas. Trečiajame punkte nurodytose bendrijose sudaromas Įgaliotinių susirinkimas, kuriam šiais įstatais perduodama dalis visuotinio bendrijos narių susirinkimo teisių.

Pagal šiuos pavyzdinius įstatus ruošiant konkrečios Bendrijos įstatus, nebūtina visas nuostatas į juos įtraukti; kai kurias galima praleisti. Tačiau atsisakant tam tikrų nuostatų reiktų gerai pagalvoti apie pasekmes. Kita vertus, galima papildyti ruošiamus Įstatus papildomomis nuostatomis, neprieštaraujančiomis imperatyvioms įstatymų normoms. Neatitikimas dispozityvioms įstatymų normoms yra leidžiamas (žr., LR CK 2.46 straipsnio 2 dalies teisės normą „Steigimo dokumentų normos galioja tiek, kiek jos neprieštaruja imperatyviosioms įstatymų normoms“).

Tais atvejais, kai galima rinktis vienokias ar kitokias įstatų nuostatas, galima elgtis pagal spalvotame (tamsiame) fone pateiktas nuostatas ar pastabas.