

BENDRATURČIŲ  
SPRENDIMŲ PRIĖMIMAS,  
ĮFORMINIMAS, SKELBIMAS

2023-11-24  
Kaunas



#### 4.85 straipsnis. Butų ir 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 kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.

#### 4.85 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas

2. Jeigu šiame straipsnyje nustatyta tvarka sušaukus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius, **pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaičių, sprendimai priimami susirinkime dalyvavusių balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir 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 kitų patalpų savininkų balsų dauguma.

#### 4.85 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas

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.



**Paskelbimas apie  
susirinkimą**

**4.85 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės  
nuosavybės teisės įgyvendinimas**

4. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, **prieš dvi savaites** Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę.

## PASKELBIMAS APIE SUSIRINKIMĄ

Aplinkos ministro 2012-11-22 įsakymas Nr. D1-961

### 1. Parengiamas pranešimas apie šaukiamą susirinkimą, kuriame turi būti nurodyta:

- Susirinkimo **organizatoriaus** pavadinimas arba vardas ir pavardė, jo buveinės arba veiklos vykdymo vietos adresas, telefono numeris, interneto svetainės adresas (jeigu tokia yra), o, kai susirinkimą organizuoja 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų – jų įgalioto asmens (vieno iš 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų) adresas, telefono numeris, interneto svetainės adresas (jeigu tokią turi);
- susirinkimo **data, laikas ir vieta** (adresas);
- susirinkimo **darbotvarkė** (prie kiekvieno darbotvarkės klausimo pateikiami siūlomų priimti sprendimų projektai);
- vietos ar interneto svetainės adresas ar kitas **būdas, data ir laikas, iki kada butų ir kitų patalpų savininkai gali susipažinti su papildoma informacija ir dokumentais** (jeigu tokie yra), kurie pagrindžia susirinkimo darbotvarkėje numatytų klausimų siūlomų sprendimų projektus, jeigu jie nepridedami prie pranešimo apie butų ir kitų patalpų susirinkimą;
- vietos adresas, el. pašto adresas ar kitas apibūdinimas, data ir laikas, **iki kada (data) butų ir kitų patalpų savininkai gali pateikti savo pasiūlymus**, klausimus, nuomonę ar jų turimą informaciją susirinkimo darbotvarkės klausimais.

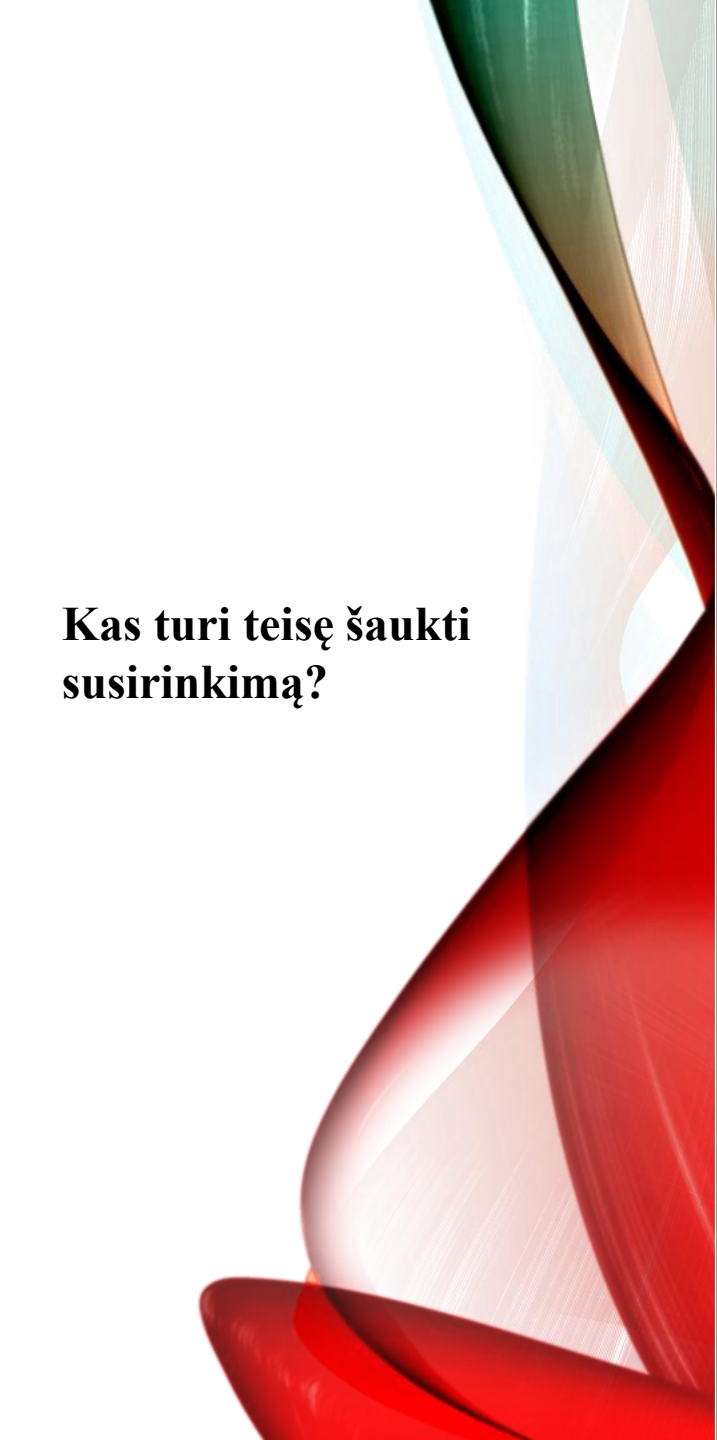


# PASKELBIMAS APIE SUSIRINKIMĄ

Aplinkos ministro 2012-11-22 įsakymas Nr. D1-961

## 1. Pranešimas skelbiamas:

- **ne vėliau kaip prieš dvi** savaites iki susirinkimo dienos Susirinkimo organizatoriaus interneto svetainėje (jeigu tokia yra);
- daugiabučio gyvenamojo namo (daugiabučių gyvenamųjų namų) laiptinėse ar kitose butų ir kitų patalpų savininkams gerai prieinamose vietose įrengtose **skelbimų lentose**;
- **ir** įdedant į pašto dėžutes kiekvienam buto ar kitos patalpos savininkui. Kai buto ar kitos patalpos savininkas yra nurodęs savo ar įgalioto asmens gyvenamosios vietos adresą ar el. pašto adresą, Susirinkimo organizatorius pranešimą apie butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą išsiunčia nurodytu adresu buto ar kitos patalpos savininkui arba jo įgaliotam asmeniui registruotu laišku arba el. paštu.



**Kas turi teisę šaukti susirinkimą?**

#### **4.85 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas**

5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų **a)** bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba **b)** butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba **c)** butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba **d)** savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia **e)** 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.



#### 4.85 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas


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

## BENDRATURČIŲ SPRENDIMŲ SKELBIMAS

Aplinkos ministro 2012-11-22 įsakymas Nr. D1-961

Visus bendraturčių sprendimus skelbia valdytojas, išskyrus sprendimus dėl administratoriaus pasirinkimo (pakeitimo):

- patalpinant susirinkimo ar balsavimo raštu protokolo kopiją valdytojo interneto svetainėje (jeigu tokią turi);
- daugiabučio gyvenamojo namo skelbimų lentose;
- įdedant į pašto dėžutes kiekvienam buto ar kitos patalpos savininkui. Kai buto ar kitos patalpos savininkas yra informavęs apie laikiną išvykimą ir yra pranešęs savo ar įgalioto asmens gyvenamosios vietos adresą ar el. pašto adresą, butų ir kitų patalpų (jų dalies) savininkų susirinkimo ar butų ir kitų patalpų (jų dalies) savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo kopiją Susirinkimo organizatorius išsiunčia nurodytu adresu buto ar kitos patalpos savininkui arba jo įgaliotam asmeniui registruotu laišku ar el. paštu.
- Butų ir kitų patalpų savininkų priimti sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo ar pakeitimo skelbiami savivaldybės vykdomosios institucijos interneto svetainėje ir daugiabučio gyvenamojo namo skelbimų lentose.



Ar galima priimti  
sprendimą balsuojant  
raštu?

#### 4.85 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas

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

# BENDRATURČIŲ BALSAVIMAS RAŠTU

Aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymas Nr. D1-251

## 1. Parengiamas pranešimas apie rengiamą balsavimą, kuriame turi būti nurodyta:

- organizatorius, adresas korespondencijai siųsti, telefono numeris, elektroninio pašto adresas, interneto svetainės (jeigu tokią turi) adresas;
- svarstomas klausimas (klausimai);
- balsavimo pradžios ir pabaigos data, numatant 2 savaitių terminą;
- balsadėžės vieta užpildytam biuleteniui grąžinti, elektroninio pašto adresas išsiųsti kvalifikuotu elektroniniu parašu pasirašytą arba nuskenuotą ar nufotografuotą įprastu būdu pasirašytą biuletinį, adresas, kuriuo galima išsiųsti užpildytą biuletinį paštu ir balsavimo elektroninio ryšio priemonėmis procedūra, jeigu organizatorius yra sudaręs tokią galimybę;
- balsų skaičiavimo data ir vieta;
- informacija, kada buvo sudaryta Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisija, jeigu ji sudaryta;
- kvietimas komisijoje dalyvauti patalpų savininkų atstovą, išrinktą vadovaujantis namo bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą reglamentuojančių teisės aktų nuostatomis, arba patalpų savininką, kuris raštu pareikštų pageidavimą būti komisijos nariu, ir prašymas apie dalyvavimą raštu informuoti organizatorių (nurodomi informavimo būdai) per 1 savaitę nuo pranešimo paskelbimo dienos.

## BENDRATURČIŲ BALSAVIMAS RAŠTU

Aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymas Nr. D1-251

### 2. Pranešimas ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki balsavimo pradžios skelbiamas:

- interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir
- namo laiptinėse ar kitose patalpų savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose ar
- kitose patalpų savininkams gerai prieinamose ir matomose vietose, **jeigu visi patalpų savininkai apie rengiamą balsavimą neinformuojami pranešimą išsiunčiant patalpos savininko nurodytu pašto ar elektroninio pašto adresu, arba jį pateikiant kitu su patalpos savininku sutartu būdu (pavyzdžiui, SMS žinute)**



# BENDRATURČIŲ BALSAVIMAS RAŠTU

Aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymas Nr. D1-251

## 3. Parengiamas patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenis pagal aprašo 1 priede nustatytus reikalavimus.

Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo 1 priedas

(Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletensio forma)

### BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BALSAVIMO RAŠTU BIULETENIS

<b>1. Balsavimo organizatorius</b> .....
(pavadinimas)
.....
(adresas korespondencijai siųsti, telefono numeris, el. pašto adresas, interneto svetainės adresas (jeigu tokią yra))
<b>2. Buto/kitos patalpos savininkas</b> .....
.....
(vardas, pavardė/ juridinio asmens pavadinimas, buto/kitos patalpos adresas ir unikalus numeris pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis)

*Pildo balsavimo organizatorius*

**1. Balsavimo pradžios data:** 20\_\_-\_\_-\_\_ ; **2. Balsavimo pabaigos data:** 20\_\_-\_\_-\_\_ .

**3. Svarstomas klausimas (klausimai):**

3.1.....

## BENDRATURČIŲ BALSAVIMAS RAŠTU

Aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymas Nr. D1-251

### 4. Biuletenis ne vėliau kaip iki balsavimo pradžios datos patalpų savininkui įteikiamas:

- **asmeniškai** pasirašant biuletenių išdavimo lape, kuriame turi būti patalpos savininko vardas, pavardė, parašas, pasirašymo data;
- **išsiunčiant paštu** savininko patalpos adresu;
- **įdedant į patalpos savininko pašto dėžutę** kartu su mokėjimo už suteiktas paslaugas pranešimu, jame pažymint apie pridedamą biuletinį;
- **išsiunčiant patalpos savininkui jo nurodytu elektroniniu paštu**, jeigu šiuo elektroniniu paštu savininkas gauna mokėjimo už suteiktas paslaugas pranešimus;
- **įdedant į pašto dėžutę ir apie biuletenio įteikimą surašant aktą**, kuriame turi būti patalpos savininko vardas, pavardė, patalpos adresas, įdėjimo į pašto dėžutę data. Surašomas vienas akto egzempliorius dėl visų patalpos savininkų, kuriems biuletenis įteiktas šiame papunktyje nustatytu būdu;
- **kitu su patalpos savininku sutartu būdu** (išsiunčiant patalpos savininko nurodytu elektroninio pašto adresu ar kitu sutartu būdu).

**Jeigu viena patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams (bendraturčiams), įteikiamas vienas biuletenis!** Kartu su biuleteniu pateikiama papildoma informacija, duomenys, pagrindžiantys siūlomą sprendimą ir laukiamus rezultatus.

## BENDRATURČIŲ BALSAVIMAS RAŠTU

Aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymas Nr. D1-251

- Balsavimo rezultatus skaičiuoja organizatoriaus sprendimu ne mažiau kaip iš 3 asmenų sudaryta komisija.
- Biuletenis laikomas negaliojančiu, jei jis **nepasirašytas** patalpos savininko ar jo įgalioto asmens ar pasirašytas neturint įgaliojimo.
- Balsavimas laikomas įvykusi, jeigu galiojančius biuletenius iki balsavimo pabaigos grąžino daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų.
- Balsavimui neįvykus, pakartotinis balsavimas tuo pačiu klausimu organizuojamas **vieną kartą**, ne anksčiau kaip po 2 savaičių ir ne vėliau kaip po 2 mėnesių **nuo neįvykusio balsavimo protokolo paskelbimo dienos**.
- Jei nustatoma, kad galiojančiame biuletenyje dėl sprendimo nurodytu klausimu patalpos savininkas **neaiškiai išreiškė savo valią**, laikoma, kad nuomonė dėl sprendimo nurodytu klausimu nepareikšta (**į kворumą įsiskaičiuoja, į balsavimą - ne**). Kai pateikti keli tos pačios patalpos savininko biuleteniai, vertinamas vėliausiai pateiktas.

# BENDRATURČIŲ BALSAVIMAS RAŠTU

Aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymas Nr. D1-251

- Sprendimas laikomas priimtu, jei daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų balsavo vienodai.
- Pakartotinio balsavimo atveju laikoma, kad sprendimas svarstomu klausimu priimtas, jei dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų patalpų savininkų, balsavo vienodai.
- Pakartotinio balsavimo dėl sprendimų, kuriems priimti Civilinio kodekso, Bendrijų įstatymo ar kitų įstatymų nustatyta tvarka reikalinga patalpų savininkų balsų dauguma, laikoma, kad sprendimas svarstomu klausimu priimtas, jei daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų balsavo vienodai.
- Balsavimo rezultatus ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo balsavimo pabaigos dienos komisija surašo Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu protokole (aprašo 2 priedas) ir perduoda bendrojo naudojimo objektų valdytojui.

Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo 2 priedas

**(Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu protokolo forma)**

**BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BALSAVIMO RAŠTU**

**PROTOKOLAS**

20.... m. .... d. Nr. ....

.....  
(vieta)

(Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu protokolo forma)

**BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BALSAVIMO RAŠTU**

**PROTOKOLAS**

20... m. .... d. Nr. ....

(vieta)

Posėdis įvyko 20\_\_-\_\_-\_\_, \_\_\_ val. \_\_\_ min.

**1. Balsavimo organizatorius:** .....  
(juridinio asmens pavadinimas ir teisinė forma/vardas ir pavardė, adresas korespondencijai siųsti, telefono numeris, el. pašto adresas, interneto svetainės adresas (jeigu tokią yra), kontaktinis asmuo, atsakingas už balsavimo organizavimą)

**2. Balsų skaičiavimo komisijos nariai, jeigu komisija sudaryta**.....  
(vardai, pavardės)

**3. Svarstytas klausimas (klausimai):**

3.1 .....  
3.2 .....

**4. Įteiktų (išsiųstų) biuletenių skaičius:** .....vnt.

**5. Organizatoriui gražintų biuletenių skaičius:** .....vnt.

5.1. iš jų galiojantys: .....vnt.;

5.2. negaliojantys .....vnt.

**6. Balsavusių elektroninėmis ryšio priemonėmis skaičius:** .....vnt.

**7. Išvada dėl kvorumo** .....  
(nurodoma, ar balsavimui reikalingas kvorumas yra ar nėra)

**8. Balsavimo rezultatai:**

8.1. pagal šio protokolo 3.1 papunktyje nurodytą sprendžiamą klausimą balsavo ....., pritarė ....., nepritarė ....., nepareiškė nuomonės ....., nuspręsta .....

Kiekvieno buto/kitos patalpos savininko balsavimo rezultatai:

Buto/kitos patalpos numeris (savininkas ar jo įgaliotas asmuo sprendimui pritarė)	Buto/kitos patalpos numeris (savininkas ar jo įgaliotas asmuo sprendimui nepritarė)

8.2. pagal šio protokolo 3.2 papunktyje nurodytą sprendžiamą klausimą balsavo ....., pritarė ....., nepritarė ....., nepareiškė nuomonės ....., nuspręsta .....

Kiekvieno buto/kitos patalpos savininko balsavimo rezultatai:

Buto/kitos patalpos numeris	Buto/kitos patalpos numeris

# BENDRATURČIŲ SPRENDIMAI ĮFORMINAMI

2

(savininkas ar jo įgaliotas asmuo sprendimui pritarė)	(savininkas ar jo įgaliotas asmuo sprendimui nepritarė)

**9. Pastabos:** .....  
(nurodomos pastabos, jeigu tokių yra)

Komisijos pirmininkas: .....  
(parašas) (vardas, pavardė)

Komisijos nariai: .....  
(parašas) (vardas, pavardė)

.....  
(parašas) (vardas, pavardė)

.....  
(parašas) (vardas, pavardė)

.....  
(parašas) (vardas, pavardė)



# Ačiū!

---

Kontaktinė informacija



Marius Žvinklis



+ 370 678 47777



marius.zvinklis@gmail.com