

# Pastato bendrojo naudojimo objektai

---

2023-11-24  
Kaunas

**Nuosavybės teisė** – tai teisė savo nuožiūra, **nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų**, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti\*

Nuosavybės teisės **įgyvendinimo ribos skiriasi** priklausomai nuo to, ar daiktas priklauso vienam asmeniui, ar keliems asmenims vienu metu, t. y. ar nuosavybė yra **asmeninė** ar **bendroji\*\***.

**Bendrosios nuosavybės teisė** yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausančią nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti\*\*\*

---

\* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.37 str. 1 d.

\*\* Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-88-916/2022

\*\*\* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.72 str. 1 d.

Bendrosios **dalinės** nuosavybės teisė yra, kai bendrosios nuosavybės teisėje **nustatytos** kiekvieno savininko nuosavybės teisės **daly**s, o bendroji **jungtinė** nuosavybės teisė – kai nuosavybės teisės **daly**s nėra nustatytos\*

**Buto** ir kitų patalpų **savininkui priklausanti** bendrosios dalinės nuosavybės **dalis** yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui\*\*

Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip\*\*\*

---

\* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.73 str. 1 d.

\*\* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 str. 7 d.

\*\*\* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 str. 1 d.

(CK) 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

---

\* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 str. 1 d.

\*\* **Patalpa** – sienomis ir kitomis atitvaromis apribota statinio erdvė (LR statybos įstatymo 2 str. 41 d.)

\*\*\* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 1 p.

## Bendrijų įstatymas

**Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai** – pastato bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, **taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise\***

---

\* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 4 d.

## Pastato bendrojo naudojimo objektai:

**bendrosios** pastato konstrukcijos – **pagrindinės** pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžijų ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai), tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos)\*

---

\* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 1 p.

## **Pastato bendrojo naudojimo objektai:**

bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus)\*

---

\* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 2 p.

## Pastato bendrojo naudojimo objektai:

pastato bendrojo naudojimo patalpos ir kitos pastato dalys – pastato laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, bendrojo naudojimo balkonai, lodžijos, terasos, **jeigu jie nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams\***

---

\* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 3 p.



## Pastato bendrojo naudojimo objektai:

vietiniai inžineriniai tinklai – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme\*

**Vietiniai inžineriniai tinklai** – inžineriniai tinklai kartu su maitinimo šaltiniais, skirti **vieno vartotojo ar grupės vartotojų** poreikiams tenkinti\*\*

**Inžineriniai tinklai** – statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai **ar vietiniai** vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais\*\*\*

---

\* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 4 p.

\*\* Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str. 111 d.

\*\*\* Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str. 17 d.

## Pastato bendrojo naudojimo objektai:

bendrojo naudojimo žemės sklypas – bendrosios dalinės nuosavybės teise **ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais** daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas \*

taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise\*\*

---

\* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 5 p.

\*\* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 4 d.



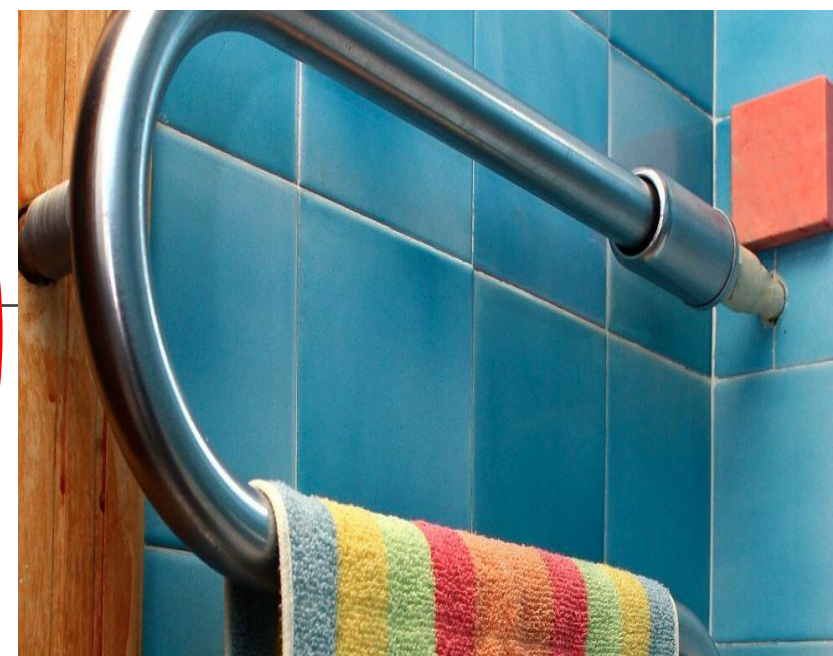
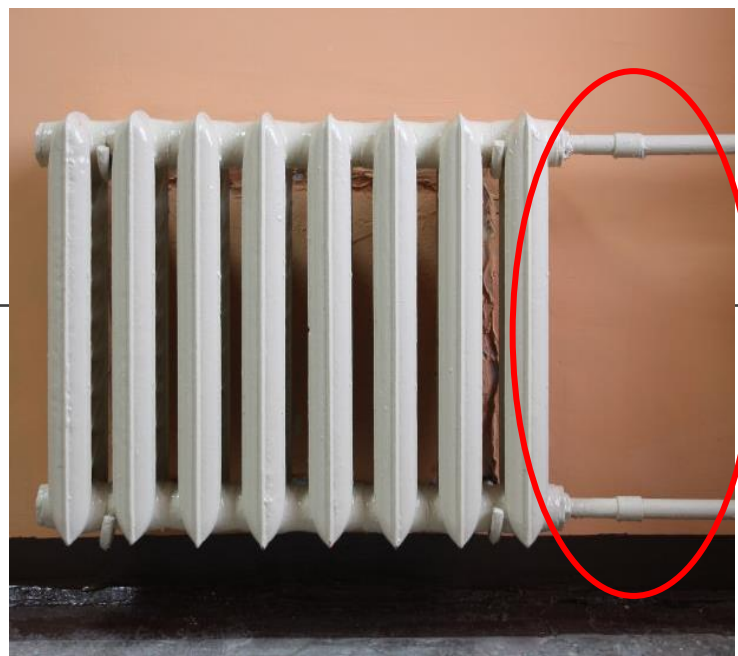






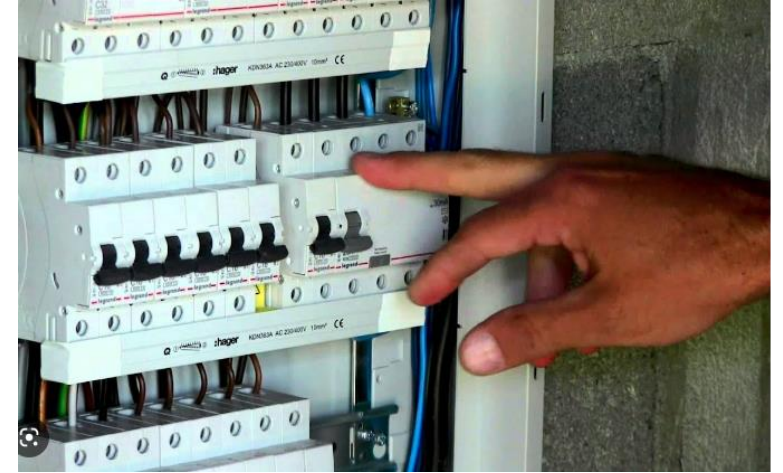


bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (**įskaitant** pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir **radiatorius**, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, **rankšluosčių džiovintuvus**)

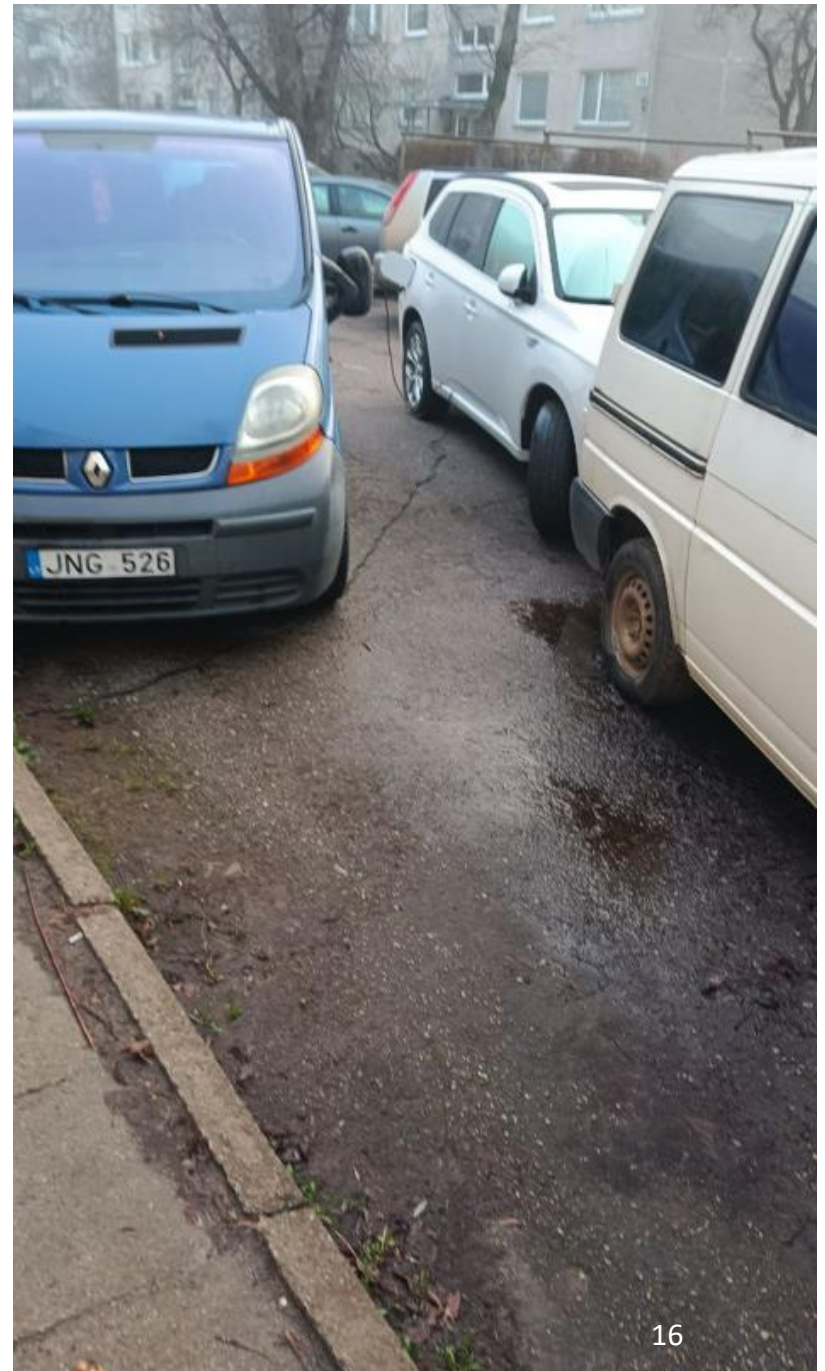




Vaizdo stebėjimo kameros, telefonspynės (domofonai), judesio detektoriai ir pan.









Daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai **disponavimo** bendruoju turtu teisę gali įgyvendinti tik **bendru sutarimu** (CK 4.75 str. 1 dalis), o kitas savininko teisių turinį sudarančias teises – **valdymo ir naudojimo** – **balsų dauguma** (CK 4.85 str. 1 dalis). Bendraturčių priimti sprendimai galioja visiems atitinkamo daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkams (CK 4.85 str. 4 dalis)\*

CK 4.85 straipsnyje įtvirtintas teisinis reglamentavimas dėl valdymo ir naudojimo teisių įgyvendinimo balsų dauguma grindžiamas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principais, preziumuojant, kad daugumos valia reiškia normaliai atidžių, protingų ir tikrąjį reikalų padėtį žinančių savininkų interesą\*\*

---

\* pvz. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020-12-10 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1179-798/2020

\*\* pvz. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023-02-15 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-403/2023

CK 4.83 str. 3 d. nustatyta, jog butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus **privalo** valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti.

Buto savininkas kartu yra ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektas, todėl pagal daiktinės teisės normas **privalo** padengti išlaidas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimu (CK 4.82 str. 1, 3 d.). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad įstatymuose, reglamentuojančiuose daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigas bendrosios dalinės nuosavybės teisės atžvilgiu, yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog **bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų**, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtinoms pagerinimams atlikti. Taikant šią taisyklę yra **teisiškai nereikšminga bendrosios dalinės nuosavybės objektų**, dėl kurių patiriamos išlaidos, **funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio**, kuriam taisyklė taikytina, **naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės\***

---

## AR YRA ŠIOS TAISYKLĖS IŠIMČIŲ?

\* pvz. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009-11-27 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009; 2021-10-28 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-954-265/2021 ir kt.

## Išimtis dėl išlaidų apmokėjimo - BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ APRAŠAS\*

Bendrojo naudojimo objektų apraše iš anksto nustatoma tokių objektų valdymo ir naudojimosi jais tvarka ir sąlygos. **Bendrojo naudojimo objektų aprašas leidžia butų ir kitų patalpų savininkams realizuoti teisę susitarti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, tačiau ši teisė turi būti realizuota iki kylant teisiniam padariniams, pavyzdžiui, iki atsirandant konkrečioms bendrojo naudojimo objekto remonto išlaidoms. Priešingu atveju būtų pažeidžiamas teisinio aiškumo principas, nes išimtis iš bendrosios taisyklės, kad bendrojo naudojimo objektų išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidas turi dengti visi bendrojo naudojimo objekto savininkai, būtų padaroma kilus atitinkamoms išlaidoms, bet nesprendžiant iš esmės, kad konkretus bendrojo naudojimo objektas yra apskritai atskiras ir skirtas tik tam tikros dalies gyventojų poreikiams tenkinti\*\***

---

\* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 str. 3 d

\*\* pvz. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018-03-09 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-104-313/2018

**Bendrojo naudojimo objektų aprašas\*** – pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą tipinę formą parengtas dokumentas, kuriame nurodoma daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų):

- ✓ bendrojo naudojimo objekto rūšis
  - ✓ Paskirtis
  - ✓ Požymiai
  - ✓ Buvimo vieta
  - ✓ Su objektu susiję butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai
  - ✓ Kiti objektą charakterizuojantys duomenys.
- 

\* LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 3 d.

Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinė (pavyzdinė) forma, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. lapkričio 2 d. įsakymu Nr. D1-895 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. birželio 27 d. įsakymo Nr. D1-549 redakcija)

\_\_\_\_\_  
(dokumento sudarytojas)

TVIRTINU

(Pareigos)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

(Data)

**DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AR KITOS PASKIRTIES PASTATO (PASTATŲ) BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ  
APRAŠAS**

\_\_\_\_\_  
Nr.  
(data)

\_\_\_\_\_  
(sudarymo vieta)

Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) (nurodoma paskirtis) (toliau – pastatas) adresas (gatvės pavadinimas, pastato Nr.)

\_\_\_\_\_  
Pastato unikalus numeris \_\_\_\_\_.

# Bendrijos pirmininko teisės ir pareigos

---

# bendrijos pirmininko PAREIGOS

1. Vadovautis įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimais;
2. Nenaudoti bendrijos lėšų sprendžiant teisinius ginčus tarp bendrijos valdymo organo ir bendrijos narių dėl bendrijos valdymo klausimų ir kitiems tikslams, negu nustatyta bendrijos įstatuose;
3. Nesuteikti paskolų, negarantuoti, nelaiduoti, neįkeisti bendrijos turto ar kitaip užtikrinti kitų asmenų prievolių įvykdymą;
4. Įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra;
5. Pasirašyti prisijungimo prie veikiančios bendrijos sutartį;
6. Užtikrinti, kad prisijungimo sutartis prie veikiančios bendrijos būtų patvirtina veikiančios bendrijos visuotiniame susirinkime (įgaliotinių susirinkime) bendrijos įstatuose nustatyta tvarka;
7. Užtikrinti, kad patvirtinus prisijungimo sutartį, veikiančios bendrijos įstatai būtų pakeisti ir perregistruoti Juridinių asmenų registre;
8. Pateikti prašymą įregistruoti bendriją Juridinių asmenų registre;
9. Pateikti prašymą perregistruoti pakeistus bendrijos įstatus Juridinių asmenų registre;
10. Kai bendrijoje valdyba nesudaroma, atlikti valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas;

# bendrijos pirmininko PAREIGOS

11. Šaukti bendraturčių, visuotinius bendrijos narių ir bendrijos narių įgaliotinių susirinkimus;
12. Paskelbti pranešimą apie šaukiamą visuotini susirinkimą, darbotvarkę ir siūlomus sprendimų projektus ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki susirinkimo dienos;
13. Registruoti susirinkimų dalyvius, priimtus sprendimus, sprendimus skelbti bendrijos įstatuose nustatyta tvarka;
14. Priimti į darbą ir atleisti darbuotojus, sudaryti ir nutraukti su jais darbo sutartis;
15. Organizuoti bendrijos veiklą ir jos tikslų įgyvendinimą;
16. Parengti metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir bendrijos veiklos metinę ataskaitą;
17. Sudaryti sutartį su audito įmone, kai yra priimtas visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimas dėl bendrijos finansinio audito atlikimo;
18. Teikti informaciją ir dokumentus visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui);
19. Pateikti bendrijos dokumentus ir duomenis Juridinių asmenų registro tvarkytojui ir savivaldybės vykdomajai institucijai;
20. Pateikti savivaldybės vykdomajai institucijai JAR ir NTR išrašus įregistravus bendriją;
21. Teikti informaciją bendraturčiams jų prašymu;
22. Sudaryti ir tvarkyti bendrijos narių (įgaliotinių) sąrašus;



# bendrijos pirmininko PAREIGOS

23. Sudaryti ir tvarkyti bendrojo naudojimo objektų aprašą;
24. **Organizuoti pastato techninę priežiūrą**, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, žemės sklypo naudojimą ir tvarkymą pagal teisės aktų reikalavimus;
25. Rengti pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinius ir ilgalaikius planų projektus ir teikti juos visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai);
26. **Tvarkyti bendraturčių kaupiamųjų lėšų sąskaitą ir šias lėšas naudoti pagal paskirtį**;
27. Sudaryti bendrijos metinius pajamų ir išlaidų sąmatą, ją pateikti visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai);
28. Pateikti duomenis bendrijos revizijos komisijai ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai;
29. **Suteikti bendraturčiams išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turta, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla**;
30. **Tinkamai** atlikti funkcijas;
31. Ne vėliau kaip prieš 20 kalendorinių dienų pranešti visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) arba bendrijos valdybai apie ketinimą atsistatydinti. Jeigu bendrijos valdyba nesudaryta ir visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) neįvyksta, apie savo atsistatydinimą per 5 darbo dienas raštu, nurodydamas atsistatydinimo datą, privalo informuoti bendraturčius;

# bendrijos pirmininko PAREIGOS

32. Pateikti bendrijos metinių finansinių atskaitų rinkinį patikrinimui bendrijos revizijos komisijai (revizoriui).
33. Pateikti revizijos komisijai (revizoriui) arba auditoriui paaiškinimus ir visus patikrinimui (auditui) atlikti reikalingus dokumentus;
34. Ne vėliau kaip likus 15 dienų iki eilinio visuotinio susirinkimo parengti bendrijos veiklos metinę ataskaitą;
35. **Užtikrinti galimybes (sudaryti sąlygas) bendraturčiams ir bendrijos nariams įgyvendinti savo teises;**
36. Išduoti pažymą apie prievolių bendrijai įvykdymą ir (arba) neįvykdytas prievoles;
37. Atidaryti kaupiamųjų lėšų sąskaitą;
38. Įtraukti į apskaitą ir tvarkyti kiekvieno bendraturčio kaupiamąsias lėšas atskirai;
39. Įsteigus naują bendriją raštu pranešti bendrijos, nuo kurios atsidalijama, valdymo organui ir pateikti siūlymą parengti bendrijos reorganizavimo sąlygas; esamos bendrijos valdymo organai privalo per vieną mėnesį parengti bendrijos reorganizavimo sąlygas, jas paskelbti viešai ir apie tai raštu pranešti bendrijos kreditoriams ir JAR;
40. Tvirtinti reorganizavimo sąlygas;
41. Įgyvendinti reorganizavimo sąlygas.
42. Įgyvendinti su bendraja nuosavybe susijusius bendraturčių sprendimus ir pavedimus;
43. **Kt...**

# bendrijos pirmininko TEISĖS

1. Duoti pritarimą (sutikimą) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams, kurie neturi valdytojo, dėl prisijungimo prie esamos bendrijos;
2. Šaukti vadybos, bendrijos narių, bendraturčių ar jų dalies (jei sprendimai susiję su BNO apraše nurodytais objektais, su kuriais jie susiję) susirinkimus, organizuoti balsavimą raštu;
3. Gauti darbo užmokestį, būti išrinktu neribotą skaičių kadencijų, taip pat atsistatydinti;
4. Priimti į darbą ir atleisti darbuotojus, sudaryti ir nutraukti su jais darbo sutartis;
5. Tvarkyti bendrijos narių (įgaliotinių) sąrašą, tvarkyti bendrijos narių asmens duomenis;
6. Naudoti bendraturčių kaupiamąsias lėšas pagal paskirtį;
7. Svarstyti ir tvirtinti bendrijos valdymo struktūrą, darbuotojų (išskyrus bendrijos valdymo organų) pareigybes ir jų darbo užmokestį, jeigu bendrijoje valdyba nesudaryta;
8. Teikti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) pasiūlymus dėl lėšų kaupimo, kaupiamųjų įmokų dydžio ir lėšų skolinimosi pastatui (pastatams) atnaujinti, jeigu nėra valdybos;
9. Tvirtinti paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas ir pirkimo ataskaitas, jeigu nėra valdybos;
10. Patekti į konkretaus savininko butą (kitas patalpas), kad organizuoti esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą;
11. Kt...

# Bendrijos pirmininko atsakomybė

---

## ADMINISTRACINĖ

<b>349 straipsnis</b>	1 d.	Teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) <b>pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas</b> , išskyrus šio straipsnio 3 dalyje nurodytus pažeidimus
	3 d.	Butų ir kitų patalpų savininkų <b>kaupiamųjų lėšų</b> namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymas, kai šios lėšos laikomos ne atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje ar į apskaitą įtraukiamos pažeidžiant nustatytą tvarką, ar naudojamos ne pagal paskirtį, paslaugų ir rangos darbų pirkimų, išskyrus viešuosius pirkimus, vykdymas nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų
<b>360 straipsnis</b>	3 d.	Statinių <b>techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimas</b> , išskyrus šio straipsnio 5 dalyje nurodytą pažeidimą
	5 d.	Statinių techninės priežiūros taisyklėse nustatytų priemonių netaikymas, kai yra pavojinga statinio deformacija ir griūties grėsmė, priemonių žmonėms apsaugoti, avarijai išvengti nesiėmimas ar Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatytų prievolių nevykdymas įvykus naudojamam statinio avarijai, paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai,
<b>366 straipsnis</b>	1 d.	Savivaldybių tarybų patvirtintų tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimas

## ADMINISTRACINĖ

<p><b>505 straipsnis</b></p>	<p>1 d.</p>	<p>Kliudymas įstatymų įgaliotiems pareigūnams įgyvendinti jų veiklą reglamentuojančiuose įstatymuose jiems nustatytas teises ar atlikti jiems pavestas pareigas, šių pareigūnų teisėtų nurodymų ir reikalavimų, taip pat valstybės pareigūnų ar kolegialių institucijų sprendimų (nutarimų) nevykdymas ar netinkamas vykdymas (pareigūnų neįleidimas į tikrinamas teritorijas, patalpas (išskyrus žmogaus būstą) ar kitus objektus, nepateikimas pareigūnams informacijos, duomenų ar dokumentų arba klaidingų ar tikrovės neatitinkančių informacijos ar duomenų pateikimas, atsisakymas paaiškinti ar suteikti duomenis, dokumentų nuslėpimas, vengimas atvykti ir duoti paaiškinimus ir kt.), išskyrus šio kodekso 224 straipsnio 1 dalyje, 317, 318, 322, 505<sup>1</sup>, 506 straipsniuose nurodytus atvejus</p>
<p><b>205 straipsnis</b></p>	<p>1 d.</p>	<p>Finansinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų pažeidimas</p>
	<p>3 d.</p>	<p>Aplaidus finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas, kai dėl to nesumokama nuo <b>trisdešimt iki penkiasdešimt bazinių bausmių ir nuobaudų dydžių mokesčių</b>, kurie pagal įstatymus turėjo būti sumokėti už tikrinamąjį laikotarpį,</p>
	<p>5 d.</p>	<p>Apgaulingas finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas siekiant nuslėpti arba nuslepiant <b>nuo dešimt iki penkiasdešimt bazinių bausmių ir nuobaudų dydžių mokesčių</b>, kurie už tikrinamąjį laikotarpį turėjo būti sumokėti pagal įstatymus,</p>
	<p>6 d.</p>	<p>Apgaulingas finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas siekiant nuslėpti arba nuslepiant <b>daugiau kaip penkiasdešimt bazinių bausmių ir nuobaudų dydžių mokesčių</b>, kurie už tikrinamąjį laikotarpį turėjo būti sumokėti pagal įstatymus,</p>

## BAUDŽIAMOJI

<b>184 straipsnis.</b> Turto iššvaistymas	Tas, kas <b>iššvaistė</b> jam patikėtą ar jo žinioje buvusį svetimą turtą ar turtinę teisę,
<b>189<sup>1</sup> straipsnis.</b> Neteisėtas praturtėjimas	Tas, kas turėjo nuosavybės teise didesnės negu 500 MGL vertės turtą, žinodamas arba turėdamas ir galėdamas žinoti, kad tas <b>turtas negalėjo būti įgytas teisėtomis pajamomis</b> ,
<b>222 straipsnis.</b> Apgaulingas finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas	Tas, kas <b>apgaulingai</b> tvarkė ir (arba) organizavo teisės aktų reikalaujamą finansinę apskaitą arba paslėpė, sunaikino ar sugadino finansinės apskaitos dokumentus ir (arba) finansinės apskaitos registrus, jeigu dėl to negalima visiškai ar iš dalies nustatyti asmens veiklos, jo turto, nuosavo kapitalo ar įsipareigojimų dydžio ar struktūros,
<b>223 straipsnis.</b> Aplaidus finansinės apskaitos tvarkymas ir (arba) organizavimas	Tas, kas privalėjo tvarkyti ir (arba) organizuoti, bet netvarkė ir (arba) neorganizavo teisės aktų reikalaujamos finansinės apskaitos arba <b>aplaidžiai</b> tvarkė ir (arba) organizavo teisės aktų reikalaujamą finansinę apskaitą, arba įstatymų nustatytą laiką nesaugojo finansinės apskaitos dokumentų ir (arba) finansinės apskaitos registru, jeigu dėl to negalima visiškai ar iš dalies nustatyti asmens veiklos, jo turto, nuosavo kapitalo ar įsipareigojimų dydžio ar struktūros,
<b>294 straipsnis.</b> Savavaldžiavimas	Tas, kas nesilaikydamas įstatymų nustatytos tvarkos savavališkai vykdė ginčijamą arba pripažįstamą, bet nerealizuotą savo ar kito asmens tikrą ar <b>tariamą teisę</b> ir padarė didelės žalos asmens teisėms ar teisėtiems interesams,

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-206-781/2023

**dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių subjektą, atsakingą už žalą, padarytą išsiliejus vandeniui iš daugiabučio namo bute esančio šildymo sistemos įrenginio (**radiatoriaus**), ir tokiu atveju būtinas nustatyti civilinės atsakomybės sąlygas, bei proceso teisės normų, reglamentuojančių įrodinėjimą ir įrodymų vertinimą, reikalavimus teismo procesinio sprendimo turiniui, aiškinimo ir taikymo**

Bylos esmė:

Ieškovas prašė priteisti nuostolius, atsiradusius dėl buto apliejimo vandeniui iš viršuje esančio buto, nes kaimynai savo turtu turėjo naudotis taip, kad nebūtų daroma žalos kitiems asmenims.

Atsakovė su ieškiniu nesutiko, nurodė, kad ieškinys pareikštas netinkamam asmeniui, ir prašė pakeisti ją tinkama atsakove – daugiabutį namą administruojančia UAB „Mano Būstas Dainava“, nes avarija įvyko dėl šildymo sistemos dalies – radiatoriaus, priskiriamo prie pastato bendrojo naudojimo objektų, trūkimo.

---



- vien tai, kad radiatoriai priskiriami bendrojo naudojimo inžinerinei sistemai, **neatleidžia** atsakovės (buto savininkės) nuo pareigos juos tinkamai prižiūrėti ir laiku informuoti namo administratorių apie kilusias eksploatacines problemas;
  - pagal CK 6.266 straipsnio 1 dalį, pastatų, statinių, įrenginių **savininkas atsako be kaltės**, t. y. šių objektų savininkas (valdytojas) privalo atlyginti žalą, jeigu neįrodo, jog žala atsirado dėl nenugalimos jėgos, ieškovo tyčios ar didelio neatsargumo (CK 6.270 straipsnio 1 dalis). Taigi šioje teisės normoje įtvirtinta deliktinė civilinė atsakomybė kyla be kaltės ir jai atsirasti pakanka nustatyti tris civilinės atsakomybės sąlygas – **neteisėtus veiksmus, padarytą žalą ir priežastinį ryšį tarp veiksmų ir žalos**;
  - turto sugadinimo atveju (kai įtariama, kad butas užpilamas vandeniu iš viršuje esančių patalpų) asmens **neteisėti veiksmai turi būti suprantami kaip viršuje esančių patalpų savininko nesugebėjimas naudotis savo turtu taip, kad nebūtų daroma žalos kitiems asmenims**. Atsakovės veiksmai yra neteisėti, jei nustatomas pavojingas, gadinantis turtą poveikis iš atsakovės valdomo buto, o ne iš kitų šaltinių.
-

- vien faktas, jog pastatas perduotas prižiūrėti kitam asmeniui (valdytojui), **savaime nepašalina savininko atsakomybės** už pastato trūkumus;
  - administratorius **neturi teisės savarankiškai priimti sprendimų** dėl namo bendrojo naudojimo objektų remonto, atnaujinimo, pakeitimo. Jis tik, remdamasis techninės apžiūros duomenimis, privalo sudaryti numatomų atlikti darbų planus, tačiau šie planai turi būti svarstomi patalpų savininkų susirinkime ir planuojamiems atlikti darbams turi pritarti patalpų savininkai;
  - administratorius **turi teisę** priimti sprendimus **tik dėl** bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros **privalomųjų** reikalavimų įgyvendinimo, susijusių, be kita ko, su namo bendrosios inžinerinės įrangos priežiūra ir remontu, siekdamas išsaugoti ir atkurti jų normatyvines savybes, teikti namo techninės priežiūros paslaugas.
-

- byloje atsakovė (buto savininkė) **neįrodinėjo, kad apie jos bute esančio radiatoriaus avarinę būklę iki įvykio buvo pranešta namo administratoriui**, tačiau šis laiku nesiėmė priemonių šiai namo bendrojo naudojimo inžinerinei įrangai suremontuoti;
- pagal Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. 1-297, **vartotojai privalo**, be kita ko, **tinkamai prižiūrėti** savo pastato ar buto ar kitų patalpų šilumos įrenginius bei išorės atitvarų (langu, durų, sienų, stogo ir pan.) būklę ir jų eksploatavimo saugumą, eksploatuoti savo šilumos įrenginius taip, kad jie neblogintų šilumnešio bei cirkuliacijos kokybės; **informuoti apie pastebėtus** buto ar kitų patalpų šilumos įrenginiuose šilumnešio **nuotėkius valdytoją ar prižiūrėtoją**, ar šilumos tiekėją ir **imtis galimų veiksmų juos skubiai stabdyti**;
- kasacinio teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad **dėl bute esančių centrinio šildymo vamzdžių, taip pat radiatorių tvarkingumo yra atsakingi tik to buto savininkai**, kurie, sutrūkus vamzdžiams, patys turi prisiimti kylančias pasekmes;
- **nagrinėjamu atveju** už žalą, padarytą trūkus atsakovės bute esančiam radiatoriumi ir iš jo išsiliejus vandeniui bei užliejus žemiau esantį ieškovo butą, **atsakomybė tenka atsakovei** (bendraisiais žalos atlyginimo pagrindais (CK 6.263, 6.246-6.249 str.), įvykio metu turėjusiai pareigą tinkamai prižiūrėti savo buto šilumos įrenginio (t. y. radiatoriaus) būklę, o ne daugiabučio namo administratoriui.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-97-378/2023

**dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių daugiabučio namo savininkų bendrijos teisę pasirinkti pažeistų teisių gynimo būdą, dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.98 straipsnio pagrindu pareikšto **negatorinio** ieškinio tenkinimo sąlygų aiškinimo ir taikymo ir proceso teisės normų, reglamentuojančių įrodinėjimą ir įrodymų vertinimą, aiškinimo ir taikymo**

Bylos esmė:

Daugiabučio namo savininkų bendrija (ieškovė) kreipėsi į teismą, prašydama įpareigoti atsakovę netrukdyti patekti į atsakovei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį daiktą – negyvenamąsias patalpas rūsyje, kadangi patalpose yra:

- ✓ elektros įvado skydinės, jose sumontuoti elektros tiekėjų apskaitos įrenginiai;
- ✓ namo šilumos valdymo ir apskaitos mazgas, jame sumontuoti šilumos punkto vamzdynai ir valdymo skydas;
- ✓ šalto vandens įvadas su apskaitos prietaisu ir pagrindine sklende.

---

Atsakovė priešieškiniu prašė įpareigoti ieškovę iškelti jai nuosavybės teise priklausančius inžinerinius tinklus ir bet kokius kitus jai priklausančius daiktus iš atsakovei nuosavybės teise priklausančių negyvenamųjų patalpų.

**CK 4.98 straipsnis. Nuosavybės teisės gynimas nuo pažeidimų, nesusijusių su valdymo netekimu**

Savininkas gali reikalauti pašalinti bet kuriuos jo teisės pažeidimus, nors ir nesusijusius su valdymo netekimu.

## Ar bendrija turi teisę reikšti negatorinį ieškinį?

- Nors **ieškovė nėra bendrojo naudojimo objektų savininkė\***, kasacinio teismo praktikoje pripažįstama daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos teisė pareikšti negatorinį ieškinį, siekiant apginti gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų bendraturčių teises šiuos objektus naudoti ir prižiūrėti;
- Ieškovė, įgyvendindama butų savininkų teises ir interesus, **turi** įstatymo suteiktą **teisę** kreiptis į teismą ir **savarankiškai** pasirinkti pažeistų teisių gynimo būdą; aplinkybė, kad **ieškovė pareiškė kitą reikalavimą, nei buvo nurodyta daugiabučio namo butų savininkų susirinkime** (savininkai nusprendė kreiptis į teismą dėl servituto nustatymo), nesudaro teisinio pagrindo konstatuoti ją viršijus įgaliojimus ar neužtikrinus tinkamo daugiabučio namo butų savininkų teisių įgyvendinimo.

---

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-97-378/2023;

\* pareiškęs negatorinį ieškinį ieškovas turi įrodyti du dalykus: 1) kad jis yra turto savininkas; 2) kad jo teisės yra pažeistos. Daikto savininkas neturi įrodinėti, kad jo teises pažeidžiantis asmuo elgiasi neteisėtai.

## Ar bendrija turi teisę reikšti negatorinį ieškinį?

- Nors **ieškovė nėra bendrojo naudojimo objektų savininkė\***, kasacinio teismo praktikoje pripažįstama daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos teisė pareikšti negatorinį ieškinį, siekiant apginti gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų bendraturčių teises šiuos objektus naudoti ir prižiūrėti;
- Ieškovė, įgyvendindama butų savininkų teises ir interesus, **turi** įstatymo suteiktą **teisę** kreiptis į teismą ir **savarankiškai** pasirinkti pažeistų teisių gynimo būdą; aplinkybė, kad **ieškovė pareiškė kitą reikalavimą, nei buvo nurodyta daugiabučio namo butų savininkų susirinkime** (savininkai nusprendė kreiptis į teismą dėl servituto nustatymo), nesudaro teisinio pagrindo konstatuoti ją viršijus įgaliojimus ar neužtikrinus tinkamo daugiabučio namo butų savininkų teisių įgyvendinimo.

---

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-97-378/2023;

\* pareiškęs negatorinį ieškinį ieškovas turi įrodyti du dalykus: 1) kad jis yra turto savininkas; 2) kad jo teisės yra pažeistos. Daikto savininkas neturi įrodinėti, kad jo teises pažeidžiantis asmuo elgiasi neteisėtai.

- pagal CK 4.83 str. 5 dalį buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) **privalo leisti** įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute ir kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą. Taigi įstatymas įtvirtina pareigą atsakovei leisti įgaliotiems asmenims patekti į jai nuosavybės teise priklausančias patalpas tam, kad būtų atlikti privalomi bendrojo naudojimo objektų priežiūros darbai.

---

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-97-378/2023.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-102-421/2023

**dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigą apmokėti išlaidas bendrojo naudojimo objektams tvarkyti, atsiskaitymo už daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų remonto (renovacijos) darbus tvarką bei civilinės atsakomybės sąlygas, aiškinimo ir taikymo**

Bylos esmė:

Bendrija užsakė daugiabučio gyvenamojo namo fasado remonto darbus, kuriuos rangovas atliko. Dėl dviejų namo bendraturčių nesavalaikio atsiskaitymo už rangos darbus iš bendrijos rangovas priverstinai išieškojo 7471,93 Eur, iš kurių pagrindinė 3928,89 Eur skola buvo padengta gavus lėšas iš atsakovų, o likusi 3543,01 Eur suma susidarė iš netesybų, palūkanų, bylinėjimosi išlaidų ir vykdymo išlaidų. Šių išlaidų ieškovė (bendrija) nebūtų patyrusi, jeigu atsakovai būtų tinkamai ir laiku įvykdę savo pareigas. Šios ieškovės patirtos išlaidos yra jos tiesioginiai nuostoliai, kuriuos ji patyrė dėl to, kad atsakovai nevykdė savo pareigos laiku padengti ieškovės išlaidas namo renovacijos darbams apmokėti.

---



Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-102-421/2023

**dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigą apmokėti išlaidas bendrojo naudojimo objektams tvarkyti, **atsiskaitymo** už daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų remonto (renovacijos) darbus **tvarką bei civilinės atsakomybės sąlygas, aiškinimo ir taikymo****

Bylos esmė:

Bendrija užsakė daugiabučio gyvenamojo namo fasado remonto darbus, kuriuos rangovas atliko. Dėl dviejų namo bendraturčių nesavalaikio atsiskaitymo už rangos darbus iš bendrijos rangovas priverstinai išieškojo 7471,93 Eur, iš kurių pagrindinė 3928,89 Eur skola buvo padengta gavus lėšas iš atsakovų, o likusi 3543,01 Eur suma susidarė iš netesybų, palūkanų, bylinėjimosi išlaidų ir vykdymo išlaidų. Šių išlaidų ieškovė (bendrija) nebūtų patyrusi, jeigu atsakovai būtų tinkamai ir laiku įvykdę savo pareigas. Šios ieškovės patirtos išlaidos yra jos tiesioginiai nuostoliai, kuriuos ji patyrė dėl to, kad atsakovai nevykdė savo pareigos laiku padengti ieškovės išlaidas namo renovacijos darbams apmokėti.

---

- kadangi bendraturčiai susirinkime nutarė už remontą mokėti individualiai (asmeniškai) pagal pateiktas sąskaitas už atliktus darbus, o ne kaupti lėšas remonto darbams ateityje, o **įstatymo reikalavimas, pagal kurį butų ir kitų patalpų savininkų lėšos pastato (pastatų) ar jo (jų) bendrojo naudojimo objektams atnaujinti turi būti kaupiamos atskiroje sąskaitoje, bendrijoje nebuvo vykdomas**, kasacinis teismas sprendė, kad tokiu būdu **pati bendrija** neturėdama sukauptų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų lėšų būsimiems namo išorinių sienų (fasado) remonto darbams, sudarydama sutartį su rangove ir įsipareigodama sumokėti už darbus, **prisiėmė riziką, kad bendraturčiai gali laiku už šiuos darbus nesumokėti**, neturėdami pakankamai lėšų ar dėl kitų priežasčių, todėl konstatavo, kad **yra pagrindas atsakovus iš dalies atleisti nuo civilinės atsakomybės 50 procentų**.
- 

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-102-421/2023.

# Ačiū už dėmesį!

---

## Kontaktinė informacija



Marius Žvinklis



+ 370 678 47777



marius.zvinklis@gmail.com