

Suvestinė redakcija nuo 2015-11-06

Sprendimas paskelbtas: TAR 2014-11-05, i. k. 2014-15757



BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS DĖL BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS GYVENAMŲJŲ IR
BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ IR INŽINERINIŲ ĮRENGIMŲ
NAUDOJIMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO**

2014 m. spalio 30 d. Nr. T-218

Biržai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 36 punktu, Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 5 straipsnio 2 dalimi ir 158 straipsniu, Biržų rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a** patvirtinti Biržų rajono savivaldybės gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrengimų naudojimo taisykles (pridedama).

Savivaldybės merė

Irutė Varzienė

BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS GYVENAMŲJŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ IR INŽINERINIŲ ĮRENGIMŲ 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, inžinerinių įrengimų naudojimo ir priežiūros tvarką. Taisyklės galioja visoje Biržų rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) teritorijoje. Jų privalo laikytis visi fiziniai ir juridiniai asmenys (toliau – asmenys).

2. Taisyklės parengtos vadovaujantis šiais gyvenamųjų namų ir inžinerinių įrenginių naudojimą, priežiūrą ir nuosavybės santykius reglamentuojančiais teisės aktais: Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos statybos įstatymu, Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu, Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

3. Taisyklės yra privalomos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų 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, bet lankantiems juose gyvenančius asmenis. Taisyklės taip pat privalomos daugiabučių namų savininkų bendrijoms bei namų priežiūros jungtinės veiklos sutarčių šalims.

4. Šiose taisyklėse vartojamos sąvokos:

gyvenamasis namas – pastatas, kuriame ne mažiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos;

daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitų;

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, taip pat bendrojo naudojimo patalpos;

gyvenamosios patalpos – butai gyvenamuosiuose ir negyvenamuosiuose pastatuose; vieno buto namai; atskiri kambariai su bendrojo naudojimo patalpomis;

kitos patalpos – daugiabučiame name esančios negyvenamosios paskirties patalpos; (administracinės, komercinės ir kitos), suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, taip pat atskirame atitinkamos paskirties pastate esančios asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties patalpos, suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas;

buto ir kitų patalpų savininkas – fizinis ar juridinis asmuo, kuriam butas ar kitos patalpos priklauso nuosavybės teise ir kuris turi bendrosios nuosavybės teisės objekto dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje;

naudotojas – statinio (patalpų) savininkas arba kitas fizinis ar juridinis asmuo, kuris naudoja statinį (jo dalį) Lietuvos Respublikos įstatymų, administracinių aktų, sutarčių, susitarimų ar teismo sprendimų pagrindu;

bendrojo naudojimo objektų valdytojas – daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba kitas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu ir sutartimi įgaliotas asmuo, kuriam teisės aktais leidžiama teikti turto administravimo paslaugas, arba pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius;

bendrojo naudojimo objektų aprašas – pagal Vyriausybės įgaliosios 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 ir kiti objektą charakterizuojantys duomenys;

bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas, įgyvendinant statinių naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus – statybos darbai, kuriais užtikrinamas pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinių ir energinių savybių atkūrimas;

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

bendrosios 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, bendrojo naudojimo balkonai ir lodžijos, kitų balkonų ir lodžių išorinės (fasado) konstrukcijos, išorės durys, laiptinių laiptų konstrukcijos, išoriniai laiptai, nuožulnos, stogeliai);

bendroji inžinerinė įranga (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, telekomunikacijų ir rodmenų tinklus, ventiliacijos kameras, vamzdynus ir angas, televizijos kolektyvines antenas ir kabelius bendrojo naudojimo patalpose ir konstrukcijose, taip pat šiuos objektus, įrengtus 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, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, jeigu tai nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams;

vietiniai inžineriniai tinklai – inžineriniai tinklai (su jų maitinimo šaltiniais), skirti vieno vartotojo ar grupės vartotojų poreikiams tenkinti;

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.

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. Gyvenamojo namo priežiūrą organizuoja namo savininkas (bendrasavininkiai) 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 arba Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka Savivaldybės paskirtas administratorius.

7. Visi šių taisyklių 6 punkte išvardinti asmenys privalo laikytis Statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2010 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ ir atsako už jame nustatytų reikalavimų pažeidimus.

8. Naudotojas privalo:

8.1. užtikrinti gyvenamosios patalpos ir joje esančio turto saugumą;

8.2. laikytis gaisrinės saugos privalomųjų reikalavimų;

8.3. valyti, plauti, tvarkyti, prireikus dezinfekuoti gyvenamąsias patalpas, kad būtų išvengta jų užterštumo, parazitų ar graužikų veisimosi, naikinti parazitus, graužikus;

8.4. pastebėjęs ar sužinojęs apie inžinerinių įrengimų gedimą gyvenamojoje patalpoje, nedelsdamas pašalinti gedimą ar imtis veiksmų, kad gedimas būtų pašalintas ir nebūtų padaryta žala kitiems asmenims, jų sveikatai ar turtui;

8.5. leisti įgaliotiems asmenims ir apskaitos prietaisų kontrolieriams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus, remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrojo naudojimo inžinerinę įrangą, kontroliuoti apskaitos prietaisus. Įgalioti asmenys privalo iš anksto suderinti remonto darbų ir patikrinimų laiką su naudotoju;

8.6. inžinerinės įrangos avarijų atvejais leisti avarinės tarnybos darbuotojams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus, patekti į patalpas, kad būtų lokalizuota avarija, kuri kelia grėsmę kitiems asmenims, jų sveikatai ar turtui;

8.7. įleisti į savo patalpas daugiabučio gyvenamojo namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto vykdytojus, kurie pakeistų, suremontuotų ar rekonstruotų bendrojo naudojimo inžinerinę įrangą. Projekto vykdytojai privalo iš anksto suderinti darbų atlikimo laiką su naudotoju;

8.8. keisti sanitarinių prietaisų tipus ir vietą tik laikantis sąlygos, kad keičiamų prietaisų prijungimo vietos tilptų esamose patalpose, o prietaisų nuotakai iki esamų stovų būtų klojami virš perdangos;

8.9. ilgiau kaip 3 mėnesiams išvykdamas 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;

8.10. užtikrinti, kad būtų įrengtos ir užrakintos durys, įstiklinti ar kitaip užsandarinti langai, o pašaliniai asmenys neturėtų galimybės naudotis gyvenamosiomis patalpomis, jei tose patalpose niekas negyvena;

8.11. mokėti mokesčius už namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą, remontą bei jų atnaujinimą pagal modernizavimo programas vadovaudamasis Savivaldybės tarybos patvirtintais tarifais, administruojančios įmonės, bendrijos ar jungtinės veiklos sutarties dalyvių apskaičiuotais dydžiais – pagal faktinę šių darbų kainą;

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

8.13. nedelsdamas išvalyti ar sutvarkyti tas bendrojo naudojimo patalpas, kurias priteršė, prišiukšlino ar sugadino;

8.14. pastebėjęs ar sužinojęs apie inžinerinės įrangos gedimą bendrojo naudojimo patalpoje, nedelsdamas kreiptis į gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdytoją ar inžinerinę įrangą prižiūrintį asmenį, kad būtų pašalintas gedimas;

8.15. informuoti teisėsaugos institucijas apie asmenis, tyčia gadinančius inžinerinę įrangą bendrojo naudojimo patalpose.

8.16. užtikrinti, kad šaltuoju metų periodu gyvenamosiose ir kitose patalpose, kuriose pagal projektą numatytas patalpų šildymas, būtų palaikoma oro temperatūra, nustatyta Lietuvos higienos normoje HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“.

Papildyta punktu:

Nr. [T-235](#), 2015-10-29, paskelbta TAR 2015-11-05, i. k. 2015-17638

9. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas privalo:

9.1. išardyti bendrojo naudojimo patalpose įrengtas pertvaras ar konstrukcijas, kurias įgaliota institucija pripažino neteisėtomis, o neteisėtas pertvaras ar konstrukcijas įrengusių asmenų nėra, nepavyko nustatyti ar nustatyti nėra galimybės;

9.2. imtis veiksmų, kad nebūtų užstatyti, užkrauti ar užteršti avariniai išėjimai, laiptinės ir rūsio koridoriai;

9.3. iš anksto suderinti su naudotoju darbų atlikimo laiką, kai bendrojo naudojimo inžinerinių tinklų priežiūros ir remonto darbus reikia atlikti buto viduje;

9.4. vykdydamas savo funkcijas, vadovautis Biržų rajono savivaldybės tarybos patvirtintais Biržų rajono savivaldybės teritorijoje esančių butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais.

10. Vandens, šilumos, elektros, dujų tiekimo (uždarosios) akcinės bendrovės, gyvenamojo namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto vykdytojai privalo:

10.1. iš anksto suderinti darbų atlikimo ar apskaitos prietaisų patikrinimo laiką su naudotoju;

10.2. pateikti naudotojui tarnybinius pažymėjimus.

11. Draudžiama:

11.1. patalpose vykdyti gamybinę ar kitokią veiklą, dėl kurios teršiama gyvenamoji aplinka arba kuri dėl triukšmo, vibracijos, jonizuojančio ir elektromagnetinio spinduliavimo ar elektrostatinio lauko kenkia gyventojams;

11.2. patalpose laikyti gaisrinei saugai ir žmonių sveikatai pavojingą kiekį sprogstamųjų, nuodingų ar lengvai užsidegančių medžiagų;

11.3. šiuokšinti bendrojo naudojimo patalpose;

11.4. atlikti bet kokius veiksmus, kurie sugadintų bendrojo naudojimo patalpas ar įrengimus, sumažintų jų vertę ar ribotų kitų asmenų galimybes teisėtai jais naudotis;

11.5. užkrauti statybinėmis medžiagomis ar stambiosiomis atliekomis (nenaudojamais baldais, sugedusia buitine technika ir pan.) bendrojo naudojimo patalpas ar prieigą prie bendrosios inžinerinės įrangos;

11.6. bendrojo naudojimo patalpose įrengti vietas (patalpas) rūkymui, klijuoti rūkymo vietas žyminčius ženklus;

11.7. savavališkai pertvarkyti ar naudoti ne pagal paskirtį inžinerinę įrangą, bendrojo naudojimo patalpas;

11.8. gyventi ar leisti kitiems asmenims gyventi bendrojo naudojimo patalpose;

11.9. mesti į nuotekų šalinimo sistemą daiktus ar medžiagas, galinčias užkimšti ar sugadinti nuotekų šalinimo sistemą ar atskiras jos dalis;

11.10. džiauti skalbinius atviruose (neįstiklintuose) balkonuose ir lodžijose aukščiau turėklų;

11.11. iš balkonų, lodžių ar per atidarytus langus valyti, dulkinti kilimus, patalynę, drabužius ar kitus daiktus;

11.12. plauti balkoną, jame esančius daiktus ar prausti gyvūnus balkonuose tokiu būdu, kad vanduo ar kitas skystis ištektų iš balkono, terštų, gadintų kitų asmenų balkonus, langus, namo sienas ar kitus pastato elementus;

11.13. laistyti ar tręšti balkonuose, prie balkonų ar langų auginamas gėles tokiu būdu, kad vanduo ar kitas skystis tekėtų ant kitų asmenų balkonų, langų, namo sienų ar kitų pastato elementų;

11.14. savavališkai atjungti gyvenamųjų patalpų šildymo įrengimus nuo centralizuoto šildymo sistemos ar prijungti papildomus įrengimus prie šios sistemos, keisti jų šildomąją galią;

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

11.16. kaupti gyvenamosiose ir bendrojo naudojimo patalpose atliekas, įvairias medžiagas, nenaudojamus daiktus ar drabužius, kuriuos kiti asmenys jau buvo išmetę (išpylę, sumetę į šiukšlių konteinerius ir t. t.).

III. ATSAKOMYBĖ

12. Taisyklių laikymosi kontrolę vykdo Savivaldybės administracijos direktorius ir jo įgalioti Savivaldybės administracijos specialistai.

13. Šių taisyklių reikalavimus pažeidę asmenys atsako pagal Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso (toliau – ATPK) 158 straipsnį. Surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus turi teisę Savivaldybės administracijos seniūnijų seniūnai ir Savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioti pareigūnai.

14. Žala, atsiradusi dėl neteisėtos gyventojų ar kitų asmenų veiklos, atlyginama Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

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

IV. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

16. Draudimą rūkyti bendrojo naudojimo patalpose nustato Lietuvos Respublikos tabako kontrolės įstatymo 19 straipsnis. Atsakomybė už rūkymą vietose, kuriose pagal Lietuvos Respublikos tabako kontrolės įstatymą arba savivaldybių tarybų sprendimus draudžiama tai daryti, nustatyta ATPK 185(1) straipsnyje.

17. Atsakomybė už alkoholinių gėrimų vartojimą bendrojo naudojimo patalpose numatyta ATPK 178 straipsnyje.

18. Atsakomybė už viešosios rimties trikdymą vakaro laiku nuo 18.00 iki 22.00 valandos ir nakties laiku nuo 22.00 iki 6.00 valandos numatyta ATPK 183 straipsnyje.

19. Keisti namo patalpų paskirtį, pertvarkyti inžinerinių įrenginių sistemas ir įrenginius galima tik Civilinio kodekso, Biržų rajono savivaldybės institucijų teisės aktų bei žinybinių inžinerinės įrangos įrengimo ir eksploatavimo taisyklių nustatyta tvarka.

20. Daugiabučių namų konstrukcijos, fasadai, balkonai pertvarkomi, dažomi vadovaujanti Lietuvos Respublikos statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.

21. Šios taisyklės skelbiamos Biržų rajono savivaldybės interneto tinklalapyje. Informacija apie šių taisyklių patvirtinimą ir nuoroda paskelbiama vietinėje spaudoje ir daugiabučių namų laiptinėse.

22. Šios Taisyklės gali būti keičiamos, pildomos ir panaikinamos Biržų rajono savivaldybės tarybos sprendimu.

Pakeitimai:

1.

Biržų rajono savivaldybės taryba, Sprendimas

Nr. [T-235](#), 2015-10-29, paskelbta TAR 2015-11-05, i. k. 2015-17638

Dėl Biržų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. spalio 30 d. sprendimo Nr. T-218 „Dėl Biržų rajono savivaldybės gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrengimų naudojimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo