

MAŽEIKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA
GYVENAMŲJŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ IR INŽINERINIŲ ĮRENGINIŲ
NAUDOJIMO TAISYKLĖS

PATVIRTINTA Mažeikių rajono savivaldybės tarybos

2008 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T1-363

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrenginių naudojimo taisyklės (toliau – Taisyklės) nustato butų ir kitų patalpų, esančių Mažeikių rajono gyvenamuosiuose namuose, taip pat bendrojo naudojimo objektų, įskaitant namo aplinką, naudojimo ir priežiūros tvarką.
2. Taisyklės parengtos vadovaujantis šiais gyvenamųjų namų ir jų aplinkos naudojimą, priežiūrą ir nuosavybės santykius reglamentuojančiais teisės aktais ir norminiais dokumentais:
 - 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);
 - 2.4. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniais nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 (Žin., 2001, Nr. 45-1584; 2002, Nr. 54-2123);
 - 2.5. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ (Žin., 2002, Nr. 81-3504);
 - 2.6. Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo ir naudojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2005 m. birželio 10 d. įsakymu Nr. 1V-562 „Dėl elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo ir naudojimo taisyklių patvirtinimo“;
 - 2.7. Šilumos teikimo ir vartojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2006 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-258 (Žin., 2003, Nr. 70-3193);
 - 2.8. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymu (Žin., 2003, Nr. 51-2254);
 - 2.9. Mažeikių rajono savivaldybės miestų ir gyvenviečių tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 1998 m. vasario 05 d. sprendimu Nr. 2 „Dėl miestų ir gyvenviečių tvarkymo taisyklių“ ir papildytomis 1999 m. gegužės 13 d. sprendimu Nr. 57 „Dėl miestų ir gyvenviečių tvarkymo taisyklių“ dalinio pakeitimo“;
 - 2.10. Triukšmo prevencijos Mažeikių rajono savivaldybės viešosiose vietose taisyklėmis, patvirtintomis Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2006 m. gruodžio 21 d.

sprendimu Nr. T1-350 „Dėl triukšmo prevencijos Mažeikių rajono savivaldybės viešosiose vietose taisyklių patvirtinimo“;

- 2.11. Mažeikių rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros taisyklėmis, patvirtintomis Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. T1-241 „Dėl Mažeikių rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros taisyklių patvirtinimo“;
 - 2.12. Mažeikių rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. T1-391 „Dėl Mažeikių rajono savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“;
 - 2.13. Mažeikių rajono savivaldybės gyvūnų auginimo ir laikymo taisyklėmis, patvirtintomis Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2004 m. vasario 19 d. sprendimu Nr. T1-53 „Dėl gyvūnų auginimo ir laikymo taisyklių“ ir papildytomis 2006 m. rugpjūčio 10 d. sprendimu Nr. T1-195 „Dėl gyvūnų auginimo ir laikymo taisyklių papildymo“;
 - 2.14. Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės privalomos priežiūros darbų, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbų sąrašu bei namo kaupimo fondo nuostatais, patvirtintais Mažeikių rajono valdybos 2003 m. vasario 13 d. sprendimu Nr. V1-52 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės privalomos priežiūros darbų, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbų sąrašo bei namo kaupimo fondo nuostatų patvirtinimo“;
 - 2.15. Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais, patvirtintais Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. vasario 25 d. įsakymu Nr. A1-146 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo Mažeikių rajone nuostatų 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 administravimo įmonėms (namų priežiūros administratoriams), namų nuolatinės techninės priežiūros ir elektroninių ryšių paslaugas teikiančioms akcinėms bendrovėms, uždarosioms akcinėms bendrovėms, valstybės ir Savivaldybės įmonėms bei šių namų butų ir kitų patalpų savininkams ir bendrasavininkams (toliau – savininkams), taip pat Savivaldybės butų nuomininkams, kai nuomojami butai yra šiame punkte minimuose namuose, kitiems asmenims, kurie savo veikla trikdo namo gyventojų rimtį, gadina statinį, jo įrenginius, savavališkai užima patalpas.
 4. Šiose Taisyklėse vartojamos sąvokos:
 - 4.1. **Gyvenamasis namas** – gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos.
 - 4.2. **Daugiabutis namas** – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos.

- 4.3. **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.
- 4.4. **Patalpos** – butai ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name ir nustatyta tvarka įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.
- 4.5. **Bendrojo naudojimo objektai** – bendroji dalinė daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybė. Tai yra:
- 4.5.1. **bendrosios konstrukcijos** – pagrindinės namą laikančiosios konstrukcijos ir jų elementai (pamatai, sienos, perdenginiai, stogas), kitos konstrukcijos (balkonų bei laiptinių konstrukcijos, įėjimo į namą laiptai ir durys, fasadų apdailos elementai);
 - 4.5.2. **bendrojo naudojimo patalpos** – laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, pastogės, rūšiai, pusrūšiai, sandėliai, kitos patalpos, jei jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims;
 - 4.5.3. **bendroji inžinerinė įranga** – namo vandens, šilumos, elektros energijos ir dujų tiekimo, nuotekų šalinimo, drenažo ir telekomunikacijų tinklai su armatūra ir apskaitos prietaisais, ventiliacijos kameros, šiuukšlių šalinimo sistemos, šildymo prietaisai, elektros skydinės, liftai, dūmų šalinimo, signalizacijos ir kolektyvinių televizijos antenų sistemos, šilumos mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, katilinės bei kita inžinerinė įranga ir prietaisai bendrojo naudojimo patalpose, taip pat šie objektai, įrengti atskiriems savininkams nuosavybės teise priklausančiose patalpose, jeigu jie susiję su viso namo inžinerinės įrangos funkcionavimu ir jeigu jie nėra trečiųjų asmenų nuosavybė.
- 4.6. **Pastato bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir naudojimo privalomieji reikalavimai** – Savivaldybės institucijų teisės aktais patvirtintuose norminiuose dokumentuose (techniniuose reglamentuose, taisyklėse ir kituose) nustatyti pastato konstrukcijų mechaninio atsparumo ir stabilumo, priešgaisrinės saugos, higienos, aplinkosaugos ir kiti specialieji reikalavimai.
- 4.7. **Remontas** – paprastas remontas, kai: atliekami namo išorės ir vidaus konstrukcijų bei kitų pastato elementų atstatymo darbai – šalinami šių elementų defektai nekeičiant ir nestiprinant pastato laikančiųjų konstrukcijų, bet keičiant ar stiprinant kitas pastato konstrukcijas ar elementus; keičiamos pertvarų vietos; nežymiai keičiamas namo fasadas (atnaujinama fasado apdaila, įstiklinamos butų lodžijos, balkonai, pakeičiami butų ar kitų patalpų langai, durys, vėdinimo angos nekeičiant kiekvieno iš jų matmenų daugiau kaip 10 procentų); šalinami bendrosios namo inžinerinės įrangos defektai – pakeičiami atskiri susidėvėję bendrosios inžinerinės įrangos elementai, tačiau nekeičiamas jos tipas, galia bei pralaidumas; atliekami inžinerinės įrangos paprastojo remonto darbai, nurodyti normatyviniuose jų saugos ir paskirties dokumentuose.

- 4.8. **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 pagal norminius teisės aktus priskirtos teritorijos tvarkymas.
- 4.9. **Privalomieji darbai** – kompleksas priežiūros ir statybos darbų, kuriuos atlikus gyvenamojo namo būklė pripažįstama atitinkanti statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ nustatytą privalomųjų reikalavimų visumą.
- 4.10. **Statybiniai tyrinėjimai** – pastato nuosėdžių ir deformacijų stebėjimai bei matavimai, bendrųjų konstrukcijų zondavimai, laboratoriniai tyrimai bei kiti inžineriniai tyrinėjimai siekiant nustatyti pastato mechaninį atsparumą ir pastovumą.
- 4.11. **Energetinis auditas** – namo šilumos nuostolių bei inžinerinių sistemų patikrinimas ir įvertinimas efektyvaus energijos vartojimo požiūriu ir pagrįstų energijos taupymo priemonių parinkimas.

II. DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO VALDYMAS IR NAUDOJIMAS

5. Visi 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. 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 administracijos direktoriaus paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius (toliau tekste – Administratorius), kurio veikla reglamentuota norminiais teisės aktais bei nustatyta tvarka priimtais bendrosios dalinės daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimais.
7. Namu konstrukcijos, patalpos, inžinerinė įranga turi būti naudojamos pagal jų tiesioginę paskirtį. Keisti namo patalpų paskirtį, pertvarkyti inžinerines sistemas ir įrenginius, tame tarpe ir ventiliacinių kanalų išdėstymą, galima tik Civilinio kodekso, Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo, Mažeikių rajono savivaldybės teisės aktų bei žinybinių inžinerinės įrangos įrengimo ir eksploatavimo taisyklių ir kitų norminių teisės aktų nustatyta tvarka.
8. 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.

9. Patalpų savininkai ir nuomininkai (kai nuomos sandoris registruotas VĮ Registrų centre), naudodamiesi gyvenamosiomis ir kitomis patalpomis, taip pat namo bendrojo naudojimo objektais, turi nepažeisti kitų patalpų savininkų ir nuomininkų teisių ir teisėtų interesų. Įgyvendindami šią nuostatą patalpų savininkai ir nuomininkai privalo:
 - 9.1. gyvenamojo namo patalpas naudoti, kad jos atitiktų paskirtį, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre;
 - 9.2. tausoti ir tinkamai naudoti savo ir bendrojo naudojimo patalpas bei inžinerinę įrangą, laiptinių duris ir langus, pašto dėžutes ir skelbimų lentas;
 - 9.3. 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 7 val. iki 20 val. Administratoriaus vadybininkui, 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;
 - 9.4. laikytis priešgaisrinės saugos privalomųjų reikalavimų, neužrakinti ir neapkrauti daiktais evakuacinių praėjimų, liukų ir priešgaisrinių laiptų;
 - 9.5. uždaryti išorines namo duris į laiptines ir rūsius, rakinti šias duris, jeigu įrengti jų užraktai;
 - 9.6. gyvenamąjį namą ir jo aplinką naudoti ir prižiūrėti, kad būtų išlaikyta estetiška namo ir jo aplinkos išvaizda;
 - 9.7. laikytis šių Taisyklių 2.8- 2.12 punktuose įrašytų Savivaldybės tarybos patvirtintų taisyklių reikalavimų, nerūkyti vietose, kuriose draudžiama tai daryti pagal Savivaldybės tarybos sprendimus.
10. Bendrojo naudojimo patalpose draudžiama:
 - 10.1. organizuoti gamybinę ar kitokią veiklą be nustatyta tvarka išduoto leidimo;
 - 10.2. laikyti priešgaisrinei saugai ir žmonių sveikatai pavojingas, nuodingas, lengvai užsidegančias ar sprogstamąsias 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. gyventi ar leisti kitiems asmenims gyventi bendrojo naudojimo ar kitose tam neskirtose patalpose;
 - 10.5. valyti drabužius ir kitus namų apyvokos daiktus, dirbti aplinką teršiančius darbus, niokoti patalpas bei inžinerinius įrenginius;

- 10.6. pilti ar mesti į nuotekų šalinimo sistemą daiktus ir/arba medžiagas, galinčias užkimšti arba sugadinti nuotekų surinkimo sistemas, sukelti gaisrą ar sprogimą;
 - 10.7. mesti ar pilti į šiukšlių šalinimo sistemas degiuosius skysčius, nuodingas ir chemiškai agresyvias medžiagas, namų apyvokos daiktus ir statybos atliekas;
 - 10.8. butuose ir kitose patalpose savavališkai įsirengti centralizuoto šildymo prietaisus arba keisti pagal namo projektą įrengtų prietaisų šildomąjį paviršių ar demontuoti jau esamus, pagal projektą sumontuotus, prietaisus;
 - 10.9. kaupti bute atliekas, įvairias medžiagas, nenaudojamus daiktus ar drabužius, kurių kiti asmenys jau buvo atsikratę (išpylę, sumetę į šiukšlių surinkimo konteinerius);
 - 10.10. prie namo sienų savavališkai tvirtinti reklaminius įrenginius, kronšteinus ir kitus įtaisinius, klijuoti afišas ir skelbimus;
 - 10.11. džiauti skalbinius balkonuose ar lodžijose – aukščiau turėklų;
 - 10.12. iš balkonų, lodžijų ar per langus valyti, dulkinėti kilimus, kitas grindų dangas, patalynę ir kitus daiktus;
 - 10.13. savavališkai eiti į namo technines patalpas (šiluminius mazgus, elektros skydines, techninius koridorius ir t.t.), būti jose ir daryti įtaką apskaitos ir reguliavimo prietaisams;
 - 10.14. vykdyti bet kokią veiklą ant namo stogo.
11. Namui pagal norminius teisės aktus priskirtoje teritorijoje draudžiama:
 - 11.1. be nustatyta tvarka išduoto leidimo vykdyti kasinėjimo darbus, statyti statinius (garažus, ūkinius pastatus, tvoras ir kt.);
 - 11.2. užgriozdinti teritoriją metalo laužu, statybinėmis medžiagomis, buitinėmis atliekomis ir šiukšlėmis;
 - 11.3. valyti ir plauti automobilius, statyti juos žaliuosiuose plotuose bei ant požeminių komunikacijų šulinėlių.
 12. Kiek tai neprieštarauja šių Taisyklių nuostatomis, kitiems norminiams teisės aktams, bendrosios nuosavybės teisėms, gyventojų teisėms ir pareigoms, bendrojo naudojimo patalpų priežiūros, nuosavose patalpose esančios bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos ir matavimo prietaisų apžiūros tvarką ir iškylančių konfliktų sprendimų būdus gali reglamentuoti bendrosios dalinės daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų priimtos gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklės.

III. DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO PRIEŽIŪRA

13. Administratorius ar jo įsakymu paskirtas vadybininkas tiesiogiai atsakingas už daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinės įrangos, priklausančios namo konstrukcijoms, tinkamą priežiūrą ir savalaikį privalomųjų remontų organizavimą.

14. Įgyvendindamas teisės aktais nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus, Administratorius vadovaujasi Mažeikių rajono butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais ir kitais norminiais teisės aktais.

15. Bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo, nuolatinės techninės priežiūros ir remonto išlaidas apmoka patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje, jeigu nenustatoma vieno iš jų ar kelių iš jų tyčia.

16. Savininkai ir juose gyvenantys asmenys, nuomininkai ir su juo gyvenantys asmenys nuosavybės teise privalo priklausančiose ar nuomojamose patalpose palaikyti švarą ir tvarką, savo lėšomis organizuoti tų patalpų bei jose esančios inžinerinės įrangos remontą, išskyrus bendrąją inžinerinę įrangą.

17. Visus dujų, šalto ir karšto vandens, šilumos ir elektros energijos komercinės 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, šilumos ir elektros energijos tiekėjai savo lėšomis.

18. Patalpų savininkų įmokų už bendrosios nuosavybės priežiūrą apskaičiavimo ir paskirstymo tvarką nustato Mažeikių rajono butų ir kitų patalpų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatai.

IV. ATSAKOMYBĖ

19. Šių Taisyklių reikalavimus pažeidę asmenys atsako pagal Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso (toliau tekste – Kodeksas) 158 str., o pažeidę kitas, šiose Taisyklėse paminėtas Savivaldybės tarybos patvirtintas taisykles, pagal Kodekso 424; 1531; 154; 161; 1611; 162; 1851; 2141 straipsnius. Pasikeitus teisės aktams ir/ar jų normoms, numatantiems atsakomybę už šių Taisyklių pažeidimą, taikomi šie teisės aktai ir normos.

20. Šių Taisyklių laikymosi kontrolę užtikrina Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioti asmenys ir tam įgalioti pareigūnai.

Savivaldybės meras

Vilhelmas Džiugelis