

Vidaus tvarkos taisyklės ir jų įgyvendinimo kontrolė

2018-10-30

Ką aptarsime?

- ➡ Vidaus tvarkos taisyklių nustatymo pagrindus
- ➡ Vidaus tvarkos taisyklių rengimą, patvirtinimą ir paskelbimą
- ➡ Analizuosime dvi patvirtintas ir viešai paskelbtas Vidaus tvarkos taisykles
- ➡ Vidaus tvarkos taisyklių nuostatų įgyvendinimo kontrolę
- ➡ Atsakomybė už Vidaus tvarkos taisyklių pažeidimus

Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 16 str. 1 d. 4 p. nustatyta, kad bendrijos valdyba, be kita ko, svarsto ir teikia visuotiniam bendrijos narių susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrojo naudojimo objektų aprašą, bendrijos **valdomo pastato (pastatų) vidaus tvarkos taisyklės**.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.83 str. 2 d. 2 p. nustatyta, kad buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų), kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus. **Teisėtais buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) interesais laikoma gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymas**, tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas, gyvenamojo namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimas, lėšų kaupimas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti.

Vadovaudamasi Bendrijų įstatymo 16 str. 1 d. 4 p. nuostatomis, bendrijos valdyba **svarsto ir teikia** visuotiniam bendrijos narių susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrojo naudojimo objektų aprašą, bendrijos valdomo pastato (pastatų) **vidaus tvarkos taisykles**.

Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 str. 5 d. ir 6 d. 4 p. nuostatomis, bendrijos pirmininkas yra atsakingas už bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą, informacijos ir dokumentų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui).

Pagal Bendrijų įstatymo 9 str. 3 d. nuostatas **kai bendrijoje valdyba nesudaroma, valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas atlieka bendrijos pirmininkas**.

Pagal Bendrijų įstatymo 15 str. 1 d. **bendrijos pirmininkas yra bendrijos valdybos pirmininkas**.

IŠVADA: Bendrijos pirmininkas parengia Vidaus tvarkos taisyklių projektą ir teikia valdybai. Valdybai pritarus pateiktam projektui, projektas teikiamas tvirtinti visuotiniam bendrijos narių susirinkimui. Kai bendrijoje yra vienasmenis valdymo organas (nėra valdybos), projektas tvirtinti teikiamas visuotiniam bendrijos narių susirinkimui tiesiogiai.

VIDAUS TVARKOS TAISYKLIŲ PASKELBIMO TVARKA

Bendrijos įstatuose turi būti nurodyta visuotinio bendrijos narių (įgaliotinių susirinkimo) priimtų sprendimų registravimo ir skelbimo tvarka (Bendrijų įstatymo 7 str. 1 d. 15 p., 11 str. 13 d.)

Bendrijų įstatymo 11 str. 13 d. imperatyviai nustatyta, kad visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimai (tarp jų priimti ir balsuojant raštu) registruojami ir skelbiami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

IŠVADA. Visuotiniam bendrijos narių susirinkimui patvirtinus Vidaus tvarkos taisykles, jos privalo būti paskelbtos bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.

PATVIRTINTA

_____ Įgaliotinių
susirinkimo 2013 m. _____ d.
sprendimu Nr. _____

Vidaus tvarkos taisyklės

DAUGIABUČIŲ NAMŲ GYVENAMŲJŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO PATALPŲ BEI INŽINERINIŲ ĮRENGIMŲ NAUDOJIMO TAISYKLĖS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Šios Daugiabučių namų gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų, bei inžinerinių įrengimų naudojimo taisyklės (toliau – Taisyklės) nustato butų ir kitų patalpų, esančių Daugiabučių namų savininkų bendrijai „VIP Šilaičiai“ (toliau – Bendrija) priklausančiuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose (toliau – Namai), taip pat bendrojo naudojimo objektų, įskaitant Namų aplinką ir Namams priskirto(-ų) žemės sklypo(-ų), naudojimo ir priežiūros tvarką.
2. Taisyklės parengtos vadovaujantis šiais gyvenamųjų namų ir jų aplinkos naudojimą, priežiūrą bei 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);
- 2.3. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu (Žin., 1995, Nr. 20-449; 2000, Nr. 56-1639; 2001, Nr. 91-3187, 2004, Nr. 25-758; 2010, Nr. 1-24; 2012, Nr. 50-2440);
- 2.4. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymu (Žin., 2003, Nr. 51-2254);
- 2.5. Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymu (Žin., 1998, Nr. 61-1726);
- 2.6. Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. liepos 16 d. nutarimo Nr. 768 redakcija);
- 2.7. Atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gegužės 3 d. įsakymo Nr. D1-368 redakcija);
- 2.8. Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymo Nr. D1-1067 redakcija);
- 2.9. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. 1-297 (Žin., 2010, Nr. 127-6488);
- 2.10. Liftų naudojimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2006 m. vasario 24 d. įsakymu Nr. A1-61 (Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2008 m. gruodžio 8 d. įsakymo Nr. A1-407 redakcija);

2.11. Bendrosiomis priešgaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento direktoriaus 2005 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. 64. (Žin., 2005, Nr. 26-852).

2.12. Tvarkymo ir švaros taisyklėmis, patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 m. lapkričio 23 d. sprendimu Nr. 1-326;

2.13. Gyvūnų laikymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje taisyklėmis, patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. spalio 7 d. sprendimu Nr. 1-1251;

2.14. Triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklėmis, patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. rugsėjo 12 d. sprendimu Nr. 1-211;

3. Taisyklės yra privalomos Bendrijai priklausančių Namų butų ir kitų patalpų savininkams bei nuomininkams, Namų bendrojo naudojimo objektų administratoriui (-iams), fiziniams ir juridiniams asmenims, pagal sutartis vykdantiems namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą.

4. Šiose Taisyklėse vartojamos sąvokos:

4.1. Gyvenamasis namas – pastatas, kuriame ne mažiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos.

4.2. Daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitų.

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 – individualios gyvenamosios patalpos (butai) ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name, nustatyta tvarka įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

4.5. Bendrojo naudojimo objektai – tai:

☐ bendrosios pastato konstrukcijos – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės, bendrojo naudojimo balkonai ir lodžijos, kitų balkonų ir lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos, išorės durys, laiptinių laiptų konstrukcijos, išoriniai laiptai, nuožulnos, stogeliai);

☐ bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, telekomunikacijų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, karšto vandens ruošimo įrenginius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, ventiliacijos vamzdynus, kameras ir angas, telekomunikacijų ir rodmenų tinklus, lifthus, televizijos kolektyvines antenas ir kabelius);

☐ pastato bendrojo naudojimo patalpos – pastato laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, jeigu tai nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams;

☐ vietiniai inžineriniai tinklai – inžineriniai tinklai (su jų maitinimo šaltiniais), skirti vieno vartotojo ar grupės vartotojų poreikiams tenkinti;

☐ bendrojo naudojimo žemės sklypas – bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas.

4.6. Privalomieji darbai – atskiri ar kompleksas priežiūros ir statybos darbų, kuriuos atlikus gyvenamojo namo būklė pripažįstama atitinkanti statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ nustatytą privalomųjų reikalavimų visumą.

4.7. Statinio kapitalinis remontas – statybos rūšis, kurios tikslas – pertvarkyti statinį (pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, nekeičiant statinio išorės matmenų – ilgio, pločio, aukščio ir pan.).

4.8. Statinio paprastasis remontas – statybos rūšis, kurios tikslas – atnaujinti statinį, jo nerekonstruojant ar kapitališkai neremontuojant.

4.9. Statinio techninė priežiūra – statinio naudotojo organizuojama Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir kitų įstatymų bei kitų teisės aktų nustatytų techninių, organizacinių priemonių visuma, užtikrinanti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatytus statinio esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę.

4.10. Atliekos – medžiaga ar daiktas, kurių turėtojas atsikrato, ketina ar privalo atsikratyti.

4.11. Atliekų turėtojas – atliekų darytojas arba asmuo, turintis atliekų.

4.12. Gyvūnai – visų rūšių laukiniai gyvūnai, taip pat gyvūnai, kurių auginimu ir laikymu rūpinasi žmogus.

4.13. Naminiai gyvūnai – visi istoriškai prijaukinti (domestikuoti) gyvūnai.

- 4.14. Pavojingi gyvūnai – gyvūnai, kurie dėl biologinių savybių nuolat kelia pavojų žmonių, kitų gyvūnų gyvybei ar sveikatai.
- 4.15. Gyvūno savininkas – kiekvienas sukakęs 16 metų fizinis asmuo ar juridinis asmuo, kuris nuolat ar laikinai augina gyvūną.
- 4.16. Triukšmas – nepageidaujami arba žmogui kenksmingi išoriniai garsai, kuriuos sukuria žmonių veikla.
- 4.17. Buitinis triukšmas – gyvenamosiose patalpose keliamas triukšmas, sklindantis į kaimyninius butus bei viešąsias vietas.
- 4.18. Diena – laikas nuo 6.00 val. iki 18.00 val.
- 4.19. Vakaras – laikas nuo 18.00 iki 22.00 val.
- 4.20. Naktis – laikas nuo 22.00 iki 6.00 val.

II. NAUDOJIMASIS DAUGIABUČIO NAMO GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS IR BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTAIS BEI NAMAMS PRISKIRTAIS ŽEMĖS SKLYPAIS

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

6. Namų konstrukcijos, patalpos, inžinerinė įranga turi būti naudojama pagal jų tiesioginę paskirtį. Keisti Namų patalpų paskirtį, pertvarkyti inžinerines sistemas ir įrenginius galima tik Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Šilumos ūkio įstatymo, Statybos įstatymo, Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

7. Namų priežiūrą organizuoja Bendrija ir/ar įstaiga, įmonė ar organizacija, sutarties pagrindu teikianti pastatų priežiūros administravimo paslaugas arba Civilinio kodekso nustatyta tvarka paskirtas Namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorius.

8. Patalpų savininkai ir nuomininkai, naudodamiesi gyvenamosiomis ir kitomis patalpomis, taip pat Namų bendrojo naudojimo objektais, turi nepažeisti kitų patalpų savininkų ir nuomininkų teisių ir teisėtų interesų. Patalpų savininkai ir nuomininkai privalo:

8.1. Bendrosios pareigos:

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

8.1.2. taupiai vartoti vandenį, šilumos ir elektros ir energiją namo bendrosioms reikmėms;

8.1.3. apmokėti Namų bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas;

8.1.4. apmokėti patalpų išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas, tinkamai ir sąžiningai vykdyti asmeninius sutartinius įsipareigojimus kaip tai yra nustatyta Lietuvos Respublikos teisės aktuose;

8.1.5. pastebėjus bendrojo naudojimo patalpose esančių sistemų ir/ar prietaisų gedimus, pastatui ar gyventojų saugumui pavojų keliančius požymius, kuo skubiau informuoti Bendrijos pirmininką ar įgaliotinius ir atitinkamas specialiąsias ir/ar avarines tarnybas;

8.1.6. inžinerinės įrangos avarijų atvejais leisti avarinių tarnybų darbuotojams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus, bet kuriuo paros metu patekti į butą ir kitas savo patalpas avarijai likviduoti, o nuo 7 val. iki 20 val. ir Bendrijos pirmininkui, jo nesant įgaliotiniams, Namų priežiūros administratoriui, vandens, šiluminės ir 4 elektros energijos tiekimo įmonių darbuotojams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus;

8.1.7. leisti bute ir kitose patalpose iš anksto patogiui, su savininku ar nuomininku suderintu, laiku atlikti inžinerinės įrangos apžiūrą bei patikrinti individualios apskaitos prietaisų rodmenis (jei tokie prietaisai yra įrengti bute ir kitose patalpose);

8.1.8. asmuo (-ys), pažeidęs (-ę) taisyklių nuostatas, privalo nedelsiant nutraukti pažeidimą ir kiek įmanoma pašalinti kilusius neigiamus padarinius;
8.1.9. asmuo (-ys), turintis (-ys) duomenų, kad nesilaikoma šių taisyklių įpareigojančių ar draudžiančių nuostatų, nedelsiant privalo informuoti kompetentingas institucijas, Bendriją;

8.2. Pareigos, susijusios su liftų naudojimu:

8.2.1. naudojantis Namuose veikiančiais liftais vadovautis liftų naudojimosi taisyklėmis;

8.2.2. naudoti lifthus tik pagal jų tiesioginę paskirtį; 8.3. Pareigos, susijusios su atliekų tvarkymu:

8.3.1. atliekų turėtojas, prieš išmesdamas komunalines atliekas į joms skirtą konteinerį, privalo jas tvarkingai sudėti į plastmasinius (polietileninius) maišelius;

8.3.2. visi atliekų turėtojai turi pasirūpinti, kad konteinerius aptarnaujantis autotransportas netrukdomai galėtų privažiuoti prie atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių, pastatytų Namų teritorijose;

8.3.3. gyventojai privalo rūšiuoti buitines atliekas pagal atliekų tvarkymo paslaugas teikiančios įmonės rekomendacijas

8.3.4. komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteineriai turi būti naudojami pagal paskirtį;

8.4. Pareigos, susijusios su gyvūnų laikymu:

8.4.1. Namuose ir jų aplinkoje laikyti gyvūnus tik Gyvūnų auginimo ir laikymo taisyklių nustatyta tvarka;

8.4.2. vesdami, vedžiodami ar būdami su gyvūnais bendrojo naudojimo patalpose ir Namų teritorijose, turėti reikiamas priemones (maišelius, semtuvus ar kitas tinkamas priemones) ekskrementams surinkti, o gyvūnui priteršus Namų teritorijose, bendrojo naudojimo patalpose ar kito asmens teritorijoje, nedelsiant surinkti ekskrementus ir kitus gyvūno paliktus teršalus;

8.4.3. užtikrinti, kad butuose, bendrojo naudojimo patalpose ir Namų teritorijose gyvūnai nekeltų triukšmo, trikdančio asmenų ramybę, poilsį, darbą ar viešąją rimtį;

8.4.4. užtikrinti, kad gyvūnai nekeltų grėsmės, nedarytų žalos asmenų sveikatai, gyvybei, nuosavybei, aplinkai, nepažeistų kitų asmenų teisių ar teisėtų interesų, nesužeistų kitų gyvūnų;

8.4.5. užtikrinti, kad bendrojo naudojimo patalpose ir Namų teritorijose gyvūnai nebūtų palikti be priežiūros;

8.4.6. gyvūno laikymo vietoje užtikrinti švarą ir tvarką, laikytis sanitarijos ir higienos reikalavimų;

8.4.7. įgyvendindami nuosavybės teisę į gyvūną, laikytis gyvūnų apsaugą ir jų laikymą reglamentuojančių įstatymų, kitų teisės aktų reikalavimų, o Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka atlyginti gyvūnų padarytą žalą;

8.4.8. Namų butuose leidžiama laikyti ne daugiau kaip du šunis ar dvi kates arba vieną šunį ir vieną katę. Bute leidžiama laikyti šuniukų ar kačiukų vadas iki 4 mėn. amžiaus;

8.4.9. iš buto į koridorių, laiptinę ir kitas bendrojo naudojimo patalpas ir Namų teritorijas šunis būtina vesti su pavadėliu ir antsnukiu, išskyrus Gyvūnų laikymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje taisyklių 25 punkte numatytus atvejus;

- 8.4.10. gyvūną vežti liftu galima tik tada, jei tam neprieštarauja žmonės, esantys lifte;
- 8.4.11. nesveiki gyvūnai turi būti nedelsiant gydomi veterinarijos gydytojo;
- 8.4.12. laikytis kitų Gyvūnų laikymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje taisyklėse ir kituose Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų gyvūnų laikymo reikalavimų;
- 8.5. Kitos pareigos:
 - 8.5.1. šalinant sniegą iš butų balkonų ar terasų laikytis visų įmanomų saugumo priemonių;
 - 8.5.2. išvalyti užterštas bendrąsias patalpas atlikus patalpų remonto darbus;
 - 8.5.3. garsinės transporto priemonių ir patalpų apsaugos ir signalizacijos priemonių savininkai privalo užtikrinti, kad jų įranga būtų tvarkinga, netrikdytų viešosios rimties, o esant šių priemonių gedimui nedelsiant užtikrinti jų remontą, ar kitokį pašalinimą;
 - 8.5.4. saugoti Namų teritorijose esamas vejas, gėlynus ir medžius bei krūmus;
 - 8.5.5. laikytis šių Taisyklių 2 punkte nurodytų ir kitų Lietuvos Respublikos teisės aktų ir norminių dokumentų reikalavimų.
- 9. Naudojantis gyvenamosiomis ir kitomis patalpomis draudžiama:
 - 9.1. Bendrieji draudimai:
 - 9.1.1. organizuoti gamybinę ar kitokią veiklą, dėl kurios teršiama gyvenamoji aplinka arba kuri dėl triukšmo, vibracijos, jonizuojančio ir elektromagnetinio spinduliavimo ar elektrostatinio lauko kenkia gyventojams;
 - 9.1.2. be Bendrijos ar Namų administruojančios įmonės atstovo leidimo vaikščioti pastatų stogais;

9.1.3. šiuokšlinti laiptinėse, automobilių stovėjimo aikštelėse, garažuose, rūsiuose ir kitose bendrojo naudojimo patalpose, laikyti šiuokšles bendrojo naudojimo patalpose, mėtyti jas pro langus ar balkonus;

9.1.4. rūkyti ir vartoti alkoholinius gėrimus bendrojo naudojimo patalpose (laiptinėse, koridoriuose, rūsiuose ir kt.);

9.1.5. rūkyti vaikų žaidimo aikštelėse;

9.1.6. sandėliuoti bendrojo naudojimo patalpose ar jų prieigose asmeninius daiktus, tuo apsunkinant ar padarant neįmanomu patekimą prie butuose ir kitose individualiose ar bendrose patalpose esančios bendrosios inžinerinės įrangos valdymo vietų;

9.1.7. apsigyventi bendrojo naudojimo ar kitose tam neskirtose patalpose;

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

9.2. Draudimai, susiję su priešgaisrine sauga:

9.2.1. patalpose bei bendrojo naudojimo patalpose, ant Namų stogų, taip pat Namų teritorijose, laikyti priešgaisrinei saugai ir žmonių sveikatai pavojingas degiąsias, sprogstamąsias, nuodingas ar lengvai užsidegančias medžiagas, pavojingus įrenginius ar prietaisus;

9.2.2. individualiame garaže (bokse) laikyti daugiau kaip 40 l automobilinio kuro ir daugiau kaip 10 l tepalų. Ne didesnę nei nurodyta automobilių kuro kiekį leidžiama laikyti sandariai uždarytoje metalinėje taroje, o tepalus – tam skirtose sandarioje taroje;

9.2.3. garažuose bei transporto priemonių stovėjimo aikštelėse pilti degalus į transporto priemones, kuro bakus ir kitas talpyklas;

9.2.4. Namų rūsiuose įrengtuose sandėliukuose laikyti suslėgtų dujų balionus, ypač degius, labai degius ir degius skysčius, sprogstamąsias medžiagas;

9.2.5. naudoti elektrinius prietaisus ir įrenginius, viršijančius butui ar kitoms patalpoms namų projektuose numatytą instaliuotą elektros galią;

9.3. Draudimai, susiję su naudojimusi liftais:

9.3.1. Namuose veikiančiais liftais transportuoti daiktus, kurie dėl savo matmenų ar savybių galėtų pažeisti lifto vidinės dalies apdailą;

9.3.2. paleisti liftą iš sustojimo aikštelės per atidarytas šachtos ir kabinos duris;

9.3.3. atjungti lifto apsaugos įtaisus;

9.3.4. paleisti liftą, tiesiogiai paveikiant galios jungtuvus, apeinant apsauginius įtaisus;

9.3.5. jungti prie lifto valdymo grandinės elektrinius įrankius, apšvietimo lempas arba kitus prietaisus (išskyrus matavimo);

9.3.6. laiptuoti lifto šachtoje be pastolių ir tam specialiai pritaikytų kopėčių, taip pat leistis lynais;

9.4. Draudimai, susiję su bendros ar privačios nuosavybės objektų pertvarkymu:

9.4.1. savavališkai pertvarkyti bendrojo naudojimo patalpas ar inžinerinę įrangą (išmontuoti, taisyti, modifikuoti domofonus, praėjimo kontrolės, apsaugos ar dūmų šalinimo sistemas, kitus bendro naudojimo patalpose esančius apskaitos, šildymo ir kitokių inžinerinių sistemų prietaisus bei įrenginius), modifikuoti Namų fasadus;

9.4.2. didinti buto ar kitos individualaus naudojimo patalpos plotą pasinaudojus bendrojo naudojimo patalpomis, Namų erdvėmis, balkonų plotu;

9.4.3. 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;

9.5. Draudimai, susiję su triukšmu:

9.5.1. naudoti civilines pirotechnikos priemones arčiau kaip 75 m nuo Namų (išskyrus švenčių dienomis, taip pat per masinių pramogų renginius, kuriuos rengti nustatyta tvarka yra išduotas leidimas);

9.5.2. naudoti civilines pirotechnikos priemones nuo 20.00 val. iki 8.00 val. (išskyrus švenčių dienomis, taip pat per masinių pramogų renginius, kuriuos rengti nustatyta tvarka yra išduotas leidimas);

9.5.3. Namų teritorijose darbo dienomis nuo 22.00 val. iki 7.00 val. bei poilsio ir švenčių dienomis nuo 22.00 iki 9.00 val. vykdyti ūkinę, gamybinę, statybų, remonto, rekonstrukcijos ar kitokią veiklą, kuri trikdytų, neigiamai veiktų žmonių sveikatą, darbą, poilsį arba miego kokybę;

9.5.4. naudoti triukšmą, vibraciją keliančius rankinius, mechaninius (motorinius) prietaisus darbo dienomis nuo 22.00 val. iki 7.00 val. bei poilsio ir švenčių dienomis nuo 22.00 iki 9.00 val.;

9.5.5. patalpose ir Namų teritorijose, groti muziką, skleisti kitą garsinę informaciją, Namų teritorijose naudotis motorinėmis ar kitomis triukšmą sukeliančiomis transporto priemonėmis ar įrengimais, ar kitaip triukšmauti, trikdyti viešąją rimtį darbo dienomis nuo 22.00 val. iki 7.00 val. bei poilsio ir švenčių dienomis nuo 22.00 iki 9.00 val. Šio Taisyklių punkto reikalavimai netaikomi uždaroje patalpose grojamai muzikai, skleidžiamai garsinei informacijai ar kitokiems triukšmo šaltiniams, jei patalpose įrengti langai ir durys yra uždaryti, garsas nesklinda į išorinę aplinką ir triukšmo šaltinis nekelia vibracijos;

9.5.6. triukšmo šaltinio valdytojas, padaręs žalos žmonių sveikatai, turtui ir aplinkai, privalo įsistatyti įstatymų nustatyta tvarka;

9.6. Draudimai, susiję su gyvūnų laikymu:

9.6.1. Namuose ar jų teritorijoje laikyti pavojingus gyvūnus;

9.6.2. laikyti Namuose, Namų balkonuose ir kitose patalpose ūkinės paskirties gyvūnus (išskyrus šunis);

9.6.3. šerti benamius, laukinius gyvūnus Namų teritorijose, bendrojo naudojimo patalpose, Namų balkonuose, mėtant maistą, jo likučius iš balkonų, per langus ar panašiai. Laukinius paukščius galima lesinti žiemą, jei tam tikslui įrengiamos ir prižiūrimos lesyklėlės;

9.6.4. laikyti gyvūnus ant Namų stogų, atviruose balkonuose, automobilių stovėjimo aikštelėse, garažuose, rūsiuose ir kitose bendrojo naudojimo (ar pagalbinėse) patalpose;

9.6.5. gyvūnų priežiūrai semti smėlį iš vaikų žaidimo dėžių ar dėžių su smėliu, skirtu barstyti šaligatvius žiemą, gesinti gaisrus, pilti į šias dėžes smėlį su gyvūnų ekskrementais;

9.6.6. vesti, nešti gyvūnus tuštintis į vaikų žaidimo aikšteles, jose esančias smėlio dėžes.

9.7. Kiti draudimai:

9.7.1. pilti ir mesti į nuotekų šalinimo prietaisus ir šiukšlių šalinimo sistemas degiuosius skysčius, nuodingas ir chemiškai agresyvias medžiagas, namų apyvokos daiktus ir statybos atliekas, kitokius daiktus, kurių šalinimui šie prietaisai ir sistemos nėra pritaikyti, kitaip pabloginti bendrų Namų nuotekų ir šiukšlių šalinimo sistemų funkcionavimą;

9.7.2. Mesti į buitinių atliekų konteinerius, palikti konteinerinėse ar šalia jų bei antrinių žaliavų rūšiavimo konteinerių, pastatytų Namų teritorijose, stambiagabarites atliekas (baldus, buitinę techniką, padangas ir kitus stambius daiktus), statybos – remonto atliekas, chemines medžiagas, skystas, degančias ar karštas atliekas, želdynų ir želdinių tvarkymo atliekas bei pavojingas atliekas galvaninius elementus, baterijas, akumuliatorius, kalėdines eglutes. Šias atliekas privaloma išgabenti į tokių atliekų priėmimo aikšteles savarankiškai. Duomenys apie tokias atliekas priimančias aikšteles skelbiami Bendrijos interneto svetainėje.

10. Namams priskirtoje teritorijoje, automobilių stovėjimo aikštelėse (parkinguose), garažuose, antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse ir jų prieigose draudžiama:

10.1. Draudimai, susiję su transporto priemonių ir jų saugyklų naudojimu:

10.1.1. vykdyti bet kokius transporto priemonių remonto, valymo, plovimo (išskyrus sauso cheminio plovimo ir salono valymo) darbus;

10.1.2. valyti sniegą nuo transporto priemonių automobilių stovėjimo aikštelių (parkingų) ir garažų pravažiuose;

10.1.3. statyti (parkuoti) transporto priemones nuosavybės teise nepriklausančiose vietose (automobilių stovėjimo aikštelėse (parkinguose), garažuose, jų prieigose ir pravažiuose), išskyrus bendrąja daline nuosavybės teise priklausančiose Namų teritorijose įrengtose stovėjimui pritaikytose vietose;

10.1.4. statyti (parkuoti) transporto priemones taip, kad jos užstatytų ar apribotų įvažiavimą į požeminius garažus, automobilių stovėjimo aikšteles, antžemines stovėjimo vietas, blokuotų patekimą į bendro naudojimo patalpas ar spec. transporto privažiuojimą;

- 10.1.5. statyti transporto priemones kampu į važiujamosios dalies kraštą, o ne lygiagrečiai su važiujamosios dalies kraštu, galima tik ten, kur tai leidžia stovėjimo būdą nurodantys kelio ženklai ir (arba) važiujamosios dalies ženklinimas;
- 10.1.6. statyti (parkuoti) transporto priemones skiriamosiose, greitėjimo ir lėtėjimo juostose;
- 10.1.7. statyti (parkuoti) transporto priemones ant vejų, šaligatvių (išskyrus tuos atvejus, kai ten stovėti leidžia stovėjimo būdą nurodantys kelio ženklai);
- 10.1.8. statyti (parkuoti) transporto priemones sankryžose ir arčiau kaip 5 m atstumu nuo jų, išskyrus atvejus, kai ten stovėti leidžia stovėjimo vietą nurodantys kelio ženklai;
- 10.1.9. statyti (parkuoti) transporto priemones ten, kur transporto priemonės užstatytos kitiems vairuotojams kelio ženklus arba kliudytų saugiam kitų transporto priemonių ar pėsčiųjų eismui;
- 10.2. Draudimai, susiję su teritorijos naudojimu:
- 10.2.1. Gadinti, ardyti ar kitaip keisti kiemuose pastatytų įrenginių (vaikų sūpynių, suoliukų, žaidimų aikštelių ir kt. įrangą) vietą, būklę;
- 10.2.2. be Bendrijos leidimo kirsti medžius ir krūmus, be suderinto projekto juos sodinti, naudoti žemę komercinei ar kitai, nesuderinamai su Bendrijos tikslais ir uždaviniais veiklai;
- 10.2.3. be nustatyta tvarka išduoto leidimo vykdyti žemės kasinėjimo darbus, savavališkai įrengti reklaminius ir kitus įrenginius;
- 10.2.4. sandėliuoti metalo laužą, pilti buitines atliekas ir šiukšles, laikyti statybines ir kitas medžiagas, teršiančias aplinką ir kitaip trukdančias aplinkiniams;

- 10.2.5. statyti, įrengti laikinus statinius ar įrenginius neturint nustatyta tvarka suderinto projekto ar statybos leidimo (jeigu jis reikalingas);
- 10.2.6. mėtyti nuorūkas, popierius, kitus daiktus ar kitaip šiukšlinti;
- 10.2.7. laikyti įvairią techniką, neeksploatuojamas, techniškai netvarkingas, teršiančias aplinką, paliktas be priežiūros transporto priemonės ar jų dalis, išskyrus specialiai įrengtose aikštelėse;
- 10.2.8. bendrojo naudojimo teritorijose laužyti ir kirsti medžius, krūmus, jų šakas, lapus bei žiedus, mindžioti gėlynus, skinti bei rauti gėles ir ardyti veją;
- 10.2.9. kabinti ant medžių sūpuokles ir skalbinius, kalti vinimis ar kitaip tvirtinti prie medžių bet kokius įrenginius;
- 10.2.10. žaisti sportinius ar kitokius žaidimus, taip pat važinėti riedučiais ir riedlentėmis tam nepritaikytose vietose, važiuoti motorinėmis transporto priemonėmis ir mopedais šaligatviais ar pėsčiųjų takais, važinėti žaliuosiuose plotuose;
- 10.2.11. šluoti sąslavas į lietaus kanalizacijos bei kitus požeminių inžinerinių tinklų šulinius, pilti į juos paplavas, purvą, pelenus, smėlį, sniegą, mesti ledą ir kitas atliekas;
- 10.2.12. įrengti (kabinti, statyti, klijuoti, dažyti ar kitaip tvirtinti) ir eksponuoti reklamines informacines iškabas, plakatus, reklaminius skydus, stovus, stendus ar kitokius viešuosius užrašus bei kitus laikinus statinius be Bendrijos pirmininko ar Namų administruojančios įmonės pritarimo, be vietos parinkimo schemų, įrenginių projektų, suderintų Vilniaus miesto savivaldybės nustatyta tvarka, ir leidimų arba įrengti juos ne pagal suderintą vietos parinkimo schemą ar įrenginių projektą;

10.2.13. tvirtinti skelbimus ar kitokią informaciją ant medžių, stulpų, pastatų ir statinių bei kitose šiam tikslui nenumatytose vietose. Asmuo, atsakingas už skelbime nurodytą veiklą, privalo užtikrinti, kad skelbimai nebūtų platinami šiam tikslui nenumatytose vietose;

10.3. Kiti draudimai:

10.3.1. ant Namų stogų montuoti bet kokią statytojų nenumatytą įrangą be Bendrijos pirmininko pritarimo, be įrenginių projektų, suderintų nustatyta tvarka, ir leidimų arba įrengti juos ne pagal suderintą projektą ar leidimą;

10.3.2. rašinėti, braižyti, piešti ar kitaip terlioti ant Namų, tvorų ir kitų kiemo statinių ir įrenginių;

10.3.3. užsiimti bet kokia veikla (įvairių atliekų, maisto produktų kaupimas), kuri gali sukelti aplinkos užterštumą ar skatintų parazitų ar graužikų veisimąsi;

10.3.4. deginti atliekas kontaineriuose bei kitose vietose;

10.3.5. pilti atliekas šalia kontainerių.

III. GYVENAMŲJŲ PATALPŲ IR BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ PRIEŽIŪRA

11. Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą ir tvarkymą organizuoja Bendrija. Bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo, nuolatinės techninės priežiūros ir remonto išlaidas apmoka patalpų savininkai, proporcingai jiems tenkančiai bendrosios nuosavybės daliai.

12. Savininkai ir nuomininkai savo patalpų bei jose esančios inžinerinės įrangos, išskyrus bendrąją inžinerinę įrangą, priežiūrą ir remontą organizuoja patys savo lėšomis. Visus šalto ir karšto vandens, šilumos ir elektros energijos komercinės apskaitos prietaisus, taip pat ir Namų bendrosioms reikmėms (valymui, laistymui, bendrojo naudojimo patalpų ir teritorijos apšvietimui) sunaudojamo vandens ir/ar elektros energijos apskaitos prietaisus, įrengia ir prižiūri vandens, šilumos ir elektros energijos tiekėjai savo lėšomis.

13. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros reikalavimus nustato statybos techninis reglamentas STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“.

14. Patalpų savininkų įmokų už bendrosios nuosavybės priežiūrą apskaičiavimo ir paskirstymo tvarką nustato Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatai ir/arba Bendrija.

IV. TAISYKLIŲ LAIKYMOSI PRIEŽIŪRA

15. Šių Taisyklių laikymosi priežiūrą atlieka teisės aktuose nustatyti subjektai.

V. ATSAKOMYBĖ

16. Už šių Taisyklių pažeidimą fiziniai ir juridiniai asmenys atsako Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.

1. Savo butus remontuoti ir prižiūrėti privalo buto šeimininkai savo lėšomis.
2. Buto įvairūs gedimai yra savininko finansavimo ir remonto prievolė.
3. Vykdamas buto remonto darbus, privaloma išvalyti ir išplauti priterštas laiptines, į konteinerį sudėti galima tik smulkias šiukšles, stambias statybines atliekas – išvežti į tam tikslui skirtas atliekų surinkimo aikštes. Prie šiukšlių konteinerio draudžiama krauti baldus ir kitus stambius daiktus.
4. Balkonų priežiūra priklauso butų gyventojams, tačiau jų sienų ir pertvarų spalvų gama privalo būti derinama su namo bendra išvaizda.
5. Savo veiksmais padarytą žalą namui, ar bendro naudojimo patalpoms (išmušus laiptinių durų ar langų bei rūsių langelių stiklus, sutepus sienas ir t. t.), kaltininkas privalo suremontuoti arba atlyginti pinigais.
6. Laiptinių sienos, laiptai turėklai, langai, lubos, ir įėjimo į laiptinę durys priklauso remontuoti, dažyti ir valyti tose laiptinėse gyvenantiems butų savininkams.
7. Jei butas nuomojamas, visų šiose taisyklėse nustatytų butų savininkų prievolių turi laikytis nuomininkas.
8. Draudžiama rūsių bendro naudojimo patalpose laikyti įvairius daiktus: dėžes, baldus ir kitokius rakandus, kurie turėtų būti išmetami arba būti savininkų rūsiuose. Nelaikyti rūsiuose degių bei sveikatai pavojingų medžiagų.

9. Užtikrinti sandėliukuose tvarką, kad netrukdomai būtų galima prieiti prie juose esančių vamzdinių ir sklendžių.
10. Draudžiama savavališkai (išskyrus avarinius atvejus) atjungti elektrą, vandenį ar šildymą. Esant reikalui remontuoti – privalu įspėti gyventojus dieną prieš, kuriems bus nutraukiamas vandens, elektros ar šilumos tiekimas.
11. Du kartus metuose – pavasarį ir rudenį organizuojamos namo teritorijos tvarkymo talkos kuriose privalo dalyvauti po žmogų iš buto.
12. Gyvūnų laikytojai privalo neteršti namo aplinkos, surinkti gyvūnų ekskrementus, išvalyti priterštą laiptinę.
13. Už teritorijos teršimą šeriant gyvūnus ir lesinant paukščius tam nepaskirtose vietose, už maisto atliekų mėtymą pro langus bendrija įspėja pažeidėjus. Pasikartojus, taiko teisinių aktų numatytas sankcijas.
14. Laiptinės yra bendro naudojimo patalpos, todėl jose rūkyti griežtai draudžiama. Taip pat nemėtyti nuorūkų bei kitokių daiktų pro langus.
15. Neleisti garsiai muzikos, netrankyti laiptinių ir butų durimis.
16. Nedulkinti kilimėlių, nepurtyti paklodžių, užtiesalų bei kitokių daiktų pro langus ir nuo balkonų, dėl ko nukenčia apatinių aukštų gyventojai.
17. Gėlynus prie laiptinių tvarko tose laiptinėse gyvenantys savininkai ar bendrijos paskirti žmonės. Sodinti krūmus ir medžius be pirmininko sutikimo draudžiama.

Vidaus tvarkos taisyklių įgyvendinimo kontrolė

Bendrijos steigimo tikslas – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra.

Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organus (Bendrijų įstatymo 9 str. 2 d.). Bendrijos pirmininkas atsako už bendrijos tikslų įgyvendinimą (Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 1 p.).

Bendrijos pirmininkas savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimais (Bendrijų įstatymo 14 str. 4 d.).

IŠVADA. Visuotinis bendrijos narių susirinkimas turėtų nuspręsti, kam pavedama Vidaus tvarkos taisyklių įgyvendinimo kontrolė.

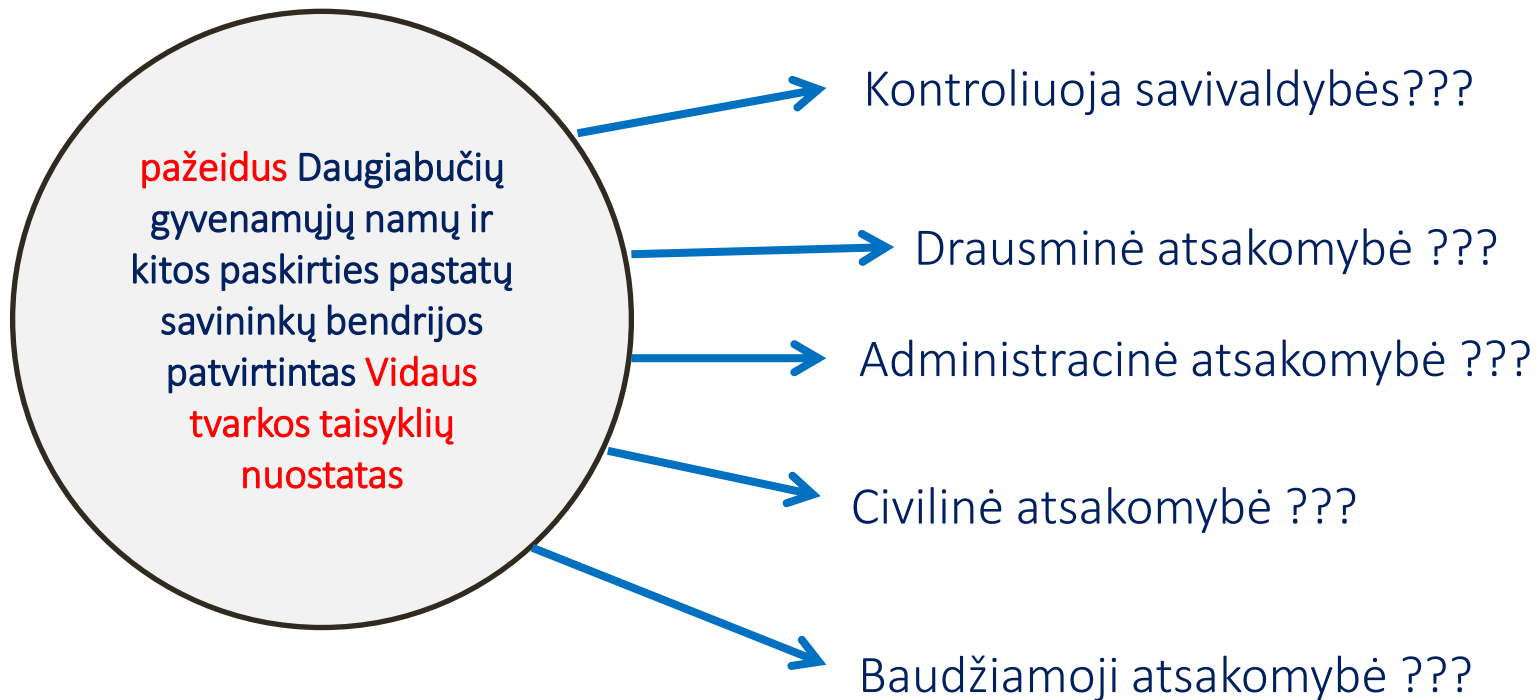
Vidaus tvarkos taisyklių įgyvendinimo kontrolė

CK 4.83 str. 2 d. 2 p. buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų), kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus. **Teisėtais buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) interesais laikoma gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymas.**

CK 4.83 str. 1 d. - buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, **nepažeisdamas kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų.**

IŠVADA. Pažeistos Vidaus tvarkos taisyklių nuostatos – pažeistos savininkų (naudotojų) teisės ir teisėti interesai.

Atsakomybė už Vidaus tvarkos taisyklių pažeidimus



Ačiū už dėmesį!