



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS
DĖL GYVENAMŲJŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ IR INŽINERINIŲ
ĮRENGINIŲ NAUDOJIMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO**

2011 m. sausio 27 d. Nr. T-12
Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290) 16 straipsnio 2 dalies 36 punktu, Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso (Žin., 1985, Nr. 1-1; 2000, Nr. 22-552; 2004, Nr. 68-2368; 2006, Nr. 73-2759; 2007, Nr. 81-3316) 5 straipsnio 2 dalimi, Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a :

Patvirtinti Gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrenginių naudojimo taisykles (pridedama).

Meras

Saulius Gegieckas

GYVENAMŪJŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ IR INŽINERINIŲ ĮRENGINIŲ NAUDOJIMO TAISYKLĖS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Gyvenamųjų ir bendro naudojimo patalpų ir inžinerinių įrenginių naudojimo taisyklės (toliau – Taisyklės) nustato butų ir kitų patalpų, esančių daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose, bendrojo naudojimo objektų, įskaitant namo aplinką, inžinerinių įrenginių, naudojimo ir priežiūros tvarką.

2. Taisyklės parengtos vadovaujantis šiais gyvenamųjų namų ir inžinerinių įrenginių naudojimą, priežiūrą ir nuosavybės santykius reglamentuojančiais teisės aktais:

2.1. Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu (Žin., 2000, Nr. 74-2262);

2.2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597);

2.3. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu (Žin., 1995, Nr. 20-449; 2000, Nr. 56-1639; 2001, Nr. 91-3187);

2.4. statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ (Žin., 2002, Nr. 81-3504);

2.5. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymu (Žin., 2003, Nr. 51–2254);

2.6. Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2007 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. T-132 „Dėl Triukšmo prevencijos Pakruojo rajono viešosiose vietose taisyklių patvirtinimo“;

2.7. Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2005 m. spalio 20 d. sprendimu Nr. 353 „Dėl Gyvūnų laikymo taisyklių Pakruojo rajone patvirtinimo“.

3. Taisyklės yra privalomos daugiabučių namų, kurių butų ir kitų patalpų savininkai nėra įsteigę daugiabučių namų savininkų bendrijos arba nėra sudarę jungtinės veiklos sutarties dėl namo priežiūros, bendrosios nuosavybės administratoriui (namų priežiūros administratoriams), namų nuolatinės techninės priežiūros paslaugų teikimo, vandens, šilumos, elektros tiekimo (uždarosioms) akcinėms bendrovėms, valstybės ir savivaldybių įmonėms bei šių namų butų ir kitų patalpų savininkams ir bendraturčiams (toliau – savininkams), taip pat visų namų savivaldybės butų nuomininkams ir asmenims, negyvenantiems tuose namuose, lankantiems juose gyvenančius asmenis. Taisyklės taip pat privalomos daugiabučių namų savininkų bendrijoms bei namų priežiūros jungtinės veiklos sutarčių šalims, jeigu jos nėra pasitvirtinusios atitinkamų savo namų taisyklių.

4. Šiose taisyklėse vartojamos sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo sąvokų apibrėžimus:

Gyvenamasis namas – gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos.

Daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos.

Butas – daugiabučio namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų.

Patalpos – gyvenamosios patalpos (butai) ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name ir nustatyta tvarka įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

Bendrojo naudojimo objektai – bendroji dalinė daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybė. Tai yra:

bendrosios konstrukcijos – pagrindinės namo laikančiosios (pamatai, sienos, perdenginiai, stogas) konstrukcijos ir jų elementai, kitos konstrukcijos (balkonų bei laiptinių konstrukcijos, įėjimo į namą laiptai, durys, langai, fasadų apdailos elementai);

bendroji inžinerinė įranga – daugiabučio namo vandentiekio, kanalizacijos, dujų, šilumos, elektros, telekomunikacijų ir rodmenų tinklai, ventiliacijos kameros, vamzdynai ir angos, šildymo radiatoriai, elektros skydinės, televizijos kolektyvinės antenos ir kabeliai, šilumos mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, katilinės ir kita bendro naudojimo inžinerinė techninė įranga bendrojo naudojimo patalpose ir konstrukcijose, taip pat šie objektai, įrengti atskiriems gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančiose patalpose, jeigu jie susiję su viso namo inžinerinės techninės įrangos funkcionavimu ir jeigu jie nėra trečiųjų asmenų nuosavybė;

bendrojo naudojimo patalpos – laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, pastogės, rūšiai, pusrūšiai, sandėliai, kitos patalpos, jei jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims.

Gyvenamoji patalpa – butai gyvenamuosiuose ir negyvenamuosiuose pastatuose; vieno buto namai; atskiri kambariai su bendrojo naudojimo patalpomis.

II. DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO VALDYMAS, NAUDOJIMAS IR PRIEŽIŪRA

5. Visi namo bendrojo naudojimo objektai butų ir kitų patalpų savininkams priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise. Kiekvienam patalpų savininkui priklausanti bendrosios nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir viso namo patalpų naudingojo ploto santykiui.

6. Namu, kurio butų ir kitų patalpų savininkai nėra įsteigę daugiabučio namo savininkų bendrijos arba nėra sudarę jungtinės veiklos sutarties namui prižiūrėti, bendrosios dalinės nuosavybės valdymą organizuoja savivaldybės tarybos paskirtas namo priežiūros administratorius.

7. Gyvenamojo namo priežiūrą organizuoja namo savininkas (bendraturčiai) ar naudotojas – fizinis ar juridinis asmuo arba įstatyminiu ar sutartiniu pagrindu jo įgalioti asmenys – daugiabučio namo savininkų bendrija (bendrijos valdyba arba bendrijos pirmininkas), butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, įstaiga, įmonė ar organizacija, sutarties pagrindu teikianti pastatų priežiūros administravimo paslaugas arba Civilinio kodekso nustatyta tvarka savivaldybės tarybos paskirtas administratorius.

8. Visi šių taisyklių 7 punkte išvardinti asmenys privalo laikytis Statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ ir atsako už jame nustatytų reikalavimų pažeidimus.

9. Namu konstrukcijos, patalpos, inžineriniai įrenginiai turi būti naudojami pagal jų tiesioginę paskirtį. Keisti namo patalpų paskirtį, pertvarkyti inžinerinių įrenginių sistemas ir įrenginius galima tik Civilinio kodekso, Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo, Pakruojo rajono savivaldybės institucijų teisės aktų bei žinybinių inžinerinės įrangos įrengimo ir eksploatavimo taisyklių nustatyta tvarka.

10. Daugiabučių namų konstrukcijos, fasadai, balkonai pertvarkomi, dažomi vadovaujanti Lietuvos Respublikos statybos įstatymu.

11. Patalpų savininkai ir nuomininkai, kurie naudojami gyvenamosiomis, bendrojo naudojimo patalpomis, turi nepažeisti kitų patalpų savininkų ir nuomininkų teisių ir teisėtų interesų. Įgyvendinant šią nuostatą patalpų savininkams ir nuomininkams draudžiama:

11.1. naudoti gyvenamąsias patalpas ne pagal jų paskirtį, įregistruotą Nekilnojamo turto registre;

11.2. gadinti, pertvarkyti ar daryti kitą neigiamą įtaką inžineriniams įrenginiams, naudoti juos ne pagal paskirtį;

11.3. kaupti gyvenamosiose patalpose atliekas, įvairias medžiagas ar nenaudojamus daiktus, kuriuos kitas asmuo išmetė, vadovaudamasis Atliekų tvarkymo įstatymu;

11.4. savavališkai atjungti patalpas nuo centralizuoto šildymo sistemos ar prijungti prie šios sistemos arba keisti šildymo prietaisų šildomąjį galią;

11.5. viršyti butui ar kitoms patalpoms sutartyje su elektros tiekėju numatytą instaliuotą elektros galią.

12. Patalpų savininkai ir nuomininkai privalo:

12.1. inžinerinių įrenginių avarijų atvejais leisti avarinės tarnybos darbuotojams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus, taip pat apskaitos prietaisų kontrolieriams patekti į visas patalpas (kad likviduotų avariją, atliktų apskaitos prietaisų kontrolę);

12.2. laikytis gaisrinės saugos privalomųjų reikalavimų;

12.3. laikytis higienos, sanitarijos, sveikatos ir aplinkos apsaugos privalomųjų reikalavimų;

12.4. valyti bei prižiūrėti pagal butų savininkų nustatytą tvarką bendrojo naudojimo patalpas, laiptinių langus arba samdyti įmonę šioms paslaugoms teikti;

12.5. laikinai išvykdami gyventi kitur apie tai informuoti daugiabučio namo savininkų bendrijos pirmininką, jei nėra bendrijos, daugiabutį namą administruojančią įmonę ar, namą valdant pagal jungtinės veiklos sutartį, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotą asmenį;

12.6. įleisti į savo patalpas daugiabučio namo atnaujinimo programos vykdytojus pakeisti bendrojo naudojimo inžinerines konstrukcijas;

12.7. pastebėję inžinerinių sistemų gedimus, įvykus avarijai, nedelsiant pranešti namą eksploatuojančioms, komunalines paslaugas teikiančioms įmonėms;

12.8. mokėti mokesčius už namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą, remontą bei jų atnaujinimą pagal modernizavimo programas vadovaudamiesi savivaldybės tarybos patvirtintais tarifais, administravimo įstaigos, bendrijos ar jungtinės veiklos sutarties dalyvių apskaičiuotais dydžiais – pagal faktinę šių darbų kainą.

13. Bendrojo naudojimo patalpose draudžiama:

13.1. organizuoti gamybinę ar kitokią veiklą;

13.2. laikyti žmonių sveikatai pavojingas, sprogstamąsias, nuodingas ar lengvai užsidegančias medžiagas;

13.3. užgriozdinti patalpas ir prieigas prie bendrosios inžinerinės įrangos valdymo vietų;

13.4. savavališkai pertvarkyti patalpas ir inžinerinę įrangą;

13.5. gyventi ar leisti kitiems asmenims gyventi bendrojo naudojimo ar kitose tam neskirtose patalpose;

13.6. valyti drabužius ir kitus namų apyvokos daiktus, niokoti patalpas bei inžinerinius įrenginius, dirbti aplinką teršiančius darbus;

13.7. į nuotekų tvarkymo sistemą mesti daiktus ir / arba medžiagas, galinčias užkimšti arba sugadinti nuotekų surinkimo sistemas;

13.8. mesti į šiukšlių šalinimo sistemas degiuosius skysčius, nuodingas ir chemiškai agresyvias medžiagas bei statybos atliekas;

13.9. rūkyti;

13.10. gerti alkoholinius gėrimus;

13.11. nuo 22 val. iki 6 val. patalpose ir namo teritorijoje triukšmauti ar kitaip trikdyti viešąją rimtį;

13.12. gadinti bendrąsias namo konstrukcijas ir kitą bendrojo naudojimo turtą. Nustatoma, kad 13.2 punktas taikomas daugiabučių namų sandėliukams.

III. ATSAKOMYBĖ

14. Taisyklių laikymosi kontrolę vykdo Savivaldybės administracijos seniūnijų seniūnai.

15. Šių taisyklių reikalavimus pažeidę asmenys atsako pagal Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksą. Surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus turi teisę Savivaldybės administracijos seniūnijų seniūnai ir Savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioti pareigūnai.

16. Žala, atsiradusi dėl neteisėtų gyventojų ar kitų asmenų padarytos veiklos, atlyginama Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

17. Ginčai dėl padarytos žalos ar Taisyklėse numatytos tvarkos pažeidimų sprendžiami šalių sutarimu, nesutarus – teismine tvarka.

IV. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

18. Šios taisyklės skelbiamos Pakruojo rajono savivaldybės interneto tinklalapyje, vietinėje spaudoje, daugiabučių namų laiptinėse ir įsigalioja po jų paskelbimo vietinėje spaudoje.

19. Daugiabučių namų savininkų bendrijos, vadovaudamosi šiomis taisyklėmis, gali visuotiniame namo patalpų savininkų susirinkime pasitvirtinti savo taisykles.
