



**UKMERGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS
TARYBA**

**SPRENDIMAS
DĖL UKMERGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS GYVENAMŲJŲ IR BENDROJO
NAUDOJIMO PATALPŲ BEI INŽINERINIŲ ĮRENGINIŲ NAUDOJIMO TAISYKLIŲ
PATVIRTINIMO**

2008 m. kovo 27 d. Nr. 7-55
Ukmergė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 17 straipsnio 33 punktu, Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 5 straipsnio 2 dalimi, Ukmergės rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a** :

Patvirtinti Ukmergės rajono savivaldybės gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrenginių naudojimo taisyklės (pridedama).

Savivaldybės meras

Algirdas Kopūstas

PATVIRTINTA
Ukmergės rajono savivaldybės tarybos
2008 m. kovo 27 d.
sprendimu Nr. 7-55

UKMERGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS GYVENAMŲJŲ 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, taip pat bendrojo naudojimo objektų, įskaitant inžinerinius įrenginius, naudojimo ir priežiūros taisykles.

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; 1997, Nr. 65-1555; 2000, Nr. 78-2360; 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);

3. Taisyklės yra privalomos Ukmergės rajone esančioms: daugiabučių namų savininkų bendrijoms, bendrosios nuosavybės administravimo įmonėms (namų priežiūros administratoriams), uždarosioms akcinėms bendrovėms, valstybės ir savivaldybių įmonėms bei šių namų butų ir kitų patalpų savininkams ir nuosavybės bendrasavininkams (toliau – savininkams), taip pat visų namų savivaldybės socialinio būsto nuomininkams bei namų priežiūros jungtinės veiklos sutarčių šalims.

4. Šiose taisyklėse vartojamos sąvokos :

4.1. 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 ir durys, 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, liftai, 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 inžinierinės 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;

Pastato bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir naudojimo privalomieji reikalavimai – įstatymuose, valstybės ir savivaldybių institucijų teisės aktais patvirtintuose norminiuose dokumentuose (techniniuose reglamentuose, priežiūros bei naudojimo taisyklėse ir kituose) nustatyti privalomi pastato konstrukcijų mechaninio atsparumo ir stabilumo, priešgaisrinės saugos, higienos, aplinkosaugos ir kiti specialieji reikalavimai.

4.2. atitinka statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ naudojamas sąvokas ir apibrėžimus:

Gyvenamojo namo nuolatinė priežiūra (eksploatavimas) – namo būklės nuolatinis stebėjimas, pastato pagrindinių konstrukcijų (sienų, cokolio, stogo ir kt.) mechaninio patvarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų saugaus naudojimo užtikrinimas, jų profilaktika, derinimas, paruošimas šildymo sezonui, gaisrinės saugos palaikymas, bendrojo naudojimo patalpų valymas, namui priskirtos teritorijos tvarkymas.

4.3. vartojamos sąvokos „**statinio priežiūra**“, „**statinio rekonstravimas**“, „**statinio remontas**“ atitinka sąvokas ir apibrėžimus, naudojamus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

II. DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO VALDYMAS IR NAUDOJIMAS

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

6. Daugiabučio namo, 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 paskirtas namo priežiūros administratorius.

7. Daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkas, namo priežiūros administratorius ar jungtine veiklos sutartimi paskirtas asmuo organizuoja pastato namo nuolatinę priežiūrą (eksploatavimą).

8. Daugiabučio namo 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, Ukmergės rajono savivaldybės teisės aktų bei žinybinių inžinierinės įrangos įrengimo ir eksploatavimo taisyklių nustatyta tvarka.

9. Daugiabučio namo patalpų savininkai ir nuomininkai, naudodamiesi gyvenamosiomis ir kitomis patalpomis, taip pat namo bendrojo naudojimo objektais, turi nepažeisti kitų patalpų savininkų ir nuomininkų teisių ir teisėtų interesų. Įgyvendinant šią nuostatą patalpų savininkai ir nuomininkai privalo:

9.1. gyvenamojo namo patalpas naudoti pagal jų paskirtį, įregistruotą Nekilnojamo turto registre;

9.2. tausoti savo ir bendrojo naudojimo patalpas bei inžinierinę įrangą, tinkamai ją naudoti;

9.3. taupiai vartoti vandenį ir energiją bendrosioms reikmėms;

9.4 inžinierinės įrangos avarijų atvejais leisti avarinės tarnybos darbuotojams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus, bet kuriuo paros metu patekti į butą ir/ar kitas nuosavybės teise valdomas (nuomojamas) patalpas avarijai likviduoti;

9.5. laikytis privalomų gaisrinės saugos reikalavimų;

9.6. laikytis privalomų higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimų;

9.7. gyvenamąjį namą ir jo aplinką naudoti, prižiūrėti taip, kad būtų išlaikyta estetiška namo ir jo aplinkos išvaizda;

9.8. nekaupiti gyvenamosiose ir bendrojo naudojimo patalpose atliekų, įvairių medžiagų, nenaudojamų daiktų ar drabužių; atliekas šalinti joms skirtose vietose arba atliekų konteinerinėse aikštelėse;

9.9. nepažeisti trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų, nepažeisti kitų patalpų savininkų ir nuomininkų teisių ir teisėtų interesų;

9.10. solidariai apmokėti išlaidas namo bendrojo naudojimo objektams išlaikyti ir išsaugoti.

10. Daugiabučiame name draudžiama :

10.1. organizuoti gamybinę, prekybos, viešojo maitinimo ir kitokią veiklą be nustatyta tvarka išduoto leidimo;

10.2. gyvenamosiose ir kitose patalpose laikyti gaisrinei saugai ir žmonių sveikatai pavojingas sprogstamąsias, nuodingas ar lengvai užsidegančias medžiagas;

10.3. užgriozdinti bendrojo naudojimo patalpas, taip pat prieigas prie butuose ir kitose patalpose esančios bendrosios inžinerinės įrangos valdymo vietų, savavališkai pertvarkyti bendrojo naudojimo patalpas ir inžinerinę įrangą;

10.4. apsigyventi ar leisti kitiems apsigyventi bendrojo naudojimo, rūšio ar kitose tam neskirtose patalpose;

10.5. bendrojo naudojimo patalpose dirbti aplinką teršiančius darbus;

10.6. į nuotekų tvarkymo sistemą draudžiama mesti degiuosius skysčius, nuodingas ir chemiškai agresyvias medžiagas, galinčias sukelti gaisrą ar sprogimą, daiktus ir/ar medžiagas, galinčias užkimšti ar sugadinti nuotekų surinkimo sistemas;

10.7. butuose ir kitose patalpose savavališkai keisti šildymo ir apsirūpinimo karštu vandeniu būdą arba keisti pagal namo projektą įrengtų šildymo prietaisų šildomąjį paviršių;

10.8. rekonstruoti (didinti) butui ar kitoms patalpoms namo projekte numatytą instaliuotą elektros galią be nustatyta tvarka išduoto leidimo ir projekto;

11. Kiemų teritorijoje draudžiama :

11.1. be nustatyta tvarka išduoto leidimo vykdyti kasinėjimo darbus, statyti statinius (garažus, ūkinius pastatus, tvoras ir kt.);

11.2. užgriozdinti kiemą metalo laužu, statybinėmis medžiagomis, buitinėmis atliekomis ir šiukšlėmis;

11.3. valyti ir plauti automobilius, statyti juos žaliuosiuose plotuose;

11.4. be Savivaldybės leidimo kirsti medžius ir krūmus, be suderinto projekto juos sodinti, naudoti žemę komercinei veiklai.

12. Name ir jo aplinkoje laikyti gyvūnus leidžiama tik Gyvūnų auginimo ir laikymo taisyklių nustatyta tvarka.

13. Gyventojų teises ir pareigas, bendrojo naudojimo patalpų priežiūros tvarką, privačiose patalpose esančios bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos ir matavimo prietaisų apžiūros tvarką ir iškilusių konfliktų sprendimo būdus reglamentuoja namo vidaus tvarkos taisyklės, patvirtintos visuotiniame gyventojų susirinkime.

III. DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO PRIEŽIŪRA

14. Daugiabučio gyvenamojo namo, kurio butų ir kitų patalpų savininkai nėra įsteigę daugiabučio namo savininkų bendrijos arba nėra sudarę namo priežiūros jungtinės veiklos sutarties, bendrojo naudojimo objektų priežiūrą ir tvarkymą organizuoja namo priežiūros administratorius.

15. Bendrijos pirmininkas, gyvenamojo namo administratorius ar jo įsakymu paskirtas vadybininkas tiesiogiai atsakingas už daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinės įrangos tinkamos priežiūros ir remonto savalaikį organizavimą.

16. Įgyvendindamas teisės aktų nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus, namo priežiūros administratorius vadovaujasi Ukmergės rajono butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais.

17. Bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo, nuolatinės techninės priežiūros ir remonto išlaidas solidariai apmoka gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkai, proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

18. Daugiabučiame gyvenamajame name vonios ir tualetų patalpose galima keisti sanitarinių prietaisų tipus ir vietą su sąlyga, kad keičiamų prietaisų prijungimo vietos tilptų šiose patalpose, o prietaisų nuotakai iki esamų stovų būtų klojami virš perdangos lygio.

19. Gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkai, nuomininkai ir su jais gyvenantys asmenys, nuosavybės teise priklausančiose ar nuomojamose patalpose privalo palaikyti švarą ir tvarką, savo lėšomis organizuoti tų patalpų bei jose esančios inžinerinės įrangos remontą, išskyrus bendrąją inžinerinę įrangą.

20. Visus dujų, šalto ir karšto vandens, šilumos ir elektros energijos apskaitos prietaisus, tarp jų ir namo bendrosioms reikmėms (laistymui, bendrojo naudojimo patalpų ir teritorijos apšvietimui, lifto darbui) sunaudojamo vandens ir/ar elektros energijos apskaitos prietaisus, įrengia ir prižiūri dujų, vandens ir elektros energijos tiekėjai savo lėšomis.

21. Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros reikalavimus nustato statybos techninis reglamentas STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“, Ukmergės rajono atliekų tvarkymo taisyklės.

22. Patalpų savininkų įmokų už bendrosios nuosavybės priežiūrą apskaičiavimo ir paskirstymo tvarką numato Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios dalinės nuosavybės administravimo nuostatai.

IV. ATSAKOMYBĖ

23. Šių taisyklių reikalavimus pažeidę fiziniai ir juridiniai asmenys atsako pagal Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 158 straipsnį, kitų įstatymų ir norminių teisės aktų nustatyta tvarka.
