



**ANYKŠČIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS  
TARYBA**

**SPRENDIMAS  
DĖL ANYKŠČIŲ RAJONO DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR BENDROJO  
NAUDOJIMO PATALPŲ BEI INŽINERINIŲ ĮRENGINIŲ NAUDOJIMO TAISYKLIŲ  
PATVIRTINIMO**

2008 m. gegužės 29 d. Nr.TS-182  
Anykščiai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994., Nr. 55-1049, Žin., 2000, Nr. 91-2832) 17 straipsnio 33 punktu,

n u s p r e n d ž i a patvirtinti Anykščių rajono daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrojo naudojimo patalpų bei inžinerinių įrenginių naudojimo taisykles (pridedama).

Meras

Sigutis Obelevičius

## ANYKŠČIŲ RAJONO DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ BEI INŽINERINIŲ ĮRENGINIŲ NAUDOJIMO TAISYKLĖS

### I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Anykščių rajono daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrojo naudojimo patalpų bei inžinerinių įrenginių naudojimo taisyklės (toliau - Taisyklės) nustato butų ir kitų patalpų, esančių daugiabučiame gyvenamajame name, 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; 2002, Nr. 73-3093, Nr. 124-5625; 2003, Nr. 104-4649, Nr. 123-5592; 2004, Nr. 73-2545; 2005, Nr. 43-1355, Nr. 143-5175);
  - 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 jų įgyvendinimo tvarka“ (Žin., 2002, Nr. 81 -3504).
3. Taisyklės yra privalomos daugiabučių namų, kurių butų ir kitų patalpų savininkai namo bendrojo naudojimo objektams valdyti ir prižiūrėti nėra įsteigę daugiabučio namo savininkų bendrijos arba nėra sudarę Jungtinės veiklos sutarties, butų ir kitų patalpų savininkams bei nuomininkams, namo bendrojo naudojimo objektų administratoriams, fiziniams ir juridiniams asmenims, pagal sutartis vykdančioms namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, namų nuolatinės techninės priežiūros paslaugas teikiančioms bendrovėms. Taisyklės rekomenduojamos daugiabučių namų savininkų bendrijoms bei gyvenamųjų namų priežiūros jungtinės veiklos sutarčių šalims.
4. Šiose taisyklėse vartojamos sąvokos:

**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 savininkų nuosavybė.

Tai yra:

bendrosios konstrukcijos - pagrindinės daugiabučio namo laikančiosios (pamatai, sienos, perdengimai, stogas) ir kitos konstrukcijos (balkonų bei laiptinių konstrukcijos, įėjimo į namą laiptai ir durys, fasadų apdailos elementai);

bendrojo naudojimo patalpos - daugiabučio namo laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, jei jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims;

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 ar 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.

**Remontas** - paprastas remontas, kai: atliekami namo išorės ir vidaus konstrukcijų bei kitų pastato elementų atstatymo darbai - šalinami šie 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 ir atmenu daugiau kaip 10 procentų); šalinami bendrieji name 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.

**Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra (eksploatavimas)** - namo būklės nuolatinis stebėjimas, pastato pagrindinių konstrukcijų (sienų cokolio, stogo ir kitų konstrukcijų) mechaninio patvarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų saugaus naudojimo užtikrinimas, jų profilaktika priešgaisrinės saugos palaikymas.

**Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra** - techninių ir organizacinių priemonių, skirtų gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti, visuma, apimanti bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą) ir remontą.

**Gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai** - Lietuvos Respublikos įstatymuose, Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotų institucijų patvirtintuose norminiuose dokumentuose (statybos techniniuose reglamentuose statinių naudojimo ir priežiūros taisyklėse, kitur) nustatyti pastato konstrukcijų mechaninio atsparumo ir stabilumo, gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo, kiti pastatų ir jų inžinerinių sistemų naudojimo ir priežiūros reikalavimai.

**Privalomieji darbai** - atskiri ar kompleksas priežiūros ir statybos darbų, kuriuos atlikus gyvenamųjų namų būklė pripažįstama atitinkanti naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų visumą.

## **II. NAUDOJIMASIS DAUGIABUČIO NAMO GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS IR BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTAIS BEI NAMUI PRISKIRTU ŽEMĖS SKLYPU**

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 Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtas namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros administratorius.
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 civilinio kodekso, Šilumos ūkio įstatymo, Statybos įstatymo, Teritorijų planavimo įstatymo, Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo ir kitų teisės

- aktų nustatyta tvarka.
8. 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. Įgyvendindami šią nuostatą patalpų savininkai ir nuomininkai privalo:
    - 8.1. tausoti savo ir bendrojo naudojimo patalpas bei inžinerinę įrangą, tinkamai ją naudoti;
    - 8.2. taupiai vartoti vandenį ir energiją namo bendrosioms reikmėms;
    - 8.3. 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 vai. iki 20 vai. namo priežiūros 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;
    - 8.4. sumokėti namo bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas;
    - 8.5. laikytis šių Taisyklių 2 punkte nurodytų teisės aktų ir norminių dokumentų reikalavimų.
  9. Daugiabučiame name draudžiama:
    - 9.1. organizuoti gamybinę ar kitokią veiklą, dėl kurios teršiama gyvenamoji aplinka arba kuri dėl triukšmo, vibracijos, jonizuojančio ir elektromagnetinio spinduliavimo ar elektrostatinio lauko kenkia gyventojams;
    - 9.2. patalpose laikyti priešgaisrinei saugai ir žmonių sveikatai pavojingas sprogstamąsias, nuodingas ar lengvai užsidegančias medžiagas;
    - 9.3. nuo 18 vai. iki 6 vai. patalpose ir namo teritorijoje triukšmauti ar kitaip trikdyti viešąją rimtį;
    - 9.4. 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;
    - 9.5. apsigyventi bendrojo naudojimo ar kitose tam neskirtose patalpose;
    - 9.6. bendrojo naudojimo patalpose valyti drabužius ir kitus namų apyvokos daiktus, dirbti aplinką teršiančius darbus;
    - 9.7. pilti ir mesti į nuotekų šalinimo prietaisus ir šiukšlių šalinimo sistemas degiuosius skysčius, nuodingas ir chemiškai agresyvias medžiagas, namų apyvokos daiktus ir statybos atliekas;
    - 9.8. šiukšlinti laiptinėse, rūsiuose ir kitose bendrojo naudojimo patalpose;
    - 9.9. butuose ir kitose patalpose savavališkai keisti šildymo būdą pagal namo projektą įrengtų prietaisų šildomąjį paviršių bei prijungti buto ir kitų patalpų šilumos įrenginius prie šilumos perdavimo tinklų ar pastato šilumos įrenginių;
    - 9.10. naudoti elektrinius prietaisus ir įrenginius, viršijančius butui ar kitoms patalpoms namo projekte numatytą instaliuotą elektros galią;
    - 9.11. bendrojo naudojimo patalpose (laiptinėse, koridoriuose, rūsiuose ir kitur) rūkyti;
    - 9.12. ant daugiabučio namo stogo statyti antenas ir kitus įrenginius.
  10. Daugiabučiui namui įstatymų nustatyta tvarka priskirtoje teritorijoje draudžiama:
    - 10.1. be nustatyta tvarka išduoto leidimo vykdyti žemės kasinėjimo darbus, statyti statinius (garažus, ūkinius pastatus, tvoras ir kt.), savavališkai įrengti reklaminius ir kitus įrenginius;
    - 10.2. sandėliuoti metalo laužą senus neveikiančius automobilius ir kt., statybines medžiagas, pilti buitines atliekas, šiukšles ir kt.;
    - 10.3. valyti ir plauti automobilius, statyti juos žaliuosiuose plotuose;
    - 10.4. be Savivaldybės leidimo kirsti medžius ir krūmus, be suderinto projekto juos sodinti, naudoti žemę kitai veiklai;
    - 10.5. ne automobiliams skirtose ir sužymėtose aikštelėse statyti automobilius;
    - 10.6. prie daugiabučio namo sienų savavališkai tvirtinti reklaminius įrenginius, kronšteinus ir kitus įtaisinius, klijuoti afišas ir skelbimus.
  11. Daugiabučiame name ir jo aplinkoje laikyti gyvūnus leidžiama tik Anykščių rajono savivaldybės tarybos patvirtintų Gyvūnų auginimo ir laikymo Anykščių rajone taisyklių nustatyta tvarka.

### **III. NAMO GYVENAMŪJŲ PATALPŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ PRIEŽIŪRA**

12. 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 bendrojo naudojimo objektų priežiūros administratorius.
13. Bendrijos pirmininkas, gyvenamojo namo administratorius ar jo įsakymu paskirtas atsakingas darbuotojas tiesiogiai atsakingas už daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinės įrangos tinkamos priežiūros ir remonto laiku organizavimą.
14. Įgyvendindamas teisės aktų nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus, namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros administratorius vadovaujasi Anykščių rajono savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais.
15. Bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo, nuolatinės techninės priežiūros ir remonto išlaidas sumoka patalpų savininkai, proporcingai jiems tenkančiai bendrosios nuosavybės daliai.
16. Savininkai ir su jais gyvenantys asmenys, nuomininkai bendrojo naudojimo patalpose privalo palaikyti švarą ir tvarką.
17. Savo patalpų bei jose esančios inžinerinės įrangos, išskyrus bendrąją inžinerinę įrangą, priežiūrą ir remontą organizuoja patys savo lėšomis.
18. Elektros energijos komercinės apskaitos prietaisus, taip pat ir namo bendrosioms reikmėms (bendrojo naudojimo patalpų ir teritorijos apšvietimui ) sunaudojamo elektros energijos apskaitos prietaisus, įrengia ir prižiūri elektros energijos tiekėjai savo lėšomis.

### **IV. ATSAKOMYBĖ**

19. Šių taisyklių reikalavimus pažeidę asmenys atsako pagal Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksą, įstatymų ir norminių teisės aktų nustatyta tvarka.
  20. Šių taisyklių laikymosi kontrolę užtikrina Anykščių rajono savivaldybės administracijos ir Anykščių rajono policijos komisariato atsakingi pareigūnai.
-