

LIETUVOS RESPUBLIKOS
CIVILINIO KODEKSO 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 IR 4.85 STRAIPSNŲ PAKEITIMO
ĮSTATYMAS

2026 m. d. Nr.
Vilnius

1 straipsnis. 4.75 straipsnio pakeitimas

Papildyti 4.75 straipsnį 3 dalimi:

„3. Nekilnojamojo turto savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančys bendrojo naudojimo objektai valdomi, jais naudojamosi ir disponuojama vadovaujantis šio straipsnio nuostatomis, jeigu kitos šio kodekso nuostatos ir kiti bendrojo naudojimo objektų valdymą ir (ar) naudojimą reglamentuojantys įstatymai nenustato kitaip.“

2 straipsnis. 4.82 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 4.82 straipsnį ir jį išdėstyti taip:

„4.82 straipsnis. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė

1. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso ~~namo bendro naudojimo pastato bendrosios~~ patalpos, kai jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems butų ir (ar) kitų patalpų savininkams ir nepripažintos bešeimininkiu turto, pagrindinės ~~namo pastato~~ konstrukcijos, ~~bendrojo naudojimo~~ mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitos bendrosios pastato inžinerinės sistemos ar kitokia bendroji įranga. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų aprašą (aprašus) pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytą pavyzdinę formą sudaro butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdytojas – bendrija arba jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, arba bendrojo naudojimo objektų administratorius.

2. ~~Namo, buto~~ Buto ar kitos patalpos savininkas neturi teisės perduoti bendrosios dalinės nuosavybės, numatytos šio straipsnio 1 dalyje, savo dalies, taip pat atlikti kitų veiksmų, dėl kurių ta dalis perduodama atskirai nuo nuosavybės teisės į butą ar kitą patalpą, išskyrus atvejus, kai perduodama bendrąja daline nuosavybe esančio daikto, kuris gali būti ar, jį pertvarkius, galės būti naudojamas kaip atskiras daiktas ir toks jo naudojimas netrukdytų naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį, dalis.

3. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo bendrosios dalinės nuosavybės daliai apmokėti ~~išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti pastato (statinio) ir atskirų jame esančių bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas~~, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.

Jeigu pagal butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdytojo – bendrijos, jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus – sudarytą atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą jame nurodyti bendrojo naudojimo objektai užtikrina ir (ar) pagerina atskiroje pastato dalyje (laiptinė ir pan.) esančių butų ir (ar) kitų patalpų naudojimą pagal paskirtį, tai tik toje pastato

dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkai apmoka šiame apraše nurodytų bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas.

Jeigu pagal butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdytojo – bendrijos, jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus – sudaryto bendrojo naudojimo objektų aprašo duomenis dalis butų ir (ar) kitų patalpų savininkų (naudotojų) kai kuriais šiame apraše nurodytais bendrojo naudojimo objektais savo poreikiams naudojasi atskirai nuo kitų butų ir (ar) kitų patalpų savininkų (naudotojų), tai tik ta dalis savininkų (naudotojų) apmoka naudojimosi šiais bendrojo naudojimo objektais išlaidas.

4. ~~Butų~~ **Daugiabučių pastatų** butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos ~~namui–pastatui~~ (statiniui) atnaujinti pagal ~~privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytus statinių~~ techninės ir naudojimo priežiūros privalomuosius reikalavimus atnaujinti ir kitoms bendrojo naudojimo objektų privalomojo atnaujinimo priemonėms finansuoti; butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu šio kodekso 4.84 ir (ar) 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka, šios lėšos gali būti naudojamos ir pastato atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projekto parengimui ir (ar) pastato atnaujinimui (modernizavimui) finansuoti. Šios Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sukauptos lėšos yra ~~butų ir kitų patalpų savininkų jų~~ bendroji dalinė nuosavybė. Į šias lėšas negali būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiros buto ~~ir kitų patalpų~~ ar kitos patalpos savininko prievoles. Perleidus butą ar ~~kitas patalpas~~ **kitą patalpą** naujam savininkui, su kaupiamosiomis lėšomis susijusios teisės ir prievolės atitenka naujam savininkui. ~~Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukaupytų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė.~~ **Daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukaupytų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.** Ginčus dėl kaupiamųjų lėšų sprendžia teismas.

5. ~~Lėšų, skirtų pastatų atnaujinimui (modernizavimui), kaupimą~~ **Paramą, skirtą pastatams atnaujinti (modernizuoti),** reglamentuoja įstatymai.

6. Šio kodekso 4.79 straipsnyje nustatytos taisyklės taikomos ir tais atvejais, kai kitiems asmenims butų ir (ar) kitų patalpų, ~~esančių namuose,~~ savininkai parduoda ~~bendrąja daline nuosavybe~~ **pastato bendrųjų patalpų** (palėpės, rūšio patalpos ir pan.) turimą visą ar ne visą dalį, **bendrosios dalinės nuosavybės teise** priklausančią proporcingai jų turimai nuosavybės teise **turimiems butams ir (ar) kitoms** patalpoms. Jeigu parduodama dalis ~~bendrosios nuosavybės teise turimo daikto, kuris yra ar gali būti naudojamas tenkinant ne viso namo, o tik atskiroje jo~~ **bendrųjų patalpų, kurios pagal butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdytojo – bendrijos, jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus – sudarytą atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą užtikrina ir (ar) pagerina atskiroje pastato dalyje (laiptinė ir pan.) esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkų poreikius nepažeidžiant namo esančių patalpų savininkų teisių, naudojimą pagal paskirtį,** tai apie turimos dalies, turimos bendrosios nuosavybės teise, pardavimą turi būti pranešta ~~toje namo~~ **tik toje pastato dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkams ir tik jiems leidžiama pasinaudoti pirmenybės teise ją pirkti.**

7. ~~Buto ir kitų patalpų~~ **ar kitos patalpos** savininkui priklausanči bendrosios dalinės nuosavybės **pastate** dalis yra lygi jam nuosavybės teise ~~priklausančių patalpų~~ **priklausančio buto ar kitos patalpos** naudingojo ploto ir ~~gyvenamojo namo~~ **pastato** naudingojo ploto santykiui.“

3 straipsnis. 4.83 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 4.83 straipsnį ir jį išdėstyti taip:

„4.83 straipsnis. Butų ir **(ar)** kitų patalpų savininkų **(naudotojų)** teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe

1. ~~Buto~~**Butų** ir **(ar)** kitų patalpų ~~savininkas (naudotojas)~~ **savininkai (naudotojai)** turi teisę naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų ~~funkcinę~~ **naudojimo** paskirtį, ~~nepažeisdamas~~ **nepažeisdami** kitų **pastate esančių butų ir (ar) kitų** patalpų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų.

2. ~~Buto~~**Butų** ir **(ar)** kitų patalpų ~~savininkas (naudotojas)~~ **savininkai (naudotojai)** taip pat turi teisę:

1) ~~imtis būtinų priemonių~~ **imtis būtinų** bendrojo naudojimo objektų tvarkymo priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams **pavojaus žmonių gyvybei, žalos žmonių sveikatai ar aplinkai ar būtų pašalinta grėsmė dėl bendrojo naudojimo objektų ar kitų daiktų sunaikinimo ar jų naudojimo savybių reikšmingo pablogėjimo**, ir reikalauti iš, kad kitų ~~buto~~ **butų ir (ar) kitų** patalpų savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių ~~savininkų~~ **savininkai atlygintų išlaidas proporcingai savo** bendrosios dalinės nuosavybės daliai;

2) reikalauti iš kitų ~~butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų)~~, kad gyvenamojo namo, ~~kad~~ **butų ir (ar) kitų patalpų savininkai (naudotojai)** bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias ~~buto~~ **objektus valdytų ir jais naudotųsi atsižvelgdami į bendras butų ir (ar) kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus**. Teisėtais ~~buto~~ **butų ir (ar) kitų patalpų savininkų (naudotojų) interesais** laikoma gyvenamojo namo vidaus **bendrojo naudojimo objektų naudojimo** tvarkos taisyklių nustatymas laikymasis, tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra, išlaikymas, gyvenamojo namo **ir išsaugojimas**, jų priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimas **įgyvendinimas**, lėšų kaupimas ~~bendrojo naudojimo objektams atnaujinti~~ **ir kaupiamųjų lėšų naudojimas pagal šio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalyje nustatytą paskirtį**.

3. Butų ir **(ar)** kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. ~~Daugiabučio namo bendrojo~~ **Bendrojo** naudojimo objektams valdyti butų ir **(ar)** kitų patalpų savininkai steigia ~~butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. Juridinis faktas apie nustatytą butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymą registruojamas Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje. Pavyzdinę Butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo pavyzdinę formą tvirtina Vyriausybė~~ **ar jos Vyriausybės įgaliota institucija. Butų Daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi sutartimis įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrole atlieka savivaldybės administracija savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.**

4. ~~Buto~~**Butų** ir **(ar)** kitų patalpų ~~savininkas (naudotojas)~~ **savininkai (naudotojai)** neprivalo apmokėti išlaidų, ~~dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais kurios nesusijusios su pastato (statinio) atnaujinimu pagal įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytus statinių techninės ir naudojimo priežiūros privalomuosius reikalavimus ar kitu bendrojo naudojimo~~

objektų privalomuoju atnaujinimu, arba dėl kurių nėra priimtas butų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka.

5. ~~Buto~~ **Butų ir (ar) kitų patalpų savininkas (naudotojas) savininkai (naudotojai)** privalo **užtikrinti prieigą ir leisti įgaliotiems asmenims atlikti apžiūrą**, remontuoti ar kitaip tvarkyti ~~je būte jų butuose ir (ar) kitose patalpose esančią~~ **ar jų naudojamose bendrosiose patalpose (jų dalyse) esančius bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą objektus.**

6. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkai turi teisę į bendrojo naudojimo objektų duodamas pajamas proporcingai jų ~~daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje~~ **bendrosios dalinės nuosavybės daliai.**

4 straipsnis. 4.84 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 4.84 straipsnį ir jį išdėstyti taip:

„4.84 straipsnis. ~~Butų~~ **Daugiabučio pastato butų** ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, kai šie savininkai neįsteigę bendrijos arba nesudarę jungtinės veiklos sutarties

1. Jeigu **daugiabučio pastato** butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia ~~gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų~~ bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, ~~skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius~~ **savivaldybės vykdomoji institucija skiria daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administratorių.**

2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo **iš savivaldybės administracijos sudaryto ir viešai paskelbto asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas konkrečioje savivaldybėje, sąrašo** priima **daugiabučio pastato** butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą **bendrojo naudojimo objektų** administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu **daugiabučio pastato** butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka **bendrojo naudojimo objektų** administratoriaus, sprendimą dėl ~~administratoriaus~~ jo skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu, vertinant **bendrojo naudojimo objektų** administratoriaus administravimo veiklą konkrečiame ~~name~~ **daugiabučiame pastate**, tris kartus per metus šiam **bendrojo naudojimo objektų** administratoriui – fiziniam asmeniui arba juridinio asmens vadovui – buvo paskirta administracinė nuobauda, savivaldybės vykdomoji institucija organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl paskirto šio ~~name~~ **daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų** administratoriaus atšaukimo priėmimą. ~~Civilinio~~ šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Jeigu **daugiabučio pastato** butų ir kitų patalpų savininkų sprendimui priimti nesusirenka pakankamai butų ir kitų patalpų savininkų, **bendrojo naudojimo objektų** administratorių atšaukia savivaldybės vykdomoji institucija. Antrą kartą per vienus metus toje pačioje savivaldybėje už paskirtas administracines nuobaudas atšauktas **bendrojo naudojimo objektų** administratorius netenka teisės vienus metus nuo atšaukimo dienos pretenduoti teikti **daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų** administravimo ~~paslaugą~~ **paslaugas** ir būti skiriamas **bendrojo naudojimo objektų** administratoriumi šioje savivaldybėje. ~~Bendrojo~~ **Asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administravimo paslaugas, atrankos, sąrašo sudarymo ir pašalinimo iš jo, skyrimo administratoriais ir jų atšaukimo tvarką nustato Vyriausybė arba jos Vyriausybės įgaliota institucija. Asmens, pretenduojančio teikti daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, paskirto ir atšaukto bendrojo naudojimo objektų administratoriaus duomenys – fizinio asmens vardas, pavardė, elektroninio pašto adresas ar juridinio asmens**

pavadinimas, kodas – skelbiami viešai, siekiant informuoti daugiabučių pastatų butų ir kitų patalpų savininkus apie asmenis, kurie gali būti pasirenkami bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugoms teikti, pranešti, kuris asmuo yra paskirtas konkrečaus daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriumi arba atšauktas iš šių pareigų. Šie duomenys skelbiami tol, kol asmuo įrašytas sąraše, taip pat jo paskyrimo ir (ar) atšaukimo laikotarpiu.

3. ~~Butų~~**Daugiabučio pastato butų** ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu—~~renkia~~**organizuoja** ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija **administracija** šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

4. Savivaldybės vykdomoji institucija **daugiabučio pastato** bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešioms mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 dalyje numatyta procedūra, jeigu bent 1/5 daugiabučio ~~namo~~**pastato** butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti **jų** bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba savivaldybės vykdomoji institucija yra gavusi šio ~~namo~~**pastato** butų ir kitų patalpų savininkų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. ~~Nesant~~ **Jei** tokio pageidavimo ir nusiskundimų **nėra**, **šio daugiabučio pastato** bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas, išskyrus šio straipsnio 2 dalyje nurodytus atvejus, ~~šiam daugiabučiam namui~~ pratęsiamas penkerių metų laikotarpiui. Visais atvejais **daugiabučio pastato** butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių nesuėjus penkerių metų terminui.

5. Bendrojo naudojimo objektų administratorius turtą administruoja šio kodekso 4.240 straipsnio pagrindu. ~~Bendrojo Daugiabučių pastatų bendrojo~~ naudojimo objektų administratoriai **informaciją apie savo administravimo paslaugų veiklą skelbia** Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka ir ~~apimtimi skelbia informaciją apie savo veiklą~~ **nustatytos apimties**.

6. ~~Bendrojo~~**Daugiabučio pastato bendrojo** naudojimo objektų—~~administratorių~~**administratoriaus** civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą, vykdant administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu.

7. ~~Bendrojo~~**Daugiabučio pastato bendrojo** naudojimo objektų—~~administratoriais~~**administratoriumi** negali būti šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekėjai, asmenys, teikiantys atliekų vežimo paslaugas, liftų nuolatinės priežiūros paslaugas (išskyrus ~~namus~~**daugiabučius pastatus**, kuriuose nėra liftų), jeigu jie dirba tos pačios savivaldybės teritorijoje, ūkio subjektai, kurie su bendrojo naudojimo objektų administratoriumi sudaro susijusių ūkio subjektų grupę, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatyme. Šis draudimas **daugiabučio pastato** bendrojo naudojimo objektų administratoriui netaikomas administruojant turtą, esantį gyvenamojoje vietovėje, kurioje, ~~Lietuvos statistikos departamento~~ **Valstybės duomenų agentūros** duomenimis, gyvena mažiau ~~negu~~ **nei** 100 000 gyventojų, jeigu savivaldybės taryba nenusprendžia kitaip.

8. ~~Bendrojo~~ **Šiame straipsnyje nustatyta tvarka paskirtas bendrojo** naudojimo objektų ~~administratoriai~~ **administratorius** administruoja **daugiabučio pastato** bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus. ~~Bendrojo Daugiabučio pastato bendrojo~~ naudojimo objektų administratorius, kuris yra perkančioji organizacija, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme, su administruojamu ~~namu~~ **daugiabučiu pastatu** susijusias paslaugas, prekes ir darbus perka vadovaudamasis šiuo įstatymu. ~~Bendrojo Daugiabučio pastato bendrojo~~ naudojimo objektų administratorius, kuris nėra perkančioji organizacija, pirkimus atlieka vadovaudamasis Vyriausybės ~~ar jos įgaliotos institucijos~~ nustatyta tvarka, naudodamasis Vyriausybės

įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis arba kitu būdu, kai nėra galimybės paslaugų, prekių ir darbų įsigyti naudojantis šiomis sistemomis, taip pat kai ~~namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo darbus administratorius privalo organizuoti nedelsiant, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai reikia neatidėliojant imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, žalos žmonių sveikatai ar aplinkai ar būtų pašalinta grėsmė dėl bendrojo naudojimo objektų ar kitų daiktų sunaikinimo ar jų naudojimo savybių reikšmingo pablogėjimo.~~

Perkant kitu būdu, **daugiabučio pastato** bendrojo naudojimo objektų administratoriui draudžiama pirkti iš ūkio subjektų, kurie su juo sudaro susijusių ūkio subjektų grupę, kaip tai apibrėžta Konkurencijos įstatyme. ~~Butų Daugiabučio pastato butų~~ ir kitų patalpų savininkai gali priimti sprendimą netaikyti šio draudimo. Šis draudimas taip pat netaikomas, kai susiję ūkio subjektai pateikia didžiausio ekonominio naudingumo pasiūlymą. ~~Butų Daugiabučio pastato butų~~ ir kitų patalpų savininkai neprivalo apmokėti išlaidų, kurias bendrojo naudojimo objektų administratorius ~~patyrė turėjo~~ pažeisdamas šį draudimą, taip pat gali priimti sprendimą netaikyti šioje dalyje nurodyto reikalavimo pirkti naudojantis Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis.

9. ~~Maksimalaus Daugiabučių pastatų~~ bendrojo naudojimo objektų administravimo **maksimalaus** tarifo apskaičiavimo tvarką nustato **ir pagal ją ne rečiau kaip kas ketverius metus patvirtina daugiabučių pastatų bendrojo naudojimo objektų maksimalų administravimo tarifą** savivaldybės taryba. Administravimo išlaidas apmoka **daugiabučio pastato** butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų ~~daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje bendrosios dalinės nuosavybės daliai.~~

10. ~~Administravimas Daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administravimas~~ pasibaigia šio kodekso 4.250 straipsnyje nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus ~~gyvenamojo namo~~ **šio daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus bendriją Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje** arba sudarius jungtinės veiklos sutartį **ir įregistravus juridinį faktą apie šį bendrojo naudojimo objektų valdymą Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje.**

11. ~~Administratoriaus~~ **Daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriaus** veiklai *mutatis mutandis* taikomos šios knygos XIV skyriaus normos.“

12. ~~Šio straipsnio 5 ir 6 dalių normos mutatis mutandis taikomos ir bendrojo naudojimo objektų administratoriams, veikiantiems pagal su daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyviais sudarytas sutartis dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo.~~“

5 straipsnis. 4.85 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 4.85 straipsnį ir jį išdėstyti taip:

„4.85 straipsnis. Butų ir **(ar)** kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas

1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais ~~klausimų~~ priimami, butų ir **(ar)** kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ~~ir kitų patalpų~~ **ar kitos patalpos** savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams **dviem bendraturčiams**, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi

vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso daugiau nei dviem bendraturčiams, jiems daugumos bendraturčių sprendimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.

2. Jeigu, šiame straipsnyje nustatyta tvarka sušaukus butų ir **(ar)** kitų patalpų savininkų susirinkimą ~~nesusirenka~~, **jame nedalyvauja pakankamai butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimui sprendimams** priimti ~~pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius~~, pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią darbo tvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaitių, **bet ne vėliau kaip po dviejų mėnesių nuo neįvykusio susirinkimo dienos**, sprendimai priimami susirinkime ~~dalyvavusių~~ **dalyvaujančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkų** balsų dauguma, bet ne mažiau kaip ~~1/4~~ **1/5** visų butų ir **(ar)** kitų patalpų savininkų balsų, išskyrus sprendimus dėl lėšų skolinimosi, dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais ~~klausimų~~ bei kitus įstatymuose nustatytus sprendimus, kuriems priimti reikalinga butų ir **(ar)** kitų patalpų savininkų balsų dauguma.

3. ~~Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos, jungtinės veiklos sutarties dalyvių arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams. Šių dalies butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas vadovaujantis šio straipsnio 4 ir 5 dalyse nurodyta tvarka. Jeigu pagal butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdytojo – bendrijos, jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus – sudarytą atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą jame nurodyti bendrojo naudojimo objektai užtikrina ir (ar) pagerina atskiros pastato dalies butų ir (ar) kitų patalpų naudojimą pagal paskirtį, tai sprendimai dėl šiame apraše nurodytų bendrojo naudojimo objektų neprivalomojo atnaujinimo priimami toje pastato dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir privalomi tik toje pastato dalyje esančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkams.~~

Jeigu pagal butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdytojo – bendrijos, jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens ar bendrojo naudojimo objektų administratoriaus – sudaryto bendrojo naudojimo objektų aprašo duomenis dalis butų ir (ar) kitų patalpų savininkų kai kuriais šiame apraše nurodytais bendrojo naudojimo objektais savo poreikiams naudojami atskirai nuo kitų butų ir (ar) kitų patalpų savininkų, sprendimai dėl šių bendrojo naudojimo objektų naudojimo, nepažeidžiant visų butų ir (ar) kitų patalpų savininkų teisių ir jų susirinkimo priimtų sprendimų, priimami tos dalies butų ir (ar) kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir privalomi tik tai daliai butų ir (ar) kitų patalpų savininkų.

~~Šių dalies~~ **Dalies** butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas vadovaujantis šio straipsnio 4 ir 5 dalyse nurodyta tvarka.

4. Butų ir **(ar)** kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ~~ar jos~~ įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus **pranešimą** apie ~~susirinkimo sušaukimą~~ **šaukiamą susirinkimą** ir jo darbo tvarkę. **Butų ir (ar) kitų patalpų savininkai paskelbtos šaukiamo susirinkimo darbo tvarkės klausimais gali pareikšti**

savo valią iš anksto raštu Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkai gali prisijungti prie susirinkimo nuotoliniu būdu elektroninėmis ryšio priemonėmis, jeigu tokiame prisijungime Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka sudaromos techninės galimybės. Apie technines galimybes prisijungti prie susirinkimo nuotoliniu būdu elektroninėmis ryšio priemonėmis turi būti paskelbta pranešime apie šaukiamą susirinkimą.

5. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia ~~gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos pirmininkas valdyba (bendrijos pirmininkas) arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės bendrojo naudojimo objektų administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija.~~ Taip pat ~~sušaukti~~ **Sušaukti** susirinkimą gali raštu pareikalausti **bendrijos valdyba ar jos narys**, ne mažiau kaip ~~1/4~~ **1/5** butų ir (ar) kitų patalpų savininkų, **ar butų ir (ar) kitų patalpų savininkų atstovas**, šio straipsnio nustatyta tvarka išrinktas atstovauti jiems bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros klausimais, palaikant ryšius su šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtu bendrojo naudojimo objektų administratoriumi. **Sušaukti susirinkimą sprendimams dėl pastato atnaujinimo (modernizavimo) priimti taip pat gali pareikalausti savivaldybės administracija ar jos įgaliotas asmuo ir daugiabučio pastato atnaujinimo (modernizavimo) projekto administratorius.** Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per ~~vieną mėnesį~~ **14 dienų** nuo reikalavimo pateikimo ~~sušaukti susirinkimą įteikimo dienos susirinkimo nesušaukia, pranešimo apie šaukiamą susirinkimą nepaskelbia,~~ susirinkimą šaukia **bendrijos valdyba ar jos narys arba** ~~ne mažiau kaip 1/5 butų ir (ar) kitų patalpų savininkų, arba butų ir (ar) kitų patalpų savininkų atstovas,~~ šio straipsnio nustatyta tvarka išrinktas atstovauti jiems bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros klausimais, turint santykių su jų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi, arba savivaldybės administracija ar jos įgaliotas asmuo, arba pastato atnaujinimo (modernizavimo) administratorius. Daugiabučio pastato butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus sprendimams pagal šio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas priimti šaukia savivaldybės administracija.

6. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų (ar jų dalies) sprendimai skelbiami Vyriausybės ~~ar jos~~ įgaliotos institucijos nustatyta tvarka ir galioja visiems ~~(ar tos dalies pastato dalyje esančių)~~ butų ir (ar) kitų patalpų savininkams, taip pat ~~tiems~~ savininkams, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ir ~~ar~~ kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo. Sprendimai negali apriboti butų ir (ar) kitų patalpų savininkų ~~bei, ir (ar) trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų,~~ išskyrus šio kodekso ir kitų įstatymų nustatytus atvejus.

7. Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems **balsuojant** raštu ~~pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams~~ **Balsavimui** raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. ~~Balsavimo~~ **Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų balsavimo** raštu tvarką nustato ~~Vyriausybė ar jos~~ **Vyriausybės** įgaliota institucija.

8. ~~Namų Butų ir (ar) kitų patalpų savininkų~~ bendrojo naudojimo objektų valdytojas ~~(butų ir kitų patalpų savininkų – bendrija arba jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, arba bendrojo naudojimo objektų administratorius) – įgyvendina su bendrąja daline nuosavybe susijusius butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir (ar) kitų patalpų savininkams ir atsižvelgdamas į butų ir (ar) kitų patalpų savininkų bendrus interesus.~~

9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

6 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas, įgyvendinimas ir taikymas

1. Šis įstatymas, išskyrus šio straipsnio 2 dalį, įsigalioja 2028 m. sausio 1 d.
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir jos įgaliota institucija iki 2027 m. lapkričio 1 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.
3. Procedūros dėl daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo, keitimo, atšaukimo sprendimų priėmimo, pradėtos vykdyti iki 2027 m. gruodžio 31 d., baigiamos vykdyti pagal iki 2027 m. gruodžio 31 d. galiojusį teisinį reguliavimą.
4. Iki 2027 m. gruodžio 31 d. pradėtos butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo procedūros baigiamos pagal iki 2027 m. gruodžio 31 d. galiojusį teisinį reguliavimą.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

Respublikos Prezidentas