



**PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA**

**SPRENDIMAS**

**DĖL PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS GYVENAMŲJŲ IR BENDROJO  
NAUDOJIMO PATALPŲ IR INŽINERINIŲ ĮRENGINIŲ NAUDOJIMO TAISYKLIŲ  
PATVIRTINIMO**

2014 m. spalio 22 d. Nr. T1-179  
Pasvalys

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 36 punktu, Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 5 ir 158 straipsniais, Pasvalio rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**

patvirtinti Pasvalio rajono savivaldybės gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrenginių naudojimo taisykles (pridedama).

Savivaldybės meras

Gintautas Gegužinskas

## **PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS GYVENAMŲJŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ IR INŽINERINIŲ ĮRENGINIŲ NAUDOJIMO TAISYKLĖS**

### **I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Pasvalio rajono savivaldybės 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 ir galioja visoje Pasvalio rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) teritorijoje.

2. Taisyklės yra privalomos visiems fiziniams ir juridiniams asmenims (toliau – asmenys).

3. Taisyklės parengtos vadovaujantis šiais gyvenamųjų namų ir jų aplinkos naudojimo priežiūra ir nuosavybės santykius reglamentuojančiais teisės aktais:

3.1. Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu (su visais pakeitimais ir papildymais);

3.2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (su visais pakeitimais ir papildymais);

3.3. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu (su visais pakeitimais ir papildymais);

3.4. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ (su visais pakeitimais);

3.5. Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. lapkričio 26 d. įsakymu Nr. 1-229 „Dėl Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su visais pakeitimais);

3.6. Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. balandžio 7 d. įsakymu Nr. 1-111 „Dėl Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatacijos) taisyklių patvirtinimo“;

3.7. Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. 1-297 „Dėl Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklių patvirtinimo“ (su visais pakeitimais);

3.8. Savivaldybės tarybos 2005 m. spalio 26 d. sprendimu Nr. T1-275 „Dėl Pasvalio rajono miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių tvarkymo ir švaros taisyklių tvirtinimo“;

3.9. Savivaldybės tarybos 2008 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T1-197 „Dėl Triukšmo prevencijos Pasvalio rajono savivaldybės viešosiose vietose taisyklių patvirtinimo“ (su visais pakeitimais);

3.10. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. rugpjūčio 9 d. įsakymu Nr. DV-518 „Dėl Gyvūnų laikymo Pasvalio rajono savivaldybės teritorijoje taisyklių patvirtinimo“.

4. Šiose Taisyklėse vartojamos sąvokos „butas“, „pastato bendrojo naudojimo objektai“, „pastato bendrojo naudojimo konstrukcijos“, „bendrosios pastato inžinerinės sistemos“, „pastato bendrojo naudojimo patalpos“, „bendrojo naudojimo žemės sklypas“, „daugiabutis namas“, „gyvenamasis namas“ atitinka Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme nurodytus šių sąvokų apibrėžimus. Taisyklėse vartojama sąvoka „naudotojas“ suprantama ir atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme apibrėžtą „statinio naudotojo“ sąvoką.

### **II. DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO VALDYMAS, NAUDOJIMAS IR PRIEŽIŪRA**

5. 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.

6. 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 teisės aktų nustatyta tvarka Savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtas namo bendrojo naudojimo objektų administratorius.

7. Taisyklių 6 punkte išvardinti bendrosios nuosavybės valdytojai, namo techniniai prižiūrėtojai, pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojai, asmenys atsakingi už šilumos ūkį privalo laikytis Statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ ir atsako už jame nustatytų reikalavimų pažeidimus.

8. 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.

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

10. Naudotojai, naudodamiesi gyvenamosiomis ir bendrojo naudojimo patalpomis, turi nepažeisti kitų patalpų naudotojų teisių ir teisėtų interesų. Įgyvendinant šią nuostatą patalpų naudotojai privalo:

10.1. gyvenamojo namo patalpas naudoti taip, kad jos atitiktų paskirtį, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre;

10.2. tausoti savo ir bendrojo naudojimo patalpas bei inžinerinę įrangą, tinkamai ją naudoti. Atlikti remonto darbus, reikalingus defektams šalinti;

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

10.4. inžinerinės įrangos avarijų atvejais leisti avarinės tarnybos darbuotojams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus, patekti į butą ir kitas savo patalpas avarijai likviduoti, o bendrijos pirmininkui, butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui, namo bendrojo naudojimo objektų administratoriui, namo techniniam prižiūrėtojui, pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojui, asmeniui atsakingam už pastato šilumos ūkį, 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;

10.5. įleisti į patalpas daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto vykdytojus, turinčius leidimą atnaujinti (modernizuoti) pastatą, kad būtų pakeisti, suremontuoti ar rekonstruoti bendrojo naudojimo inžineriniai įrengimai. Projekto vykdytojai privalo iš anksto suderinti darbų atlikimo laiką su naudotoju;

10.6. pastebėjęs ar sužinojęs apie inžinerinių įrengimų gedimą bendrojo naudojimo patalpoje, nedelsdamas kreiptis į gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdytoją ar inžinerinius įrengimus prižiūrintį asmenį, kad būtų pašalintas gedimas;

10.7. 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;

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

10.9. atsakyti už savo nepilnamečių vaikų, globotinių, rūpintinių, svečių ir auginamų gyvūnų veiksmus, darančius žalą bendrojo naudojimo turtui;

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

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

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

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

10.14. nerūkyti daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpose;

10.15. nepažeisti kitų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų;

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

11. Daugiabučiame name draudžiama:

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

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

11.3. nuo 22 val. iki 6 val. gyvenamosiose ir bendrojo naudojimo patalpose, daugiabučio namo teritorijoje triukšmauti ar kitaip trikdyti viešąją rimtį;

11.4. 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;

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

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

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

11.8. 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;

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

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

11.11. neturint teisės aktų nustatyta tvarka išduoto leidimo, keisti dujines virykles elektrinėmis;

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

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

11.14. neturint teisės aktų nustatyta tvarka išduoto leidimo keisti inžinerinius tinklus.

12. Daugiabučiam namui priskirtą teritoriją tvarkyti ir prižiūrėti vadovaujantis Savivaldybės tarybos patvirtintų Pasvalio rajono miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka.

13. Daugiabučiam namui priskirtoje teritorijoje draudžiama:

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

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

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

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

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

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

14. Daugiabučiame name ir jo aplinkoje laikyti gyvūnus leidžiama tik Savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintų Gyvūnų laikymo Pasvalio rajono savivaldybės teritorijoje taisyklių nustatyta tvarka.

15. Daugiabučiame name vonios ir tualetų patalpose galima keisti sanitarinių prietaisų tipus ir vietą su sąlyga, kad keičiamųjų prietaisų prijungimo vietos tilptų šiose patalpose, o prietaisų vamzdinai būtų klojami virš perdangos lygio. Nerekomenduojama inžinierinius tinklus uždengti atitvaromis. Jei uždengiama tai jos turi būti lengvai išardomos, kad būtų lengvai prieinami avarijų ar techninių patikrinimų atvejais.

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

17. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojai privalo rinkti mokesčius už namo bendrojo naudojimo objektų administravimą, nuolatinę pastato techninę priežiūrą, pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų bei šilumos punktų techninę priežiūrą, remontą ir kaupimo lėšas, kurios skirtos namo atnaujinimui pagal metinius, ilgalaikius darbų planus ar modernizavimo programas vadovaudamiesi Savivaldybės tarybos patvirtintais tarifais, administravimo įstaigos, bendrijos ar jungtinės veiklos sutarties dalyvių apskaičiuotais dydžiais – pagal faktinę tokių darbų kainą.

18. Taisyklių 17 punkte nurodytas išlaidas apmoka patalpų savininkai, proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

19. Naudotojai, jiems priklausančiose ar naudojamose patalpose, privalo savo lėšomis organizuoti tų patalpų bei jose esančios inžinerinės įrangos remontą, išskyrus bendrąją inžinerinę įrangą.

20. 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**

21. Taisyklių reikalavimus pažeidę fiziniai ir juridiniai asmenys atsako pagal Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso (toliau – ATPK) 158 straipsnį, kitų teisės aktų numatyta tvarka. Surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus už Taisyklių pažeidimus turi teisę Savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioti Savivaldybės administracijos pareigūnai.

22. Žala, atsiradusi dėl neteisėtos padarytos veiklos, atlyginama Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

23. Draudimą rūkyti bendrojo naudojimo patalpose nustato Lietuvos Respublikos tabako kontrolės įstatymo 19 straipsnis. Atsakomybė už rūkymą vietose, kuriose pagal Lietuvos Respublikos tabako kontrolės įstatymą draudžiama tai daryti, nustatyta ATPK 185<sup>(1)</sup> straipsnyje.

24. Atsakomybę už viešosios rimties trikdymą gyvenamosiose patalpose vakaro ir nakties metu nustato ATPK 183 straipsnis.

25. Atsakomybę už gyvūnų laikymo taisyklių pažeidimą nustato ATPK 110 straipsnis.

### **IV. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

26. Šios Taisyklės gali būti keičiamos, panaikinamos Savivaldybės tarybos sprendimu.

---