

DRUSKININKŲ SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

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

2013 m. birželio 27 d. Nr. T1-148

Druskininkai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290; 2011, Nr. 52-2504) 16 straipsnio 2 dalies 36 punktu, Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso (Žin., 1985, Nr. 1-1; 2007, Nr. 81-3316) 5 ir 158 straipsniais, Druskininkų savivaldybės taryba nusprendžia:

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

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (Žin., 1999, Nr. 13-308; 2000, Nr. 85-2566) nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Ričardas Malinauskas

PATVIRTINTA

Druskininkų savivaldybės tarybos

2013 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. T1-148

GYVENAMŲJŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ IR INŽINERINIŲ ĮRENGINIŲ NAUDOJIMO TAISYKLĖS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Gyvenamųjų ir bendrojo 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 yra privalomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, jų nuomininkams, asmenims, lankantiems šiuose namuose gyvenančius asmenis, bendrosios nuosavybės valdytojams ir prižiūrėtojams, išskyrus daugiabučių namų savininkų bendrijas bei jungtinės veiklos sutarčių dalyvius, jeigu jie yra patvirtinę atitinkamas savo namų taisykles.

3. Šiose taisyklėse vartojamos sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo sąvokų apibrėžimus:

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, administracinės, 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.

Bendrojo naudojimo objektai – bendroji dalinė daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybė, t.y.:

Bendrosios konstrukcijos – pagrindinės namo laikančiosios konstrukcijos (pamatai, sienos, perdenginiai, stogas) 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.

II. DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO VALDYMAS, NAUDOJIMAS IR PRIEŽIŪRA

4. Visi daugiabučio 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.

5. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą organizuoja bendrosios nuosavybės valdytojas, t.y. daugiabučio namo savininkų bendrija, butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka Savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtas namo bendrojo naudojimo objektų administratorius.

6. Taisyklių 5 punkte išvardinti bendrosios nuosavybės valdytojai bei prižiūrėtojai 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.

7. Daugiabučio namo konstrukcijos, patalpos, inžinerinė įranga turi būti naudojama pagal jų tiesioginę paskirtį. Keisti namo patalpų paskirtį, pertvarkyti inžinerines sistemas ir įrenginius galima tik Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.

8. Daugiabučių namų konstrukcijos, fasadai, balkonai pertvarkomi ar dažomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.

9. Patalpų savininkai ir nuomininkai, naudodamiesi gyvenamosiomis ir bendrojo naudojimo patalpomis, 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 taip, kad jos atitiktų paskirtį, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre;

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

9.3. taupiai naudoti vandenį, šilumą ir elektros energiją namo bendrosioms reikmėms;

9.4. inžinerinės įrangos avarijų atvejais leisti avarinės tarnybos darbuotojams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus, bet kuriuo paros metu patekti į butą ir kitas savo patalpas avarijai likviduoti, o nuo 6 val. iki 18 val. butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui, namo bendrojo naudojimo objektų administratoriui, vandens, dujų, šiluminės ir elektros energijos tiekimo įmonių darbuotojams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus, leisti bute ir kitose patalpose atlikti inžinerinės įrangos apžiūrą bei patikrinti individualios apskaitos prietaisų rodmenis;

9.5. ilgesniam laikui išvykstant iš gyvenamųjų patalpų, ypatingai šildymo sezono pradžioje, informuoti bendrojo naudojimo objektų valdytoją, šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtoją ar artimiausią kaimyną apie galimybes patekti į butą avarijų atveju ar, esant būtinybei, išleisti orą iš šildymo sistemų;

9.6. atsakyti už savo nepilnamečių vaikų, neįgalių šeimos narių, svečių ir auginamų gyvūnų veiksmus, darančius žalą bendrojo naudojimo turtui;

9.7. laikytis gaisrinės saugos privalomųjų reikalavimų, neužrakinti ir neužstatyti daiktais evakuacinių praėjimų, liukų, priešgaisrinių laiptų ir rūsių;

9.8. laikytis higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos privalomųjų reikalavimų;

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

9.10. nekaupiti gyvenamosiose ir bendrojo naudojimo patalpose atliekų, įvairių medžiagų;

9.11. nerūkyti daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpose;

9.12. nepažeisti kitų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų;

9.13. atsakyti už savo veiksmais ar neveikimu namo butų, kitų patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims padarytą žalą.

10. Daugiabučiame name draudžiama:

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

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

10.3. nuo 18 val. iki 6 val. namo patalpose ir teritorijoje triukšmauti ar kitaip trikdyti viešąją rimtį;

10.4. 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;

10.5. apsigyventi ar leisti kitiems asmenims apsigyventi bendrojo naudojimo, rūsio ar kitose tam neskirtose patalpose;

10.6. bendrojo naudojimo patalpose, balkonuose valyti drabužius ir kitus namų apyvokos daiktus, dirbti aplinką teršiančius darbus;

10.7. šiuokšlinti laiptinėse, rūsiuose ir kitose bendrojo naudojimo patalpose ar mėtyti daiktus per langus ar iš balkonų;

10.8. pilti ir mesti į nuotekų šalinimo įrenginius ir į tam nepritaikytus šiukšlių konteinerius degiuosius skysčius, nuodingas ir chemiškai agresyvias medžiagas, buitinę techniką, namų apyvokos daiktus, statybos ir kitas atliekas;

10.9. butuose ir kitose patalpose savavališkai įsirengti centralizuoto šildymo prietaisus bei keisti pagal namo projektą įrengtų prietaisų šildomąjį paviršių;

10.10. naudoti elektrinius prietaisus ir įrenginius, viršijančius butui ar kitoms patalpoms namo projekte numatytą instaliuotą elektros galią;

10.11. neturint teisės aktų nustatyta tvarka išduoto leidimo, keisti dujines viryklės elektrinėmis;

10.12. neturint teisės aktų nustatyta tvarka išduoto leidimo, ardyti pertvaras ir keisti gyvenamųjų patalpų išplanavimą;

10.13. savavališkai įrengti elektros, ryšių kabelius ir kitus įrengimus bendrojo naudojimo patalpose.

11. Daugiabučiam namui priskirtoje teritorijoje draudžiama:

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

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

11.3. valyti ir plauti automobilius, statyti juos žaliuosiuose plotuose, užstatyti bendrus privažiavimus bei gatves;

11.4. be teisės aktų nustatyta tvarka išduoto leidimo kirsti medžius ir krūmus, be suderinto projekto juos sodinti, naudoti žemę komercinei veiklai;

11.5. prie daugiabučio namo sienų savavališkai tvirtinti reklaminius įrenginius, kronšteinus ir kitus įtaisus, klijuoti afišas ir skelbimus;

11.6. deginti šiukšles ar atliekas, kurti kitokius atvirus ugnies židinius.

12. Daugiabučiame name ir jo aplinkoje laikyti gyvūnus leidžiama tik Druskininkų savivaldybės tarybos patvirtintose Gyvūnų auginimo ir laikymo taisyklėse nustatyta tvarka.

13. Daugiabučiame gyvenamajame name vonios ir tualetų patalpose galima keisti sanitarinių prietaisų tipus ir vietą su sąlyga, kad keičiamųjų prietaisų prijungimo vietos tilptų šiose patalpose, o prietaisų vamzdiniai būtų klojami virš perdangos lygio.

14. Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas yra atsakingas už daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinės įrangos tinkamą priežiūrą ir remonto darbų organizavimą.

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

16. Savininkai arba nuomininkai, jiems priklausančiose ar nuomojamose patalpose, privalo savo lėšomis organizuoti tų patalpų bei jose esančios inžinerinės įrangos remontą, išskyrus bendrąją inžinerinę įrangą.

17. Dujų, šalto ir karšto vandens, šilumos ir elektros energijos komercinės apskaitos prietaisus įrengia, keičia ir prižiūri dujų, vandens, šilumos ir elektros energijos tiekėjai.

III. ATSAKOMYBĖ

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

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

IV. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

20. Šios Taisyklės gali būti keičiamos, pildomos ir panaikinamos Druskininkų savivaldybės tarybos sprendimu.
