

Teisės aktų išrašai

1. Kodėl mokesčiai skaičiuojami pagal plotą?

LR CK 4.82 str. 3 d. numato, jog butų ir kitų patalpų savininkai privalo **proporcingai savo daliai** apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atsiskaitymus kaupiti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. Be to, LR CK 4.84 str. 4 d. numato, jog administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai taipogi **proporcingai jų daliai** bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

2. Kodėl išlaidas privalo padengti visi bendrasavininkiai?

LR CK 4.82 str. 1 d. sako, jog butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Pagal LR CK 4.83 str. 3 d. buto ir kitų patalpų savininkai bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Vadovaujantis dviem anksčiau minėtais straipsniais bei LR CK 4.82 str. 3 d. galima teigti, jog butų ir kitų patalpų savininkai **privalo proporcingai savo daliai** apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atsiskaitymus kaupiti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. Taipogi pagal LR CK 4.83 str. 2 d. 2 p. buto ir kitų patalpų savininkas turi teisę reikalauti iš kitų butų bei kitų patalpų savininkų, kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias butų ir kitų patalpų savininkų teises ir teisėtus interesus. Teisėtai buto ir kitų patalpų savininkų interesais laikoma gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymas, tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas, gyvenamojo namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimas, lėšų kaupimas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti. Be to, CK 4.84 str. 4 d. numato, jog administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai **proporcingai jų daliai** bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

3. Bendrasavininkų teisės ir pareigos.

Vadovaujantis LR CK 4.82 str. ir 4.83 str. butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos yra:

- 3.1. Pareiga proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atsiskaitymus kaupiti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti;
- 3.2. Teisė naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdami kitų patalpų savininkų teisių ir teisėtų interesų;
- 3.3. Teisė imtis būtinų priemonių be kitų savininkų sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų buto ir kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai bei teisę reikalauti iš kitų buto bei kitų patalpų savininkų, kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų teises ir teisėtus interesus;
- 3.4. Pareiga bendrojojo naudojimo objektus valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti;
- 3.5. Teisė nemokėti išlaidų, dėl kurių nėra davę sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo LR CK 4.84 str. ir 4.85 str. nustatyta tvarka;
- 3.6. Pareiga leisti įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti bute ir kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą;
- 3.7. Teisė į bendrojo naudojimo objektų duodamas pajamas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

Kitos butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos yra nurodytos pastato eksploatavimo išlaidų ir paslaugų apmokėjimo sutarties 5 ir 6 skyriuose.

Paruošė

Teisininkas Paulius Banevičius

2 307 916, paulius@npilaite.lt