

Daugiabučių namų valdymas

Aktualūs teisiniai komentarai





Mieli skaitytojai,

Lietuvos jaunųjų advokatų asociacija (LJAA) jau ne vienerius metus nuosekliai prisideda prie visuomenės teisinio raštingumo stiprinimo, siekdama, kad teisė būtų ne tik profesionalų kasdienybės dalis, bet ir praktiškai pritaikomas, kiekvienam suprantamas įrankis. Ši leidinių serija – tęstinė mūsų bendruomenės veiklos dalis, kurioje koncentruotai pateikiami atsakymai į dažniausiai praktikoje kylančius klausimus, remiantis galiojančiu teisiniu reguliavimu, teismų išaiškinimais ir profesine patirtimi.

Daugiabutis namas teisiniu požiūriu yra ne tik gyvenamoji erdvė, bet ir bendrosios dalinės nuosavybės santykių sistema, kurioje kiekvieno savininko teisės yra neatsiejamai susijusios ir su pareigomis, o individualūs interesai neišvengiamai susikerta su bendru interesu užtikrinti tinkamą pastato priežiūrą, saugumą, remontą ir racionalų lėšų naudojimą. Būtent šiame kontekste praktikoje dažniausiai kyla klausimų ir ginčų dėl mokesčių pagrįstumo, sprendimų priėmimo tvarkos, bendrojo naudojimo objektų remonto ar modernizavimo, atsakomybės už žalą, taip pat neretai pasitaiko ir situacijų, kai atvejai iš pirmo žvilgsnio atrodo buitiniai, tačiau turi aiškų teisinį turinį.

Šis leidinys „Daugiabučių namų valdymas“ yra praktinių straipsnių rinkinys, skirtas butų ir kitų patalpų savininkams, bendrijų nariams ir pirmininkams, administratoriams, taip pat visiems, kurie kasdien sprendžia bendro gyvenimo daugiabutyje klausimus. Leidinyje aptariame valdymo subjektus ir jų kompetencijas, bendrijos steigimą, bendrojo naudojimo objektų valdymą, mokėjimų ir plotų skaičiavimo klausimus, atsakomybę už užliejimus, remonto organizavimą, stogo tvarkymą nesant sutarimo, triukšmo ribas bei atsakomybę, vaizdo stebėjimo teisėtumą, ginčų sprendimo būdus, bendrijos likvidavimą ir kitas praktikoje dažnai pasitaikančias situacijas.

Kaip ir ankstesniuose LJAA leidiniuose, prie kiekvienos temos pateikiami autorių kontaktiniai duomenys, kad prireikus skaitytojas galėtų kreiptis papildomos konsultacijos ar teisinės pagalbos. Tikimės, jog šis leidinys taps aiškiu ir patikimu orientyru, kai daugiabučio namo valdymo klausimai iš kasdienio pokalbio laiptinėje persikelia į sprendimus, dokumentus ir atsakomybes.

**Leidinio „Daugiabučių namų valdymas“ vyriausioji redaktorė
LJAA valdybos narė, advokato padėjėja, mediatorė Eglė Šiugždinytė**

Lietuvos jaunųjų advokatų asociacija jau daugiau nei tris dešimtmečius telkia jaunosius teisininkus, stiprina profesinę bendruomenę ir prisideda prie visuomenės teisinio švietimo. Vienas svarbiausių asociacijos tikslų – padaryti teisę suprantamesnę kiekvienam žmogui. Džiaugiuosi, kad mūsų bendruomenės nariai – advokatai ir advokatų padėjėjai – ne tik gilinasi į profesinius klausimus, bet ir skiria savo laiką bei žinias visuomenei aktualių teisinių klausimų aiškinimui.

Daugiabučių namų valdymas yra sritis, su kuria vienaip ar kitaip susiduria labai didelė visuomenės dalis. Tai praktinė ir kasdienybėje aktuali tema, kelianti įvairių klausimų gyventojams bei už namo priežiūrą atsakingiems asmenims. Šiame leidinyje Lietuvos jaunųjų advokatų asociacijos nariai glaustai ir suprantamai aptaria svarbiausius šios srities klausimus. Tikime, kad ši medžiaga bus naudinga tiek butų bei kitų patalpų savininkams, tiek ir bendrijų pirmininkams, administratoriams ir visiems, kurie nori geriau suprasti, kaip turėtų būti prižiūrimas ir valdomas bendras turtas.

Dėkoju visiems šio leidinio autoriams už iniciatyvą, laiką ir profesionalų indėlį. Tikiuosi, kad šis leidinys taps praktišku pagalbiniu kiekvienam, susiduriančiam su daugiabučio namo valdymo klausimais, ir prisidės prie didesnio teisinio aiškumo ir atsakingesnės bendro turto valdymo kultūros stiprinimo.

**Lietuvos jaunųjų advokatų asociacijos prezidentas
Antanas Jonikaitis**



TURINYS

Subjektai, dalyvaujantys valdant daugiabutį namą: kas ir už ką atsako **4 p.**

Ar galima remontuoti daugiabučio stogą, kai yra tam nepritariančių bendraturčių? **23 p.**

Kaip steigiama daugiabučio namo bendrija **7 p.**

Triukšmas daugiabutyje: kaip ir kada draudžiama triukšmauti? **24 p.**

Steigiu bendriją. Ar narystės atsisakymas atleidžia nuo mokesčių? **9 p.**

Ką būtina žinoti, siekiant vykdyti vaizdo stebėjimą daugiabučių kieme, įėjimų prieigose ir laiptinėse **26 p.**

Bendrojo naudojimo objektų valdymas daugiabučiuose **11 p.**

Bendrojo ploto, nuo kurio skaičiuojami mokesčiai, apskaičiavimo tvarka **28 p.**

Ar privalau mokėti už liftą, jei gyvenu pirmame aukšte? **14 p.**

Laukinių paukščių ir kačių maitinimas daugiabučiuose **31 p.**

Užliejo kaimynas – ką daryti? **16 p.**

Ginčų sprendimas su bendrija ar butų ir kitų patalpų savininkais **33 p.**

Kaip atidalinti iš bendrosios nuosavybės **18 p.**

Bendrijos likvidavimas **35 p.**

Buto remontas daugiabučiame name **21 p.**

Naudotų šaltinių sąrašas **37 p.**

Subjektai, dalyvaujantys valdant daugiabutį namą: kas ir už ką atsako



VINCENTAS ZABULIS, advokatas
JOLANTA DOKŠUTĖ, advokato padėjėja

„Zabulis Legal“, APB

 www.zabulislegal.com, www.zabulislegal.co.uk

 info@zabulislegal.com

 +370 655 61698

Daugiabučio namo valdymas gyventojams dažnai atrodo kaip „kažkieno kito darbas“ – administratoriaus, pirminko ar aktyvesnio kaimyno. Vis tik teisiškai daugiabučio bendrojo naudojimo objektai priklauso visiems butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise, todėl svarbiausi sprendimai visada priklauso savininkams, o jų priėmimo būdas priklauso nuo pasirinktos daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo formos.

Tam, kad būtų galima spręsti iššūkius, susijusius su daugiabučio namo butų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų valdymu, Lietuvos teisė numato tris alternatyvas: steigti bendriją, sudaryti jungtinės veiklos sutartį (toliau – JVS) arba paskirti bendrojo naudojimo objektų administratorių.

BENDRATURČIAI (BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKAI)

Namo bendrojo naudojimo objektų bendraturčiai paprastai yra visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai. Bendraturčiai turi teisę pasirinkti daugiabučio bendrojo naudojimo objektų valdymo modelį (bendrija, administratorius, JVS); jie sprendžia dėl valdytojo pakeitimo, remonto, namo priežiūros, renovacijos ar finansavimo klausimų, taip pat turi teisę gauti informaciją ir ataskaitas apie valdymą (surinktas lėšas, sutartis, atliktus ir planuojamus darbus). Bendraturčiai įsipareigoja mokėti privalomas įmokas ir prisidėti prie bendrojo turto išlaikymo bei priežiūros pagal nustatytą tvarką, taip pat dalyvauti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose ar balsavime raštu.

Civilinio kodekso (toliau – CK) 4.85 straipsnis numato, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami savininkų balsų dauguma (51 proc. – už), o kiekvienas savininkas turi po vieną balsą (nepriklausomai nuo turimo ploto). Jeigu butas ar patalpa priklauso keliems savininkams, jie bendru sutarimu pasirenka atstovą, kuris balsuoja vienu balsu. Susirinkimą šaukia valdymo subjektas (bendrija, administratorius ar įgaliotinis), o tam tikrais įstatymo nustatytais atvejais – patys savininkai. ►





Sprendimai gali būti priimami tiek susirinkime, tiek balsuojant raštu ir jie tampa privalomi visiems savininkams. Jei pirmame susirinkime nesusirenka pakankamai savininkų sprendimui priimti, paprastai šaukiamas pakartotinis susirinkimas pagal tą pačią darbotvarkę. Tuomet sprendimai priimami dalyvavusiųjų balsų dauguma, laikantis CK nustatytų minimalių reikalavimų ir išimčių atskiriems klausimams.

DAUGIABUČIO NAMO SAVININKŲ BENDRIJA

Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, kurį įsteigia butų ir kitų patalpų savininkai bendrojo naudojimo objektams valdyti. Bendrijos aukščiausias organas yra visuotinis narių susirinkimas, o kasdienį valdymą paprastai vykdo bendrijos pirmininkas ir (ar) valdyba. Bendrija organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, remontą, paslaugų pirkimus ir sutarčių vykdymą pagal savininkų sprendimus, tvarko įmokas, kaupiamąsias lėšas, veda apskaitą, teikia finansines ataskaitas ir informaciją apie bendraturčius ir kt.

Bendrijos privalumas yra aiškesnė struktūra, atskira apskaita ir sprendimų įgyvendinimas per bendrijos organus.

BENDRIJOS PIRMININKAS

Pirmininkas yra bendrijos valdymo organas, kuris organizuoja bendrijos kasdienę veiklą ir įgyvendina visuotinio susirinkimo sprendimus. Kai bendrijoje valdyba nesusidaro, pirmininkas atlieka jos funkcijas. Pirmininkas veikia bendrijos vardu ir organizuoja bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, bendrijos veiklą, pasirašo sutartis su paslaugų teikėjais, šaukia visuotinius bendrijos narių arba butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, užtikrina, kad būtų įgyvendinti visuotinio susirinkimo sprendimai, teikia metines finansines ataskaitas, rengia bendrijos veiklos metinę ataskaitą, teikia informaciją ir atsiskaito visuotiniam susirinkimui, taip pat teikia informaciją savininkams. Bendrijos pirmininkas negali vienasmeniškai spręsti dėl to, kas pagal įstatymą priskirta visuotinio susirinkimo kompetencijai.

JUNGTINĖS VEIKLOS SUTARTIS IR ĮGALIOJINIS

Jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis – tai butų ir kitų patalpų savininkų susitarimas, kuriuo jie, nesiekdami pelno ir nekurdami juridinio asmens, susitaria, kaip valdys, naudos ir prižiūrės bendrojo naudojimo objektus. ►

Praktikoje dažnai remiamasi pavyzdine jungtinės veiklos sutarties forma, kuri padeda aiškiai suformuluoti bazinės taisyklės: kaip priimami sprendimai, kaip renkamos kaupiamosios įmokos, kaip tvarkoma apskaita ir kaip atsiškaitoma savininkams.

Svarbiausia jungtinės veiklos sutarties figūra yra įgaliotinis. Tai sutarties dalyvių išrinktas asmuo (dažniausiai – vienas iš savininkų), kuris savininkų vardu organizuoja kasdienes bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros darbus. Įgaliotinis koordinuoja techninę priežiūrą, užtikrina ataskaitas ir skaidrumą, o esminiems sprendimams (sąmatoms, planams, didesniems darbams) organizuoja savininkų balsavimą CK nustatyta tvarka.

BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIUS

Administratorius atsako už daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymą. Svarbu aiškiai atskirti, koku pagrindu paskirtas administratorius. Funkciškai bendrojo naudojimo objektų administratorius yra tas pats subjektas – organizuojantis bendrojo naudojimo objektų administravimą, priežiūrą, remonto planavimą ir su tuo susijusių sutarčių vykdymą. Skiriasi tai, kas jį įgalioja: ar įstatymas (CK 4.84 modelis), ar sutartis (bendrijos ar jungtinės veiklos sutartis).

Kai butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia bendrijos ir nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat kai bendrija likviduojama arba jungtinės veiklos sutartis nutraukiama, savininkai gali išsirinkti administratorių, tačiau jo paskyrimą (ir su juo susijusią procedūrą) įformina savivaldybės

vykdomoji institucija. Jeigu savininkai administratoriaus nepasirenka, sprendimą dėl paskyrimo priima savivaldybė. Šis administratoriaus paskyrimas yra taikomas, kai savininkai patys nėra pasirinkę kitos valdymo formos.

Praktikoje pasitaiko situacijų, kai profesionalų administratorių dar projekto pradžioje pasiūlo arba inicijuoja vystytojas (statytojas), o būsto pirkėjai šį sprendimą įtvirtina prisijungdami prie jungtinės veiklos sutarties ir (ar) atskiros paslaugų sutarties. Tačiau naujakuriai, prieš sudarydami būsto pirkimo sutartį, turėtų aiškiai įsivertinti namo/buto administravimo išlaidas ateityje ir paprašyti vystytojo pateikti paslaugų sutarties kopiją.

KAS ŠAUKIA SUSIRINKIMĄ

Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą gali šaukti bendrijos organai, jungtinės veiklos sutarties įgaliotinis, bendrojo naudojimo objektų administratorius ar savivaldybės vykdomoji institucija, taip pat susirinkimą gali inicijuoti ne mažiau kaip ketvirtadalis savininkų ar revizorius. Kai sprendimai priimti laikantis nustatytų procedūrų, jie privalomi visiems savininkams ir tampa pagrindu sudaryti sutartis, rinkti įmokas ir atlikti darbus.

Jeigu svarstote apie bendrijos steigimą, jungtinės veiklos sutarties sudarymą ar norite aiškiai suformuluoti administratoriaus (įstatyminio ar sutartinio) vaidmenį, verta iš anksto įsivertinti savo namo situaciją: kas organizuos sprendimų priėmimą, kaip bus užtikrintas skaidrus lėšų valdymas, kokia bus atskaitomybė ir kontrolė. Aiškūs sprendimai dokumentuose ir procedūrose paprastai sutaupo daug laiko, pinigų ir emocijų. ■



Kaip steigiama daugiabučio namo bendrija



AGNĖ MISIŪNAITĖ, advokato padėjėja

✉ agmisiunai@gmail.com

☎ +370 650 87033

Tinkama daugiabučių namų priežiūra ir išsaugojimas yra svarbus ne tik jų savininkams, bet ir visuomenei. Tai reiškia, kad daugiabučių namų būklė laikoma viešuoju interesu – jų tinkamas eksploatavimas prisideda prie saugios, tvarkingos ir kokybiškos gyvenamosios aplinkos.

Pagal Civilinio kodekso nuostatas, butų ir kitų patalpų savininkai privalo rūpintis bendrojo naudojimo patalpomis ir objektais – juos valdyti, prižiūrėti, remontuoti ir tvarkyti. Tam gyventojai gali pasirinkti vieną iš kelių daugiabučio namo valdymo būdų: steigti savininkų bendriją, sudaryti jungtinės veiklos sutartį arba pasirinkti bendrojo naudojimo objektų administratorių.

Žemiau aptariama viena iš daugiabučių valdymo formų – daugiabučio namo bendrijos steigimas.

BENDRIJOS STEIGIMO SUBJEKTAI

Įstatymas nustato, kad bendriją steigia daugiabučių ar kitos paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės objektų savininkai. Steigėjais laikomi butų ir kitų patalpų savininkai, kurie steigiamajame susirinkime priima sprendimą steigti bendriją ir vėliau tampa bendrijos nariais. Svarbus

steigimo ribojimas – viename pastate gali būti įsteigta tik viena bendrija. Išimtis taikoma tik tais atvejais, kai pastato dalys turi atskirus inžinerinių tinklų įvadus ir autonomines sistemas, leidžiančias funkciškai atskirti pastato dalis.

Tokių reguliavimų siekiama užtikrinti vieningą bendrojo turto valdymą ir išvengti konkurencinių ar konfliktinių valdymo modelių tame pačiame pastate.

BENDRIJOS STEIGIMO INICIATYVOS TEISĖ

Bendrijos steigimo iniciatyva gali priklausyti plačiam subjektų ratui. Iniciatyvos teisę turi: bet kuris buto ar kitų patalpų savininkas arba jų grupė; pastato statytojas ar jo įgaliotas atstovas; bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atstovas; savivaldybės vykdomosios institucijos įgaliotas asmuo. Toks platus iniciatorių ratas rodo įstatymų leidėjo siekį sudaryti prielaidas aktyviam daugiabučių valdymo organizavimui ir išvengti situacijų, kai pastatas lieka be tinkamo valdymo.

Jeigu pastatą administruoja paskirtas administratorius ir pageidaujama įkurti bendriją, steigimo iniciatoriai privalo ne vėliau kaip prieš 30 dienų informuoti administratorių apie numatomą steigiamąjį susirinkimą. Administratorius savo ruožtu turi pateikti bendrojo naudojimo objektų aprašą ir savininkų sąrašą. Ši nuostata užtikrina informacijos prieinamumą ir steigimo proceso skaidrumą.

BENDRIJOS STEIGIAMASIS SUSIRINKIMAS

Steigiamąjį susirinkimą šaukia steigimo iniciatorius, kuris privalo ne vėliau kaip prieš 14 dienų viešai informuoti visus savininkus apie: steigimo tikslą; susirinkimo vietą, datą ir laiką; susirinkimo darbotvarkę; bendrijos įstatų projektą. Tinkamas informavimas yra esminė steigimo procedūros teisėtumo sąlyga.

Steigiamasis susirinkimas laikomas teisėtu, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė visų savininkų. Jei kvorumo nėra, ne anksčiau kaip po dviejų savaitių šaukiamas pakartotinis susirinkimas, kuris laikomas teisėtu dalyvaujant ne mažiau kaip ketvirtadaliui savininkų. Sprendimai priimami dalyvaujančių savininkų balsų dauguma. Kiekvienas savininkas turi vieną balsą, o bendraturčiams atstovauja vienas asmuo. ►

Steigiamasis susirinkimas privalo būti protokoluojamas, sudaromas dalyvių sąrašas, nurodant jų tapatybės duomenis, nuosavybės objektus ir parašus. Protokolas parengiamas per penkias darbo dienas nuo susirinkimo dienos. Steigimo dokumentų atitiktį įstatymams tvirtina notaras, taip užtikrinant steigimo teisėtumo kontrolę. Steigiamasis susirinkimas privalo: patvirtinti bendrijos įstatus; išrinkti bendrijos valdymo organą; prireikus suformuoti kitus bendrijos organus.

BENDRIJOS ĮSTATAI KAIP PAGRINDINIS STEIGIMO DOKUMENTAS

Bendrijos įstatai yra pagrindinis dokumentas, reglamentuojantis bendrijos veiklą. Įstatymas nustato privalomą įstatų turinį, įskaitant: bendrijos pavadinimą ir teisinę formą; pastato ar pastatų identifikavimo duomenis; veiklos tikslus; narių teises ir pareigas; valdymo organų kompetenciją; sprendimų priėmimo tvarką; lėšų naudojimo principus; reorganizavimo ir likvidavimo tvarką.

Įstatai turi būti pateikti Juridinių asmenų registrai per šešis mėnesius nuo jų patvirtinimo, kitaip jie netenka galios.

BENDRIJOS ĮREGISTRAVIMAS JURIDINIŲ ASMENŲ REGISTRE

Bendrija įgyja juridinio asmens statusą tik ją įregistravus Juridinių asmenų registre. Registracijai pateikiami steigiamojo susirinkimo dokumentai, įstatai ir savininkų pritarimo steigimui patvirtinimai. Registro tvarkytojas per 20 darbo dienų privalo įregistruoti bendriją arba motyvuotai atsisakyti tai padaryti. Atsisakymas gali būti skundžiamas Regionų administraciniam teismui.

Nuo įregistravimo bendrija įgyja juridinio asmens teises, baigiasi jungtinės veiklos sutartis ar administratoriaus įgaliojimai, ankstesnis administratorius privalo perduoti bendrijai dokumentus ir sukauptas lėšas. Steigimo išlaidas apmoka savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje nuosavybėje.

Daugiabučio namo savininkų bendrijos steigimas yra detalai reglamentuota teisinė procedūra, apimanti steigimo iniciatyvą, savininkų valios išreiškimą, steigiamojo susirinkimo organizavimą, steigimo dokumentų parengimą ir juridinio asmens registravimą. Teisinis reguliavimas siekia užtikrinti steigimo procedūros skaidrumą, savininkų interesų apsaugą ir efektyvų bendrojo turto valdymą. Tinkamas šių procedūrų laikymasis yra būtina sąlyga teisėtai bendrijos veiklai ir stabiliai daugiabučių namų valdymo sistemai. ■



Steigiu bendriją. Ar narystės atsisakymas atleidžia nuo mokesčių?



LINAS KONTRIMAS, advokatas

DOVILĖ PETRAITYTĖ, advokato padėjėja

Advokatų profesinė bendrija „Auctoritas“

 www.auctoritas.lt

 Taikos pr. 52C, Klaipėda

 +370 627 72277

Kaimynams pradėjus kalbėti apie daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijos steigimą, neretai kyla ne tik organizacinių, bet ir finansinių klausimų, t. y. kokio dydžio bus nario ir stojamasis mokesčiai, kokios kitos rinkliavos bus taikomos ir kokius mokesčius turės mokėti bendrijos nariais netapę asmenys.

Iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti, kad narystė yra asmeninis pasirinkimas, o kartu su ja pasirenkama ir finansinė atsakomybė, tačiau praktikoje situacija yra sudėtingesnė. Mokėjimo prievolė gali priklausyti ne tik nuo narystės, bet ir nuo to, ar bendrijos valdomas turtas yra būtinas konkretaus buto ar patalpų naudojimui. Todėl tam tikros su bendrijos veikla susijusios prievolės gali tekti ne tik bendrijos nariams, bet ir nariais nesantiems savininkams.

PAREIGA IŠLAIKYTI BENDRĄ TURTĄ NEPRIKLAUSO NUO NARYSTĖS

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsnis numato, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Kiekvienas daugiabučio namo savininkas privalo proporcingai savo daliai išlaikyti ir išsaugoti bendrąją dalinę nuosavybę. Kitaip tariant, stogas, laiptinė, inžineriniai tinklai, rūšys ar kiemas priklauso visiems savininkams bendrai. Todėl kiekvienas savininkas, nepriklausomai nuo to, ar jis yra bendrijos narys, turi pareigą apmokėti bendrojo turto administravimo, priežiūros bei remonto išlaidas ir mokėti kaupiamąsias lėšas būsimiems šio turto remonto darbams.

KUO SKIRIASI BENDRIJOS NARIAI IR JAIS NESANTYS SAVININKAI

Pagrindinis skirtumas tarp bendrijos nario ir nariu nesančio savininko susijęs su dalyvavimu priimant sprendimus dėl daugiabučio namo. Bendrijos nariai gali balsuoti susirinkimuose, būti renkami į valdymo organus ir aktyviai dalyvauti priimant sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir kitų klausimų. O savininkai, kurie nepriklauso bendrijai, negali balsuoti bendrijos susirinkime. Nepaisant to, jiems išlieka kitos teisės, pavyzdžiui, dalyvauti susirinkimuose, gauti informaciją iš bendrijos ir ginčyti jos valdymo organų priimtus sprendimus.

Atsižvelgiant į tai, kad ne bendrijos narys taip pat turi pareigų, susijusių su namo bendro naudojimo objektų išlaikymu, priežiūra ir atnaujinimu, atsisakymas mokėti nustatytus mokesčius gali sukelti teisinių pasekmių, tokių kaip delpinigių skaičiavimas, kreipimasis į teismą ar skolos išieškojimo išlaidos. ►

KAIP NUSTATOMI MOKESČIAI IR KOKIAS TEISES TURI SAVININKAI

Mokesčių nustatymo tvarka ir savininkų teisės yra apibrėžiamos bendrijos sprendimais. Paprastaiariant, mokesčius ir jų dydžius nustato bendrijos nariai visuotiniuose susirinkimuose, o bendrijos nariais nesantys asmenys, nors ir gali susirinkimuose dalyvauti, balsavimo teisės priimant sprendimus neturi. Atsižvelgiant į tai, bendrija turi teisę nustatyti įvairių rūšių įmokas ir jų tarifus, įskaitant einamosios priežiūros ir administravimo, tikslines (vienkartinės ar laikinas) bei kitas su bendrojo naudojimo objektų išlaikymu susijusias įmokas.

Vis dėlto ši bendroji taisyklė nėra absoliuti ir tam tikrais atvejais įmokų dydžių nustatymą riboja imperatyvus teisinis reguliavimas, nustatantis privalomus jų apskaičiavimo principus ir minimalius dydžius.

Aktualūs reikalavimai taikomi nustatant lėšas, skirtas pastato bendrojo naudojimo objektams atnaujinti pagal teisės aktuose įtvirtintus privalomuosius reikalavimus. Pavyzdžiui, nuo 2026 m. liepos 1 d. gali tekti kaupti lėšas

pagal didesnę mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, jeigu pagal privalomuosius reikalavimus nebus parengtas namo atnaujinimo priemonių ilgalaikis planas. Kaupiamosios įmokos dydis bus nustatomas atsižvelgiant į pastato techninę būklę ir privalomuosius statinių naudojimo reikalavimus, taikant diferencijavimą pagal pastato būklę, kai minimalus kaupiamosios įmokos tarifas didinamas priklausomai nuo jos: geros būklės pastatams taikomas bazinis dydis, o blogėjant būklei jis atitinkamai didinamas ir gali padidėti kelis kartus.

Tokios įmokos laikytinos įstatymų nustatyta privaloma finansine prievole, kylanti iš nuosavybės teisės į bendrojo naudojimo objektus, todėl jos yra privalomos visiems savininkams be išimties, nepriklausomai nuo jų dalyvavimo priimant sprendimus ar pozicijos dėl jų turinio.

Apibendrinant pažymėtina, kad tais atvejais, kai egzistuoja bendroji dalinė nuosavybė, prievolė mokėti kyla visiems bendraturčiams nepriklausomai nuo narystės. Jei bendro turto nėra arba jis nepriklauso konkrečiam savininkui, mokėjimo pareiga dažniausiai siejama su naryste ar sutartiniais įsipareigojimais, paslaugomis bei faktiniu naudojimu infrastruktūra. ■



Bendrojo naudojimo objektų valdymas daugiabučiuose



KRISTINA UDRIENĖ, advokatė

 <https://udriene.lt/>

 Kristina Udrienė

 advokatė Kristina Udrienė

 Kristina Udrienė

 kristina.udriene@advix.lt

 +370 620 48882

Gyvenant daugiabutyje neišvengiamai tenka susidurti su bendrų pastato dalių naudojimu ir priežiūra. Vieniems kyla klausimų dėl tvarkos laiptinėse ar koridoriuose, kitiems – dėl stogo remonto, rūšio naudojimo ar balkono pertvarkymo. Tokiose situacijose neretai išryškėja nesutarimai tarp namo gyventojų, nes ne visiems aišku, kurios pastato dalys priklauso visiems savininkams, o kurios – tik konkretaus buto savininkui.

Tam, kad būtų galima atsakyti į šiuos klausimus, svarbu suprasti, kas pagal įstatymą laikoma daugiabučio pastato bendrojo naudojimo objektais ir kaip dėl jų priimami sprendimai.

KAS LAIKOMA BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTAIS

Bendrojo naudojimo objektais laikomos tos pastato dalys, kurios priskirtos ne vienam konkrečiam savininkui, o visam namui arba kurios yra būtinos tam, kad pastatas galėtų būti saugiai ir tinkamai naudojamas. Svarbu pabrėžti, kad lemiamas kriterijus yra ne tai, kas konkrečiai pastato dalimi faktiškai kasdien naudojasi, o tai, kam ji skirta ir kaip apibrėžta teisiškai.

Bendrojo naudojimo objektai apibrėžiami bendrojo naudojimo objektų apraše, kuris parengiamas pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą tipinę formą. Apraše nurodoma daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objekto rūšis, paskirtis, požymiai, buvimo vieta, su objektu susiję butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai ir kiti objektą charakterizuojantys duomenys.

Pirmiausia prie bendrojo naudojimo objektų priskiriamos pagrindinės pastato konstrukcijos. Tai 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 ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžijų ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai), tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos. Tai reiškia, kad net ir tokios pastato dalys, kurios atrodo priklausančios konkrečiam butui, pavyzdžiui, balkonas ar lodžija, dažnai nėra vieno savininko nuosavybė. Nors balkonu paprastai naudojasi tik vieno buto gyventojai, jo laikančiosios konstrukcijos ir fasadinė dalis laikomos bendrosiomis, todėl jų keitimas ar rekonstrukcija negali būti sprendžiami savavališkai.

Bendrojo naudojimo objektais laikomos ir bendrosios inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus). Taip pat bendrojo naudojimo ►

objektais laikomos bendros patalpos ir kitos pastato dalys – laiptinės, vestibuliai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūsiai ir kitos patalpos, bendrojo naudojimo balkonai, lodžijos, terasos, jeigu jie nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams. Jei tokia patalpa nėra suformuota ir įregistruota kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, laikoma, kad ji priklauso visiems namo savininkams.

Prie bendrojo naudojimo objektų priskiriami ir vietiniai inžineriniai tinklai, taip pat pastatui priskirtas žemės sklypas. Tai aktualu sprendžiant klausimus dėl kiemo, automobilių stovėjimo vietų ar želdinių. Net jei dalis gyventojų šiomis erdvėmis naudojasi dažniau nei kiti, pats žemės sklypas išlieka bendras ir juo naudojasi visi, kol nėra nustatyta konkreči naudojimosi tvarka.

Ne visais atvejais iš karto gali būti aišku, ar tam tikra pastato dalis laikoma bendrojo naudojimo objektu. Tokioje situacijose vertinama visa faktinių ir teisinių aplinkybių visuma. Pirmiausia tikrinami Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašas ir Nekilnojamojo turto registro duomenys – ar patalpa ar konstrukcija suformuota ir įregistruota kaip atskiras nuosavybės objektas. Taip pat reikšminga pastato techninė ir kadastrinė dokumentacija, kurioje nurodoma objekto paskirtis.

KAS SPRENDŽIA DĖL BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO

Nustačius, kad objektas yra bendras, svarbus tampa jo valdymo klausimas. Bendrojo naudojimo objektai daugiabutyje valdomi pačių butų ir kitų patalpų savininkų sprendimais, kurie priimami CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Savininkai gali pasirinkti valdymo formą – įsteigti bendriją, sudaryti jungtinės veiklos sutartį arba paskirti administratorių.

Jei daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia bendrijos ir nesudaro jungtinės veiklos sutarties, bendrojo naudojimo objektų administravimas nėra paliekamas be priežiūros. Tokiu atveju skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Administratorių paprastai pasirenka patys savininkai, o jei to nepadaro, jį paskiria savivaldybė. Administratorius skiriamas penkeriems metams, tačiau savininkai bet kada gali priimti sprendimą jį pakeisti. Administravimas baigiasi įsteigus bendriją arba sudarius jungtinės veiklos sutartį, nes tuomet bendrojo naudojimo objektų valdymą perima patys savininkai per pasirinktą valdymo formą.

Bendrojo naudojimo objektų valdytojas organizuoja namo priežiūrą, įgyvendina savininkų priimtus spren-



Neretai gyventojai, ilgą laiką naudodamiesi tam tikra rūšio ar sandėlio dalimi, mano, jog ji asmeniškai jiems priklauso. Tačiau net ir ilgametis naudojimas nepakeičia bendrosios nuosavybės teisės, jeigu naudojama dalis nėra teisėtai suformuota ir įregistruota kaip atskira patalpa, priklausanti konkrečiam savininkui.

Bendro naudojimo objektai yra visų daugiabučio savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kurią kiekvienas turi teisę naudoti pagal paskirtį ir pareigą prižiūrėti bei išlaikyti.

mus, sudaro sutartis su paslaugų teikėjais, rūpinasi remonto darbais ir atstovauja savininkams santykiuose su trečiaisiais asmenimis, tačiau esminiai sprendimai dėl turto valdymo, naudojimo, lėšų rinkimo priklauso savininkams. Taigi bendrojo naudojimo objektų valdymo modelis grindžiamas savininkų valia, o pasirinktas valdytojas veikia kaip jų sprendimų įgyvendintojas.

Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi po vieną balsą. Jeigu pirmame susirinkime nesurenkamas kvorumas, pakartotiniame susirinkime sprendimai gali būti priimami dalyvavusių susirinkime balsų dauguma, tačiau ne mažiau kaip 1/4 visų savininkų balsų. ►

Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal bendrojo naudojimo objektų aprašą yra arba gali būti naudojami tenkinti ne visų daugiabučio namo gyventojų, o tik jų dalies poreikius, gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. O kai kuriems sprendimams visais atvejais yra reikalinga butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, pavyzdžiui, dėl lėšų skolinimosi, dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų ir kitais įstatymų numatytais atvejais.

Kasacinis teismas yra nurodęs, kad toks sprendimų priėmimo būdas grindžiamas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principais, preziumuojant, kad daugumos valia reiškia atidžių, protingų ir tikrąjį reikalų padėtį žinančių savininkų interesą. Bendraturčių priimti sprendimai galioja visiems atitinkamo daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkams. Vis tik norint disponuoti bendru turtu, kai gali būti prarandama bendrosios dalinės nuosavybės teisė ar jos dalis, paprastai reikalingas visų bendraturčių sutikimas.

Svarbu suprasti, kad savininkų valia nėra absoliuti. Teisės aktai nustato privalomus pastato priežiūros ir saugos reikalavimus, todėl savininkai negali nuspręsti visiškai nesirūpinti bendrojo naudojimo objektais. Pavyzdžiui, privaloma užtikrinti pastato techninę priežiūrą, laikytis statinių saugos reikalavimų ir organizuoti tinkamą bendrojo naudojimo objektų priežiūrą. Avarijos atvejai ir kiti skubūs darbai gali būti sutvarkomi operatyviai, net ir be išankstinio visų savininkų sprendimo, tačiau patirtos išlaidos turi būti pagrįstos ir savininkai apie jas informuojami.

Apibendrinant, bendrojo naudojimo objektai yra visų daugiabučio savininkų bendra nuosavybė, kurią kiekvienas turi teisę naudoti pagal paskirtį ir įsipareigoja prižiūrėti bei išlaikyti. Sprendimai dėl visiems savininkams bendrai priklausančių objektų valdymo negali būti priimami vienašališkai – jie turi būti priimami įstatymo nustatyta tvarka, laikantis bendraturčių sprendimų priėmimo procedūrų. Aiškus apibrėžimas, kas laikoma bendrojo naudojimo objektu, kas ir kaip priima sprendimus dėl jo naudojimosi, priežiūros ir valdymo, padeda išvengti bendraturčių konfliktų. ■



Ar privalau mokėti už liftą, jei gyvenu pirmame aukšte?



EGLĖ ŠIUGŽDINYTĖ
advokato padėjėja, mediatorė

 www.teiseirmediacija.lt

 Eglė Šiugždinytė

 Eglė Šiugždinytė

 egle.siugzdinyte@gmail.com

 +370 639 22228

Daugiabučio namo liftu, kaip bendrojo naudojimo objekto, išlaikymo ir eksploataavimo išlaidų paskirstymas praktikoje kelia pasikartojančių ginčų, ypač tais atvejais, kai butas ar patalpos yra pirmame aukšte ir liftu faktiškai nesinaudojama. Tačiau ar vien ta aplinkybė, kad savininkas liftu nesinaudoja, savaime atleidžia jį nuo visų su liftu susijusių mokėjimų, ar vis dėlto reikšmingos ir kitos aplinkybės?

LIFTO TEISINIS STATUSAS DAUGIABUTYJE

Daugiabučio namo liftas, nepriklausomai nuo to, ar juo faktiškai naudojasi visi gyventojai, laikytinas statinio inžinerinės sistemos dalimi ir priskirtinas prie bendrojo naudojimo objektų. Civilinis kodeksas nustato, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teisė priklauso namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės konstrukcijos, taip pat bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Liftas šiuo aspektu yra bendrojo naudojimo mechaninė įranga, t. y. bendrojo naudojimo objektas.

[statyme įtvirtinta bendra taisyklė, kad bendraturtis privalo proporcingai savo daliai prisidėti prie išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti ir būtiesiems pagerinimams atlikti. Taikant šią taisyklę, paprastai nepriklauso, dėl kio konkretaus bendrojo naudojimo objekto (lifto, pašto dėžučių ar kt.) patiriamos išlaidos, ir ar konkretus bendraturtis tuo objektu naudojasi kasdien.

Vis tik būtina atskirti, kurios išlaidos yra skirtos bendrojo turto išlaikymui, išsaugojimui, atnaujinimui ir būtiesiems pagerinimams, o kurios išlaidos savo turiniu yra susijusios su konkrečių bendraturčių kasdieniu naudojimu ir jų poreikių tenkinimu. Ši takoskyra yra reikšminga sprendžiant, ar pirmo aukšto patalpų savininkui konkretus mokėjimas taikomas pagrįstai.

IŠLAIDŲ UŽ LIFTĄ PASKIRSTYMO PRINCIPAI

Kasdienis lifto naudojimas yra skirtas poreikiams tų bendraturčių, kurie realiai naudojasi liftu (arba objektyviai turi galimybę juo naudotis norint patekti į savo patalpas). ►



Todėl su naudojimu tiesiogiai susijusios išlaidos, tokios kaip lifto elektros energijos sąnaudos, paprastai turėtų būti dengiamos tų bendraturčių, kuriems liftas yra aktualus patekimui į jų butą ar patalpas. Pirmame aukšte esančių patalpų savininkų atžvilgiu, kai patekimui į jų patalpas liftas nėra reikalingas, tokio pobūdžio „naudojimo“ mokesčio taikymas paprastai neturi teisinio pagrindo. Nebent administratorius pagrindžia priešingą mokesčio paskirstymo metodiką, priimtą savininkų sprendimu nustatyta tvarka.

Kitaip vertintinos išlaidos, kurios yra susijusios su lifto išsaugojimu, pagerinimu, remontu ar atnaujinimu. Liftas yra bendrojo naudojimo objektas, todėl šios išlaidos iš esmės tenka visiems butų ir kitų patalpų savininkams proporcingai, nepriklausomai nuo to, ar konkretus savininkas liftu naudojasi kasdien. Tokios išlaidos siejamos ne su individualiu patogumu, o su bendrojo turto būkle, sauga, funkcionalumu ir turto vertės išlaikymu.

Vis dėlto tam tikrais atvejais gali būti sprendžiama kitaip, tačiau tokia išimtis turėtų būti aiškiai ir tinkamai pagrįsta. Ji galėtų būti taikoma tik tuo atveju, jeigu yra tinkamai suformuotas bendrojo naudojimo objektų, skirtų nepriklausomos, atskiros pastato dalies funkcionavimui ir jos naudotojų poreikiams tenkinti, aprašas, kuriame

iš anksto aiškiai nustatyta konkrečių objektų valdymo ir naudojimosi jais tvarka, taip pat išlaidų paskirstymo sąlygos. Esminis momentas – tokie susitarimai ir sprendimai turi būti priimti laiku ir aiškiai, t. y. iki atsirandant konkrečioms išlaidoms, kad būtų užtikrintas teisinis aiškumas ir nuspėjamumas.

REKOMENDACIJA

Jeigu pirmame aukšte patalpas turinčiam savininkui, kuris nesinaudoja liftu, pateikiamos sąskaitos už lifto eksploatavimą (naudojimo kaštus), patartina raštu kreiptis į būsto administratorių dėl mokesčio teisinio pagrindo, taikomos išlaidų paskirstymo metodikos ir, esant pagrindui, perskaičiavimo. Išlaidos, susijusios su lifto išsaugojimu, gerinimu ar atnaujinimu, paprastai paskirstomos visiems savininkams kaip bendrojo naudojimo objekto išlaidos, nepriklausomai nuo faktinio naudojimosi. Vis dėlto, jeigu kalbama ne apie privalomuosius statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimus, ne apie avarinės būklės ar grėsmės šalinimą, o apie nebūtiną lifto pagerinimą, tokių darbų atlikimui ir finansavimui turi būti priimtas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas teisės aktų nustatyta tvarka. ■

Užliejo kaimynas – ką daryti?



AGNĖ BAGDONAVIČIENĖ, advokatė

Advokatų profesinė bendrija „Leagus“

 Agnė Bagdonavičienė

 agne.bagdonaviciene@leagus.lt

 +370 677 46305

Kaimynų užliejimas – viena dažniausių konfliktinių situacijų daugiabučiuose namuose. Tokiais atvejais svarbu ne tik operatyviai reaguoti, bet ir žinoti, kokiomis teisės normomis remiantis galima reikalauti žalos atlyginimo ir kaip tai padaryti.

Aptariant buto apliejimo atvejus, svarbu pažymėti, kad daugiabučių namų gyventojams, kurių turtas administruojamas daugiabučių namų bendrijos ir/ ar administratoriaus, taikytinos Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo nuostatos (toliau – Bendrijų įstatymas). Šio įstatymo 21 straipsnis numato, kad bendrijos dalyvis turi pareigą tinkamai naudoti savo patalpas ir prižiūrėti jas taip, kad nebūtų daroma žala kitiems savininkams ar bendrojo naudojimo turtui, o tokiai žalai atsiradus – bendradarbiauti ją šalinant.

KAIP ELGTIS PASTEBĖJUS UŽLIEJIMĄ IR KAIP FIKSUOTI ŽALĄ

Pastebėjus buto užliejimo požymius, pirmiausia svarbu pašalinti avarijos priežastį. Jei jos nustatyti nėra (manoma, būtina kuo skubiau susisiekti su daugiabučių namų

savininkų bendrijos atstovu (pirmininku arba administratoriumi), kuris turi teisę užfiksuoti avarijos ir (ar) apliejimo faktą ir surašyti aktą, taip pat – susisiekti su atsakingais asmenimis dėl vandens tekėjimo sustabdymo, siekiant išvengti didesnių nuostolių. Atlikus minėtus veiksmus itin svarbu užfiksuoti faktines avarijos aplinkybes, t. y. nufotografuoti pažeistą, sugadintą turtą, nufilmuoti vandens tekėjimo kelius ir kt. Jei to padaryti nėra galimybės arba manoma, kad su avarijos kaltininku nepavyks taikiai susitarti dėl žalos atlyginimo, faktines aplinkybes gali konstatuoti antstolis, surašydamas specialų faktinių aplinkybių konstatavimo protokolą.

Svarbu paminėti, kad asmens, kurio butas aplietas, pasirinkimas, kaip fiksuoti kilusią žalą, neretai priklauso nuo to, ar aplieto buto savininkas bei avarijos kaltininkas yra sudarę turto draudimo sutartis. Jei abu subjektai tokias sutartis sudarę, tolimesnius teisinius klausimus, pranešus apie draudiminį įvykį, paprastai sprendžia draudimo kompanijos, o reikalingus duomenis ir papildomus įrodymus renka žalų ekspertai. Jei apdraustas tik aplietas turtas, draudimo sąlygų pagrindu aplieto turto savininkui išmokama draudimo išmoka, o iš kaltosios šalies regreso tvarka išieškoma draudimo išmokos dydžio suma (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.1015 straipsnis).

ŽALOS ATLYGINIMAS NETURINT DRAUDIMO

Daugiausia ginčų kyla tuomet, kai nei nukentėjusioji šalis, nei kaltosios šalies turtas nėra apdraustas. Tokiu atveju pagrindinis ginčo objektas yra padarytos žalos faktas ir dydis (CK 6.249 str. 1 d.), todėl itin svarbu būti surinkus žalą patvirtinančius įrodymus. Ginčui persikėlus į teismą, didesnę įrodomąją galią paprastai turi antstolio užfiksuotos faktinės aplinkybės. Dėl to dar pradiname etape tikslinga įvertinti galimybę kreiptis į antstolį dėl faktinių aplinkybių konstatavimo.

Vertinant tokius ginčus, žalą patyręs asmuo privalo įrodyti, kad patalpos užpylimo židiny yra viršuje esančiose, žalą padariusio asmens patalpose, o ne kituose šaltiniuose. Taip pat būtina pagrįsti žalos faktą, jos pobūdį ir dydį, nustatyti neteisėtus veiksmus bei priežastinį ryšį tarp neteisėtų veiksmų ir žalos. ►

Šiame kontekste ypač reikšmingu gali tapti antstolio faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas, kuriame, be žalos fiksavimo, gali būti užfiksuota ir avarijos priežastis. Todėl toks dokumentas neretai tampa vienu svarbiausių įrodymų byloje.

KAS ATSAKO UŽ PADARYTĄ ŽALĄ

Vertinant teismų praktiką tokio pobūdžio bylose, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs, kad turto sugadinimo atveju, kai įtariama, kad patalpa užpilama vandeniu iš viršuje esančių patalpų, asmens neteisėti veiksmai turi būti suprantami kaip viršuje esančių patalpų savininko nesugebėjimas naudotis savo turtu taip, kad nebūtų daroma žalos kitiems asmenims. Asmens veiksmai gali būti laikomi neteisėtais, jei nustatomas pavojingas, gadinantis turtą poveikis iš asmens valdomos patalpos, o ne iš kitų šaltinių. Kitaip tariant, atsakomybė gali būti siejama ne tik su aktyviais veiksmais, bet ir su neveikimu.

Nors neretai žalą sukėlęs asmuo įrodinėja, kad jo gyvenamojoje patalpoje trūkęs vamzdis nėra niekaip susijęs su tiesioginiais asmens veiksmais, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje teismų praktikoje laikomasi pozicijos, kad turto savininkas turi užtikrinti vamzdynų priežiūrą ir saugų jų eksploatavimą, o tokios pareigos tiesiogiai kyla iš Bendrijos įstatymo bei CK nuostatų. Todėl net ir nesant tiesioginių veiksmų, atsakomybė gali kilti dėl netinkamos priežiūros.

Žalą sukėlusiam asmeniui teisinė atsakomybė kildina-

ma CK 6.263 straipsnio pagrindu, t. y. konstatuojant deliktinę civilinę atsakomybę. Minėta CK norma įpareigoja kiekvieną asmenį laikytis tokio elgesio taisyklių, kad savo veiksmais nepadarytų kitam asmeniui žalos, o jei ją padaro – turi visiškai atlyginti. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad, pagal generalinio delikto taisyklę, atsakomybės pagrindas yra bendro pobūdžio rūpestingumo ir atsargumo pareigos pažeidimas, sukėlęs kitam asmeniui žalos. Taigi, sprendžiant dėl atsakomybės, vertinama, ar asmuo elgėsi pakankamai rūpestingai ir atsargiai.

CK 6.266 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad žalą, padarytą dėl pastatų, statinių, įrenginių ar kitokių konstrukcijų sugriuvimo ar dėl kitokių jų trūkumų, privalo atlyginti šių objektų savininkas (valdytojas), jeigu neįrodo, kad buvo CK 6.270 straipsnio 1 dalyje nustatytos aplinkybės, t. y., kad žala atsirado dėl nenugalimos jėgos arba nukentėjusiojo tyčios ar didelio neatsargumo. Teismų praktikoje ši nuostata taikoma ir tais atvejais, kai žala padaroma užliejus patalpas vandeniu iš aukščiau esančių asmeninės nuosavybės teise valdomų patalpų. Todėl už tokią žalą paprastai atsako viršuje esančių patalpų savininkas.

Apibendrinant, turto užliejimo atvejais galioja aiškus teisinis reguliavimas – žalą privalo atlyginti kaltas asmuo (CK 6.251 str.), o siekiant tinkamai apginti savo teises svarbiausia laiku ir tinkamai užfiksuoti įvykį, nustatyti žalos dydį, avarijos šaltinį bei priežastį ir pareikšti dėl to teisinės pretenzijas. Tinkamai surinkti įrodymai ir nuoseklūs veiksmai yra esminė prielaida apginti pažeistas teises. ■



Kaip atidalinti iš bendrosios nuosavybės



ASTA JAKŠTIENĖ

advokatė, mediatorė

Advokatų kontora „JLEGIS“ Jakštas, Jakštienė ir partneriai

 www.jlegis.lt

 JLegis

 Asta Jakštienė

 advokatė / mediatorė Asta Jakštienė

 advokate.asta.jakstiene@gmail.com

 +370 699 88189 (advokatės), +370 600 09974 (kontoros)

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.82 straipsnio 1 dalį, butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. Detaliau bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios pastato bendrojo naudojimo objektai yra nurodyti Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme.

Praktikoje daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai dažnai net nesusimąsto, kad tam tikri objektai yra dau-

giabučio namo bendroji dalinė nuosavybė, pavyzdžiui, prie buto esantis balkonas ar terasa. Jie galėtų tapti buto ar kitų patalpų savininko asmenine nuosavybe tik su sąlyga, jeigu bus atidalyti iš daugiabučio namo bendrosios nuosavybės.

KAS YRA ATSIDALIJIMAS IŠ DAUGIABUČIO NAMO BENDROSIO NUOSAVYBĖS IR KOKIAIS ATVEJAIS JIS GALIMAS

Pagal CK 4.80 straipsnio 1 dalį, kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. Toks atsidalijimas yra vienas iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo būdų. Atsidalijimo institutas leidžia sumažinti bendraturčių skaičių bei bendrosios nuosavybės apimtį ir atitinkamai išplėsti asmeninės nuosavybės apimtį. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyvio turto dalį atidalijus iš bendro turto, bendrosios dalinės nuosavybės teisė pasibaigia, o atsidalijęs bendraturtis tampa asmeninės nuosavybės teisės subjektu ir turi teisę atidalytą turtą valdyti bei juo disponuoti savo nuožiūra (CK 4.37 straipsnio 1 dalis).

Vis dėlto atsidalijimo absoliutumo taisyklė netaikytina, kai siekiama atsidalyti dalį turto, nurodyto CK 4.82 straipsnio 1 dalyje, t. y. kai siekiama atsidalinti būtent iš daugiabučio namo bendro naudojimo objektų. CK 4.82 straipsnio 1 dalyje išvardyti butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios objektai (namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga) negali būti atidalyti, išskyrus išimtį, kurios taikymui būtinos dvi sąlygos:

- 1) atidalijama daikto dalis gali būti arba pertvarkius galės būti naudojama kaip atskiras daiktas;
- 2) toks daikto naudojimas netrukdytų naudoti daugiabučio namo butų ar kitų patalpų pagal paskirtį.

Ši išimtis gali būti taikoma tik daliai daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpų, pavyzdžiui, gali būti atidalijama dalis rūšio patalpų, neįrengta palėpė arba prie buto esantis balkonas, lodžija, terasa ir pan. ►

Vis tik kitų, CK 4.82 straipsnio 1 dalyje nurodytų, objektų atidalijimas dėl jų prigimtės ir naudojimo specifikos (jei jie būtini visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų egzistavimui ar eksploatavimui) negalimas nei natūra, nei sumokant kompensaciją. Tokie objektai paprastai yra nedalūs ir pagal savo prigimtį taip neatskiriamai susiję su asmenine nuosavybe esančiais turto objektais (butais ar kitomis patalpomis), kad šiais objektais be jų nebūtų galima naudotis ar tokie objektai net negalėtų egzistuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. gruodžio 9 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga, Teismų praktika Nr. 32).

KOKIU BŪDU VYKDOMAS ATIDALIJIMAS IŠ DAUGIABUČIO NAMO BENDROSIOS NUOSAVYBĖS

Pagal CK 4.80 straipsnio 2 dalį, jeigu nesusitariama dėl atidalijimo būdo, tai pagal bet kurio bendraturčio ieškinį daiktas padalijamas natūra taip, kad jo paskirčiai nebūtų padaryta neproporcinga žala; kitais atvejais vienas ar keli iš atsidalijančių bendraturčių gauna piniginę kompensaciją.

Daikto padalijimas natūra Lietuvos teismų praktikoje pripažįstamas pagrindiniu atidalijimo būdu, o kompensacijos priteisimas – subsidiariu (išimtinu). Tai reiškia, kad visų pirma turi būti sprendžiama daikto atidalijimo natūra galimybė, net jei būtų padaryta atitinkama (proporcinga) žala daikto paskirčiai. Tik nesant galimybės atidalyti daikto natūra arba jei atidalijant natūra bus padaryta neproporcinga žala daikto paskirčiai, bendraturčiams gali būti priteista piniginė kompensacija.

Tais atvejais, kai bendroji dalinė nuosavybė atidalijama bendraturčiui sumokant kompensaciją, turi būti nustatyta bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio daikto rinkos kaina bendrosios dalinės nuosavybės pasibaigimo metu. Pagal tai, atsižvelgiant į atsidalijančio bendraturčio dalies dydį, apskaičiuojama kompensacijos suma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-403/2012).

Svarbu, kad atsidalijant atskiri daiktai, atidalyti iš daugiabučio namo bendrosios nuosavybės, būtų suformuoti pagal įstatymus, kitaip tariant, tik tokie daiktai, kurie atitinka jiems suformuoti ir funkcionuoti įstatymų nustatytus reikalavimus, gali būti laikomi asmeninės nuosavybės objektais. Šiuo (atitikties įstatymų reikalavimams) aspektu turimi omenyje ne tik tie daiktai, kurie po atidalijimo tampa asmeninės nuosavybės objektais, bet ir tie, kurie po dalinio atidalijimo lieka bendrosios dalinės nuosavybės objektais. T. y. dalinio atidalijimo atvejais ne tik tas daiktas, kuris turi atitekti vieno bendraturčio nuosavybėn, bet ir tas, kuris lieka kitų bendraturčių bendrosios dalinės nuosavybės objektu, turi atitekti tokiems daiktams suformuoti ir funkcionuoti įstatymų nustatytus reikalavimus (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 14 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-341-695/2019 21 punktą).

Daugiabučio buto ar patalpos savininko pasiūlymo dėl daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės atidalijimo pagrindimui gali būti pateiktas tiek su teisės aktuose nurodytomis institucijomis suderintas (patvirtintas) projektas, tiek ir projektinis pasiūlymas bei kiti dokumentai, papildantys (paaiškinantys) projekcinį pasiūlymą, tačiau visais atvejais jų turinys turi pagrįsti siūlomų sprendinių tinkamumą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-204-248/2019). ►





Būtent atidalijimo siekiančiam bendraturčiui tenka pareiga įrodyti, esant reikalui ir teisme, kad jo siūlomas bendrosios dalinės nuosavybės atsidalijimo variantas yra priimtinausias, kad jis nepažeis kitų bendraturčių teisių bei teisėtų interesų ir nepadarys neproporcingos žalos daiktui bei jo paskirčiai. Kiti bendraturčiai gali įstatymų nustatyta tvarka pateikti kitokius atidalijimo iš bendrosios nuosavybės variantus (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 5 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-347-248/2016 26 punktą). Be to, tam, jog kiti bendraturčiai apskritai galėtų pareikšti savo poziciją dėl atidalijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės inicijuojančio bendraturčio būsimų veiksmų poveikio jų teisėms, pastarasis turi atskleisti jiems savo siekius.

Pagal įstatymą bendraturčių sutikimas dėl atidalijimo reiškia ne abstraktų, o konkretizuotą sutikimą – sutikimas duodamas ne bendrai teisei į statybą įgyvendinti, o konkrečioms statybos darbams atlikti. Savo ruožtu daugiabučio namo bendraturčių nesutikimas turi būti protingai motyvuotas ir atskleidžiantis pateikto projekcinio pasiūlymo negatyvų poveikį kitų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto bendraturčių teisėms ir teisėtiems interesams (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-260/2009).

Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai disponavimo bendru turtu teisę gali įgyvendinti tik bendru sutarimu, o kitas savininko teisių turinį sudarančias teises (valdymo, naudojimo) – bendraturčių balsų dauguma, jeigu butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip (Lietuvos

Aukščiausiojo Teismo Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga, Apibendrinamųjų pastabų 43 punktas). Kadangi aptariamu atidalijimu įgyvendinama disponavimo bendru turtu teisė, vadinasi, ir atidalijimas iš daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės galimas tik savininkų bendru sutarimu, o ne jų balsų dauguma.

Be to, daugiabutis namas nuosavybės teise priklauso butų ir kitų patalpų savininkams, kurie kartu yra ir visų kitų daugiabutį namą sudarančių objektų bendraturčiai, o kiekvieno iš jų bendrosios dalinės nuosavybės dalis, kartu ir teisės bei pareigos, susijusios su šios bendrosios nuosavybės teise, yra lygi kiekvienam iš jų nuosavybės teise priklausančių patalpų (butų ar kt.) naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 18 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-288-403/2019 27 punktą). Į tai būtina atsižvelgti atidalijant iš daugiabučio namo bendrosios nuosavybės.

Apibendrinant, darytina išvada, kad daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininko teikiamas atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės pasiūlymas turi būti pakankamai informatyvus, vizualizuotas ir neprieštaraujantis imperatyvioms teisės normoms. Jis turi būti įgyvendinamas techniškai, atitikti pagrindinius atskiram nekilnojamojo turto objektui keliamus reikalavimus (atsižvelgiant į tai, kad tokie objektai ne naujai statomi, o formuojami iš jau esančio), atitikti atidalijimo siekiančio bendraturčio dalis pagal jo nuosavybės teisę ir nepadaryti neproporcingos žalos pačiam daugiabučiam namui. ■

Buto remontas daugiabučiame name



NATALJA DROBITKO-KIZERSKĖ
advokatė

Advokatų profesinė bendrija „InRight/ Drobitko ir partneriai“

 www.inright.eu

 Tilžės g. 8–2, Klaipėda

 info@inright.eu

Remontuojant butą daugiabutyje ne visi žino, kuriems remonto darbams gali būti reikalingi leidimai ar bendraturčių sutikimas. Šių reikalavimų nesilaikymas gali lemti ginčus, baudas ar net pareigą atstatyti anksčiau būklę. Todėl prieš pradedant planuoti buto remontą verta atkreipti dėmesį į tai, ar darbai priskirtini paprastajam ar kapitaliniam remontui, ar jie bus atliekami tik buto viduje, taip pat ar daugiabutis nėra kultūros paveldo objektas ir ar nepatenka į kultūros paveldo teritoriją. Tai leidžia aiškiau įsivertinti darbų pobūdį ir pasirinkti tinkamą veiksmų planą.

REMONTO RŪŠYS

Pirmiausia svarbu nustatyti, ar darbai priskiriami paprastajam ar kapitaliniam remontui, nes tai lemia taikomus rei-

kalavimus. Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – įstatymas) 2 str. 58 p., paprastasis remontas – tai statinio atnaujinimas jo nerekonstruojant ir neatliekant kapitalinio remonto, pavyzdžiui, keičiant grindų dangą, dažant sienas, atliekant balkonų ir lodžių įstiklinimą ar atnaujinant elektros instaliaciją. O štai pagal to paties straipsnio 53 p., kapitalinis remontas – tai statinio pertvarkymas keičiant laikančiąsias konstrukcijas, nekeičiant jo išorės matmenų, pavyzdžiui, griauinant ar perkeliant laikančiąją sieną, keičiant perdangas ar kitas pastato konstrukcijas.

Iš esmės, paprastasis remontas apima įprastus vidaus atnaujinimo darbus, o kapitalinis remontas – darbus, susijusius su pastato konstrukcijų keitimu.

STATYBĄ LEIDŽIANTIS DOKUMENTAS ATLIEKANT PAPRASTĄJĮ REMONTĄ

Atliekant statinio paprastąjį remontą ir darbus vykdant tik buto viduje, statybą leidžiantis dokumentas paprastai nereikalingas. Tačiau tam tikrais atvejais jis yra būtinas, pavyzdžiui, kai paprastojo remonto darbai keičia pastato išvaizdą (pavyzdžiui, įstiklinant balkoną) ir pastatas yra kultūros paveldo statinys ar patenka į kultūros paveldo teritoriją (įstatymo 27 str. 1 d. 5 p. b ir c). Todėl prieš pradedant darbus svarbu įsivertinti taikytinus reikalavimus ir, prireikus, pasitikrinti, ar nėra būtina gauti statybą leidžiantį dokumentą.

BENDRATURČIŲ SUTIKIMAS ATLIEKANT PAPRASTĄJĮ REMONTĄ

Atliekant paprastąjį remontą, bendraturčių sutikimas reikalingas tais atvejais, kai darbai atliekami pastato bendrojo naudojimo objektuose. Tai, pavyzdžiui, gali būti bendros inžinerinės sistemos ar kitos visiems savininkams priklausančios pastato dalys. Tokia pareiga kyla pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalį.

Bendraturčių sutikimas taip pat būtinas ir tuomet, kai darbai, nors ir atliekami bute, daro įtaką viso pastato išvaizdai. ►

Pavyzdžiui, sutikimas reikalingas ant pastato fasado montuojant kondicionavimo įrangą, keičiant langų rėmų spalvą ar suskaidymą, įstiklinant balkonus ar lodžijas. Be to, atliekant darbus, susijusius su bendrosiomis inžinerinėmis sistemomis (dujų, šildymo, karšto vandens ar elektros), gali būti reikalingi ir papildomi dokumentai, tokie kaip darbo projektas, techninio darbo projekto ekspertizės aktas (Įstatymo 34 str. 1 d.), taip pat privaloma pateikti pranešimą informacinėje sistemoje „Infostatyba“.

Taigi kiekvienu atveju svarbu įvertinti, ar planuojami darbai paliečia bendrojo naudojimo objektus, ar daro įtaką pastato išvaizdai, nes nuo to priklauso bendraturčių sutikimo ir kitų dokumentų poreikis.

SVARBIAUSI REIKALAVIMAI ATLIEKANT KAPITALINĮ REMONTĄ

Prieš pradedant darbus būtina įsitikinti, kad siena nėra laikančioji, įvertinus pastato projekcinę dokumentaciją. Laikančiosios sienos griovimas laikomas kapitaliniu remontu, apie kurį būtina pranešti sistemoje „Infostatyba“, ir kuriam privalomas techninis darbo projektas bei bendraturčių sutikimas, o kultūros paveldo statiniuose – taip pat ir projekto ekspertizė (Įstatymo 27 str. 11, 272 str. 5 ir 51 d., 34 str.). O štai statybos leidimas yra reikalingas tik tam tikrais atvejais, pavyzdžiui, kultūros paveldo statiniui (Įstatymo 27 straipsnio 1 d. 4 p.).

APIBENDRINTOS TAISYKLĖS BŪTINIEMS DOKUMENTAMS

Buto paprastas remontas, kai daugiabutis nėra kultūros paveldo objektas, darbai atliekami tik buto viduje ir neliečia bendrųjų inžinerinių sistemų (pvz., šildymo), nereikalauja nei statybos leidimo, nei projekto, nei bendraturčių sutikimo.

Buto paprastojo remonto atveju, kai daugiabutis nėra kultūros paveldo objektas ar objekto teritorijoje, tačiau darbai atliekami pastato išorėje (pvz., balkono įstiklinimas), statybos leidimas nereikalingas, bet būtinas bendraturčių sutikimas.

Buto paprastojo remonto atveju, kai daugiabutis yra kultūros paveldo objektas ar kultūros paveldo zonoje, ir darbai yra atliekami išorėje (pvz., balkono įstiklinimas), būtinas statybos leidimas kartu su projektu bei savininkų sutikimu.

Buto paprastajam remontui, kai įrengiamos, pertvarkomos ar išmontuojamos bendrosios inžinerinės sistemos (dujos, šildymas, karštas vanduo, elektra), statybos leidimo nereikia (išskyrus 3 punkto išimtį), tačiau privaloma



pranešti apie darbus per sistemą „Infostatyba“, taip pat pateikti techninį projektą, atlikti projekto ekspertizę ir gauti bendraturčių sutikimą.

Buto kapitalinio remonto atveju būtina pranešti apie atliekamus darbus per sistemą „Infostatyba“, pateikti techninį projektą ir gauti bendrasavininkų sutikimą. Statybos leidimas tokiu atveju yra reikalingas tik tam tikrais atvejais, pavyzdžiui, jei daugiabutis yra kultūros paveldo objektas arba kultūros paveldo teritorijoje. ■

Ar galima remontuoti daugiabučio stogą, kai yra tam nepritariančių bendraturčių?



GINTARĖ BERNOTĖ

advokatė

Advokatės Gintarės Bernotės kontora „Amberliti“

 www.amberliti.lt

 Taikos pr. 12–3, Klaipėda

 Advokatė Gintarė Bernotė / Teisinės paslaugos visoje Lietuvoje

 Advokate Bernote

 gintare@amberliti.lt

 +370 637 04305

Daugiabučio gyvenamojo namo stogas yra bendrojo naudojimo objektas, todėl jo remontas nėra tik viršutiniame aukšte gyvenančių asmenų problema. Kadangi pasitaiko atvejų, kai dalis bendraturčių nepritaria stogo remonto darbams, aptarkime, ar esant tokiai situacijai galima remontuoti daugiabučio gyvenamojo namo stogą.

Daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir pareigas, naudojantis bendrąja nuosavybe, ir bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą reglamentuoja Civilinis kodeksas, kuriame numatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu.

Pagal įstatymą 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.

Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę:

1. imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo, siekiant išvengti žalos ar pašalinti grėsmę bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų buto bei kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai;
2. 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; teisėtai buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) interesais laikomi gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymai, tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas, gyvenamojo namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimas, lėšų kaupimas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti.

Svarbu pažymėti, kad daugiabučiuose (trijų ir daugiau butų) gyvenamuosiuose namuose sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma (50 proc. +1), jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Visa tai reiškia, jog daugiabučio namo stogo remontui atlikti nėra reikalingas visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) sutikimas, nes tokiems darbams atlikti pakanka daugumos sprendimo.

Kitais atvejais be kitų bendraturčių sutikimo atlikti remonto darbus galima tik kai reikalinga imtis būtinų priemonių, siekiant išvengti žalos ar pašalinti grėsmę bendro naudojimo objektams. ■

Triukšmas daugiabutyje: kaip ir kada draudžiama triukšmauti?



DAUMANTĖ HINZ-SINICĖ
advokatė

 www.hinzlex.lt

 Daumantė Hinz-Sinice

 Daumantė Hinz-Sinice

 daumante_hinzlex.lt

 daumante@hinzlex.lt

 +370 686 85344

Dažna problema daugiabučiuose namuose yra kaimynų keliamas bei kitokio pobūdžio triukšmas, todėl svarbu žinoti, kaip ir kada draudžiama triukšmauti. Triukšmo prevencijos viešose vietose taisyklės (toliau – Taisyklės) tvirtina kiekvieno miesto savivaldybė, šios Taisyklės galioja konkrečioje savivaldybės teritorijoje ir yra taikomos visiems fiziniams bei juridiniams asmenims, įsikūrusiems šioje teritorijoje.

KADA (NE)GALIMA TRIUKŠMAUTI

Taisyklėse yra nurodyta, jog valyti, tvarkyti teritoriją (naudoti žoliapjoves, krūmapjoves ir pan.), išvežti atliekas, pakrauti (iškrauti, perkrauti) prekes, medžiagas, produkciją ar kitus daiktus darbo dienomis nuo 22 iki 7 val.

(savaitgaliais ir švenčių dienomis – nuo 22 iki 9 val.) galima tik tokiais būdais, kurie nekelia triukšmo, trikdančio asmenų ramybę, poilsį ar darbą. Išvežti atliekas darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis – nuo 22 iki 9 val.), kai tai kelia triukšmą, trikdantį asmenų ramybę, poilsį ar darbą, galima tik gresiant ar susidarius ekstremaliai įvykiui ar ekstremaliai situacijai. Tokią atliekų išvežimo būtinybę ne ilgesniam kaip 3 mėnesių terminui potvarkiu nustato konkrečios savivaldybės meras.

Taigi triukšmas pagal paros laiką yra skirstomas į dienos – nuo 7 val. iki 19 val., vakaro – nuo 19 val. iki 22 val. (kuomet negalima triukšmauti) bei nakties – nuo 22 val. iki 7 val. (tai yra ramybės metas, kuomet draudžiama triukšmauti, vykdyti remonto ar statybos darbus). Apibendrinant, daugiabučių namų teritorijose draudžiama triukšmauti darbo dienomis nuo 19 valandos vakaro iki 7 valandos ryto, o savaitgaliais – nuo 17 valandos vakaro iki 9 valandos ryto.

LEISTINAS TRIUKŠMO LYGIS

Triukšmo lygis yra matuojamas decibelais (toliau – dBA) ir teisės aktuose yra numatyti tokie didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

- gyvenamosiose bei miegamosiose patalpose triukšmo lygis neturi viršyti 45 dBA dienos metu, 40 dBA vakare ir 45 dBA nakties metu (40 dBA garsą skleidžia šnabždesys, 50 dBA – lietus bei įprastinė kalba);
- gyvenamųjų pastatų aplinkoje, įvertinus ir transporto keliamą triukšmą, triukšmo lygis neturi viršyti 65 dBA dienos metu, 60 dBA vakare ir 55 dBA nakties metu; jei minėtoje aplinkoje nėra transporto triukšmo, triukšmo lygis neturi viršyti 55 dBA dienos metu, 50 dBA vakare ir 45 dBA nakties metu.

Taisyklėse taip pat apibrėžtos triukšmą skleidžiančios veiklos, kurios yra draudžiamos gyvenamosiose teritorijose: draudžiama naudoti civilinės paskirties pirotechnikos priemonės arčiau kaip 75 m nuo daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus švenčių dienomis, per masinius renginius; fejerverkų sukeltas triukšmo lygis siekia 150 decibelų); darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. bei poilsio ►

ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val. draudžiama vykdyti ūkinę, gamybinę ar kitokią veiklą (miesto ir buities prietaisų keliamas triukšmas siekia nuo 40 iki 100 dBA); uždarose patalpose draudžiama leisti muziką, skleisti garsinę informaciją ar reklamą, jei patalpose įrengti langai ar durys yra atidaryti, o garsas tokiu būdu sklinda į išorinę aplinką; per pastatų išorėje, transporto priemonėse ar ant jų įrengtas garso kolonėles draudžiama leisti muziką, skleisti garsinę reklamą.

Viešosios rimties trikdymu laikomi šauksmai, švilpimas, garsus dainavimas (70 dBA garsą skleidžia garsi kalba, 90 dBA – riksmas) arba grojimas muzikos instrumentais ir kitokiais garsiniais aparatais, kiti triukšmą keliantys veiksmai.

Svarbu žinoti ir tai, jog daugiabučiuose namuose įsikūrusių įmonių (parduotuvių, barų, naktinių klubų ir kt.) ir įstaigų savininkai, esant gyventojų skundams, ir policijos pareigūnams nustačius triukšmo ribinių dydžių viršijimus, privalo normalizuoti triukšmo lygį ir keisti triukšmo šaltinio naudojimo laiką. Taip pat gyventojai, planuojantys remonto darbus savo butuose, privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti savivaldybės institucijoms informaciją apie triukšmo šaltinį bei jo naudojimo vietą, planuojamą triukšmo lygį ir jo trukmę per parą, triukšmo mažinimo priemones. Apie tai patartina informuoti ir kaimynus.

KAS GRESIA UŽ TRIUKŠMO SKLEIDIMĄ IR KUR KREIPTIS

Taisyklių laikymosi kontrolę užtikrina Savivaldybės administracijos ir policijos pareigūnai. Asmenys, pažeidę Taisyklių reikalavimus, gali būti baudžiami baudomis, jiems taikoma administracinė atsakomybė.

Policijos pareigūnai, gavę pranešimą apie triukšmo šaltinį gyvenamosiose teritorijose, pirmiausia turi jį identifikuoti bei nustatyti už triukšmo skleidimą atsakingus asmenis. Reikėtų atkreipti dėmesį, jog pažeidimu laikomas ne tik toks triukšmas, kuris viršija skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius, bet ir yra erzinantis, nemalonus, nepakeliamas, nuolat girdimas ir trukdo gyventojų rimtį.

Vis tik gyventojams nereikėtų piktnaudžiauti ir skųsti savo kaimynų dėl bet kokio kiek garsesnio garso, girdimo iš pastarųjų buto, pavyzdžiui, vaikų verkimo, vaikų keliamo triukšmo žaidimų metu, buities prietaisų, kurie skleidžia triukšmą, naudojimo, nes tai yra trumpalaikis, nepastovus triukšmas. Kitaip tariant, kai tai yra savaime suprantami, neišvengiami ir pateisinami triukšmo šaltiniai.

Patartina išgirdus triukšmo šaltinį tai fiksuoti vaizdo įrašė telefonu. Bauda gali būti skirta ir neinformavus savivaldybės apie atliekamus remonto darbus bute ir kitiems namo gyventojams pasiskundus dėl erzinančio ir ramybės bei poilsio laiką trikdančių remonto darbų kaimyno bute. Triukšmo šaltinio valdytojas, padaręs žalos žmonių sveikatai, turtui ir aplinkai, privalo ją atlyginti įstatymų nustatyta tvarka.

Dėl triukšmo daugiabučiuose galima kreiptis bendroju pagalbos telefonu 112. Tai galima daryti bet kuriuo paros metu. Jei kaimynai nuolatos triukšmauja, galima raštu kreiptis į gyvenamosios vietos savivaldybės administracijos Viešosios tvarkos skyrių. Gyventojai dėl triukšmo taip pat gali kreiptis į Nacionalinį visuomenės sveikatos centrą prie Sveikatos apsaugos ministerijos, jei triukšmą skleidžia gyvenamosiose teritorijose įsikūrę verslininkai. Jei kaimynai nuolatos triukšmauja, patartina kreiptis ir į gyvenamojo namo bendrijos pirmininką ir namo gyventojus, susipažinti su bendrijos vidaus tvarkos taisyklėmis, kuriose būtų numatytos triukšmo prevencinės priemonės bei rekomendacijos. ■



Ką būtina žinoti, siekiant vykdyti vaizdo stebėjimą daugiabučių kieme, įėjimų prieigose ir laiptinėse



DOVILĖ URNIKIENĖ

advokato padėjėja

Advokatų profesinė bendrija Jakštienė ir partneriai „JLEGIS“

 www.jlegis.lt

 dovile.urnikiene@gmail.com

 +370 674 18599

 Dvilė Urnikienė. Teisinės paslaugos

 Dvilė Urnikienė

Vienas dažniausių sprendimų siekiant sukurti saugią aplinką prie namų – vaizdo kamerų įrengimas. Vis tik toks sprendimas nėra vien techninis. Vaizdo stebėjimas reiškia ir asmens duomenų tvarkymą. Duomenų apsaugos teisės kontekste žmogaus atvaizdas yra laikomas asmens duomenimis, o filmavimas – tokių asmens duomenų rinkimu. Todėl vaizdo stebėjimui yra taikomi Bendrajame duomenų apsaugos reglamente (toliau – BDAR) nustatyti reikalavimai.

Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams (toliau – savininkai) atstovaujantis organas (bendrija, pagal jungtinės veiklos sutartį veikiantys savininkai ar samdomas administratorius; toliau – atstovaujantis or-

ganas), vykdamas vaizdo stebėjimą, laikomas duomenų valdytoju. Taigi būtent jam tenka didžiausia atsakomybė už asmens duomenų apsaugą. Atstovaujantis organas nustato asmens duomenų tvarkymo tikslus (šiuo atveju – užtikrinti turto saugumą, viešąją tvarką) ir parenka asmens duomenų tvarkymo priemones, pradedant techniniais sprendimais, baigiant atsakingų asmenų paskyrimu, vaizdo medžiagos laikymo, saugojimo tvarkos ir kitų taisyklių nustatymu.

AR BŪTINAS VISŲ SAVININKŲ PRITARIMAS VAIZDO KAMEROMS ĮRENGTI

Vaizdo kamerų įrengimas daugiabučio namo kieme, jo prieigose prie įėjimų ar bendrose patalpose paprastai yra aktualus viso daugiabučio namo gyventojams, todėl reikalingas daugumos (50 proc.+1 balsas) tame name esančių butų ir kitų patalpų savininkų sutikimas. Tuo atveju, kai vaizdo kameras planuojama įrengti tik vienoje laiptinėje, pakanka tos laiptinės butų ir kitų patalpų savininkų daugumos pritarimo, nebent už vaizdo kamerų įsigijimą, jų priežiūrą, vaizdo stebėjimo paslaugas reikės mokėti visiems daugiabučio namo bendraturčiams.

Norint filmuoti daugiabučio namo kiemą, būtina įvertinti, kam jis priklauso. Kai teritorija priklauso kelių daugiabučių savininkams, sprendimą dėl vaizdo kamerų įrengimo turi priimti visi bendraturčiai.

AR VAIZDO STEBĖJIMUI NEPRITARIANTYS GYVENTOJAI TURI GALIMYBĘ UŽGINČYTI DAUGUMOS SPRENDIMĄ

Taip, nes daugumos savininkų sprendimas vykdyti vaizdo stebėjimą dar savaime nereiškia jo teisėtumo. Vaizdo stebėjimas gali būti pripažintas neteisėtu, jei, ►



pavyzdžiui, vaizdo kameros nukreiptos išimtinai į vieno buto duris, todėl jo gyventojai patiria nuolatinio stebėjimo išėjus iš namų pojūtį, arba, pavyzdžiui, jei viename iš butų įsikūręs psichologo kabinetas ir per vaizdo kameras matyti, kas ir kada jame lankosi. Kitas pavyzdys – vaizdo kameros įrašinėja ir garsą, tad fiksuojama, ką kaimynai tarpusavyje kalbasi laiptinėje ar kieme. Kitaip tariant, aplinkos filmavimas neturi būti pernelyg asmens privatumą varžanti priemonė.

Asmuo, įsitikinęs, kad vaizdo stebėjimas pernelyg varžo jo privatumą, visų pirma turėtų raštu kreiptis į atstovaujantį organą, o jei šis nereaguoja ir nesiima priemonių – į Valstybinę duomenų apsaugos inspekciją ir (arba) teismą. Jei daugumos savininkų sprendimas prieštarauja imperatyvioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams, savininkai šiuos sprendimus gali teismo tvarka pripažinti negaliojančiais.

KĄ SVARBU ATLIKTI PRIEŠ PRADEDANT VAIZDO STEBĖJIMĄ

Be minėto daugumos savininkų sutikimo, reikia atlikti BDAR numatytas procedūras. Tai apima teisėto intereso vertinimo (balanso) testą, poveikio duomenų apsaugai vertinimą, kurių tikslas – įvertinti, ar planuojamas vaizdo stebėjimas yra proporcingas siekiamam tikslui (pvz., siekiama užtikrinti turto saugumą) ir pernelyg nesuvaržo kitų asmenų teisės į privatumą.

Taip pat svarbu pasirinkti tinkamiausias technines priemones, atsižvelgiant ne tik į kainą ir funkcionalumą,

bet ir į vaizdo medžiagos saugų perdavimą į laikmenas, galimybę uždengti svetimą teritoriją („užblurinti“). Būtina iš anksto nuspręsti, kiek vaizdo kamerų ir kokiose konkrečiose vietose jos bus įrengtos (įrengti tik ten, kur būtina, o ne kuo daugiau „dėl viso pikto“), nuspręsti kur, kiek laiko ir kaip bus saugomi vaizdo įrašai, kas turės prieigą prie vaizdo kamerų ir vaizdo įrašų, ir kokia tvarka gyventojai ar kiti asmenys galės su jais susipažinti.

Visos tvarkos ir taisyklės, susijusios su vaizdo stebėjimo vykdymu, turi būti dokumentuotos. Tai turėtų padaryti atstovaujantis organas, kuris gali vadovautis Valstybinės duomenų apsaugos inspekcijos tinklalapyje skelbiamomis rekomendacijomis. Įrengiant vaizdo kameras, privalu matomose vietose pakabinti reikalavimus atitinkančius įspėjimus apie vykdomą vaizdo stebėjimą.

AR NAMO GYVENTOJAI TURI TEISĘ SUSIPAŽINTI SU VAIZDO ĮRAŠAIS

BDAR numato, kad kiekvienas asmuo, kurio duomenys yra renkami (šiuo atveju – kuris yra filmuojamas), turi teisę susipažinti su tais savo duomenimis, kurie yra užfiksuoti, ir reikalauti, kad jie būtų ištrinti (išskyrus atvejus, kai įrašas reikalingas kokio nors incidento, nusikalstamos veikos tyrimui ir pan.). Vis tik leidžiant gyventojams susipažinti su vaizdo įrašais negali būti pažeistas kitų asmenų privatumas (pašaliniai asmenys, kurie matomi įrašė, turėtų būti uždengti). Taip pat vaizdo įrašai negali būti naudojami kitais tikslais, nei jie yra surinkti, – pavyzdžiui, vykdant vaizdo stebėjimą dėl turto apsaugos, negalima vaizdo įrašų naudoti siekiant išsiaiškinti, ar sutuoktinis(-ė) yra ištikimas(-a) ir pan.

KĄ DARYTI, JEI VIENAS GYVENTOJŲ SAVAVALIŠKAI VYKDO VAIZDO STEBĖJIMĄ

Daugiabučio namo gyventojas savavališkai negali vykdyti vaizdo stebėjimo teritorijoje, kuri jam nepriklauso arba priklauso tik jos dalis, tačiau neturima bendraturčių sutikimo. Pastebėjus galimai neteisėtą vaizdo stebėjimą, reikėtų pirmiausia kreiptis į vaizdo stebėjimą vykdančią asmenį (patartina raštu), prašant informacijos apie vykdomą vaizdo stebėjimą. Jei per mėnesį asmuo nepateikia informacijos arba ši netenkina – tada galima kreiptis su skundu į Valstybinę duomenų apsaugos inspekciją. Taip pat dėl galimai neteisėto filmavimo galima kreiptis į teismą, o numanant, kad privati informacija renkama nusikalstamais tikslais – galima kreiptis ir į policiją. ■

Bendrojo ploto, nuo kurio skaičiuojami mokesčiai, apskaičiavimo tvarka



GITANA KUKCINAVIČIŪTĖ

advokatė

✉ gitana.legal@gmail.com

☎ +370 652 91000

📷 Gitana Kukcnavičiūtė (gitana_legal)

🌐 Gitana Kukcnavičiūtė

Daugiabučių namų valdymo praktikoje nuolat kyla ginčų dėl to, nuo kokio ploto turi būti skaičiuojami administravimo, šildymo, renovacijos ar kiti bendri mokesčiai. Problemų dažniausiai atsiranda tuomet, kai faktinis patalpų planas neatitinka Nekilnojamojo turto registre įregistruotų duomenų, kai savavališkai užimamos bendrojo naudojimo patalpos arba kai bendrijos mėgina taikyti vienodus mokesčius visiems savininkams.

Bendrojo ploto nustatymą ir jo naudojimą mokesčių apskaičiavimui bei paskirstymui reglamentuoja: Civilinis kodeksas, Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskir-

ties pastatų savininkų bendrijų įstatymas, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas ir Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, poįstatyminiai aktai (pvz., Statybos techniniai reglamentai, ypač STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“), Šilumos ūkio įstatymas ir Valstybinės energetikos reguliavimo tarnybos patvirtintos metodikos šilumos paskirstymo klausimais.

NUO KOKIO PLOTO SKAIČIUOJAMI MOKESČIAI DAUGIABUČIUOSE

Civilinis kodeksas nustato, kad kiekvienas iš bendraturių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas turtui išlaikyti ir išsaugoti bei mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.

Svarbu skirti bendrąjį ir naudingąjį plotą. Pagal Nekilnojamojo turto kadastro įstatymą, bendrasis plotas – tai visų patalpų, priklausančių nekilnojamajam daiktui, plotų suma, apskaičiuota pagal nustatytą metodiką ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Praktikoje skaičiavimams naudojami duomenys, kuriuos tvarko VĮ Registrų centras.

Esminė taisyklė – mokesčiai skaičiuojami nuo įregistruoto ploto, o ne nuo faktinio naudojamo ploto, kol registro duomenys nėra pakeisti teisės aktų nustatyta tvarka.

Pagal Nekilnojamojo turto kadastro įstatymą, bendrasis plotas – tai visų patalpų, priklausančių nekilnojamajam daiktui, plotų suma, apskaičiuota pagal nustatytą matavimo metodiką. Plotas, kuris yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre ir nurodytas buto kadastro byloje, paprastai laikomas pagrindu apskaičiuojant savininko mokėtiną dalį proporcingai jo turimai bendrosios dalinės nuosavybės daliai daugiabučiame name. ►



Būsto naudingasis plotas pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, – tai gyvenamųjų kambarių ir kitų šildomų patalpų (virtuvės, sanitariniai mazgai, koridoriai, įstatytos spintos, šildomos lodžijos ir kt. pagalbinės patalpos) suminis grindų plotas. Būtent naudingasis plotas naudojamas nustatant savininko dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Į naudingąjį plotą neįskaičiuojami: balkonai, nešildomos lodžijos, terasos, nešildomi rūšiai (jei jie neįregistruoti kaip atskiras nekilnojamas daiktas).

Civiliniame kodekse nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai, taip pat ir bendrosios nuosavybės savininkai, privalo proporcingai savo dalies dydžiui apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. Atsižvelgiant į tai, bendrija (administratorius) proporcingai bendrosios nuosavybės daliai (patalpų naudingajam plotui) apskaičiuoja butų ir (arba) kitų patalpų savininkų mėnesinius mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas už bendrosios nuosavybės administravimą, t. y. už bendrą namo vamzdinių, kitų komunikacijų priežiūrą ir jų remontą. Įstatymai nenumato kitos galimybės, kaip tik skaičiuoti administravimo išlaidas proporcingai naudingajam buto plotui.

KAIP PASKIRSTOMI MOKESČIAI DAUGIABUČIUOSE

Pagal Civilinį kodeksą, butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga.

Bendrijų įstatyme nurodyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo teisės aktų ir bendrijos organų nustatyta tvarka apmokėti bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir naudojimosi jais išlaidas, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas į kaupiamuosius bendrijos fondus.

Taigi, pagal įstatymą kiekvienas bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie bendro turto išlaikymo. Tai

reiškia, kad mokėjimo pareiga kyla iš nuosavybės teisės, o ne iš faktinio gyvenimo bute.

Visi mokesčiai bendrijoje, taip pat ir įmokos bendrijos pirmininko ir buhalterio atlyginimui apmokėti, paskirstomi proporcingai kiekvieno savininko daliai, toks principas įtvirtintas Civiliniame kodekse.

Bendrojo naudojimo objektai būna surašyti bendrojo naudojimo objektų apraše, kurį tvirtina bendrijos narių visuotinis susirinkimas. Jeigu bendrojo naudojimo objektų apraše būtų nurodyta, kad tam tikras objektas priskiriamas ne visiems savininkams, o tik tam tikrų butų ar patalpų savininkams ar daliai savininkų, pavyzdžiui, vienos laiptinės savininkams, tai mokesčiai proporcingai būtų paskirstomi ne visiems, bet tik tiems savininkams.

Jeigu mokesčiai būtų vienodai priskaitomi kiekvienam savininkui, būtų pažeistas proporcingumo principas (būtų neteisinga mažą plotą name valdančių asmenų atžvilgiu). Vienodus mokesčius (nepaisant valdomo ploto name) galima būtų taikyti nebent tik tuo atveju, jeigu visi 100 proc. savininkų raštu dėl to susitartų. Taigi, namo, buto ar kito nekilnojamojo daikto bendraturčiai turi teisę tarpusavio susitarimu nustatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamos atskiromis izoliuotomis to namo, buto patalpomis ar kito nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis, atsižvelgdami į savo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise.

Svarbu pažymėti, kad bendrojo naudojimo objektų aprašą tvirtina butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutarties dalyviai arba bendrojo naudojimo objektų administratorius. Jeigu bendrojo naudojimo objektų apraše būtų numatyta, kad tam tikras bendrojo naudojimo objektas priskirtas ne visiems, o tik daliai savininkų, pavyzdžiui, vienos laiptinės savininkams, tai mokesčiai proporcingai būtų paskirstomi tik tos laiptinės savininkams. Tokiu atveju butų ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) privalo šias išlaidas apmokėti, nors ir nėra davęs tam sutikimo. Pasikeitus aplinkybėms, turi būti patvirtintas atnaujintas bendrojo naudojimo objektų aprašas. ►

Savininko mokėtina mokesčių dalis daugiabučiuose namuose pagal apskaičiavimo būdą gali būti skirstoma į:

- mokesčius, priklausančius nuo buto ploto: už šildymą, laiptinės valymą, namo remonto darbus, kaupiamąsias įmokas, susijusias su namo remontu (stogo ar sienų remontas), ir apskaičiuojamus pagal formulę: buto naudingasis plotas/ visų namo patalpų naudingųjų plotų suma;
- mokesčius, priklausančius nuo gyventojų skaičiaus: už šiukšlių išvežimą, vandens tiekimą (jei nėra individualių skaitiklių). Mokesčių už šiukšles rinkliavos tvarka skiriasi priklausomai nuo savivaldybės, dažnai taikoma dvinarė rinkliava: pastovioji dalis (pagal plotą) ir kintamoji (pagal gyventojų skaičių arba kontenerių išvežimo kiekį);
- mokesčius, nepriklausančius nei nuo ploto, nei nuo gyventojų skaičiaus: už administravimą, bendro naudojimo vamzdinių priežiūrą, laiptinės apšvietimą, telefonspynę.

SPECIFINĖS SITUACIJOS

Dažnai kyla klausimų dėl mokesčių mokėjimo, jei butas yra tuščias ir jame niekas negyvena. Tokiu atveju reikėtų mokėti tik tuos mokesčius, kurie priklauso nuo buto (pvz., administracinis mokestis, laiptinės apšvietimas, šilumos ūkio priežiūra ir pan.) ar nuo buto ploto (šildymas, namo remonto darbai). Lifo, kaip inžinerinio įrenginio, priežiūra ir remontas priskiriamas visiems savininkams, mokestinius įnašus turi mokėti visi, išskyrus eksploatacines (naudojimosi liftu, t. y. elektros, valymo ir pan.) išlaidas, kurių

gali nemokėti tie savininkai, kuriems bendrojo naudojimo objektų apraše liftas nepriskirtas.

Kartais po rekonstrukcijų (pvz., sujungus kambarį su tamsiuoju kambariu ar permatavus patalpas) buto plotas pasikeičia, bet duomenys Registrų centre neatnaujinami. Svarbu pažymėti, kad mokesčiai paprastai skaičiuojami ne nuo faktinio naudojamo ploto, o nuo įregistruoto bendrojo ploto, kol šie duomenys nėra teisės aktų nustatyta tvarka pakeisti. Todėl bet kokie perskaičiavimai ar ginčai turėtų būti grindžiami oficialių kadastro duomenų tikslinimu, o ne vien faktinėmis aplinkybėmis.

Jei daugiabučio pirmame aukšte yra parduotuvė ar kitos komercinės patalpos, šių patalpų savininkai taip pat turi bendrąjį plotą ir privalo apmokėti visas namo bendrojo naudojimo objektų išlaikymo išlaidas (stogo remontas, sienos), net jei parduotuvės ar kitų komercinių patalpų lankytojai nesinaudoja laiptine.

Namo renovacijos atveju, investicijų grąžinimas ir paskolos mokėjimai beveik visada paskirstomi pagal buto naudingąjį plotą. Didesnio buto savininkas už renovaciją moka daugiau, nes jis formaliai valdo didesnę dalį pastato konstrukcijų.

Įstatyminis reglamentavimas įtvirtina taisyklę, kad atskiro įregistruoto nekilnojamojo daikto savininkas turi prievolę proporcingai apmokėti namo išlaikymo, išsaugojimo, priežiūros ir remonto išlaidų dalį. Įregistravus palėpę (pavyzdžiui, neįrengtą pastogę) kaip atskirą nekilnojamąjį daiktą, jos teisinis statusas pasikeičia – palėpė nebėra daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpa, o atskiras nuosavybės teisės objektas, valdomas jo savininkų pagal nustatytą dalis bendrosios dalinės nuosavybės teise. ■



Laukinių paukščių ir kačių maitinimas daugiabučiuose



KAMILĖ MATJOŠAITIENĖ

advokato padėjėja

 Kamilė Kavaliauskaitė

 kamile.matjosaitiene@yahoo.com

 +370 600 49149

Pasitaiko atvejų, kai daugiabučių namų gyventojai, vedami gerų ketinimų, prižiūri ir maitina aplink gyvenančius laukinius paukščius ar bešeimininkes kates. Nors toks gyventojų elgesys iš pirmo žvilgsnio gali pasirodyti nekaltas, praktikoje jis neretai paskatina atsirasti sanitarinių problemų ir konfliktų tarp kaimynų. Pavyzdžiui, paukščių šėrimas kieme ar maisto mėtymas per balkoną gali sukelti ne tik kaimynų nepasitenkinimą, bet ir lemti skundus savivaldybei, o tam tikrais atvejais – ir užtraukti administracinę atsakomybę.

Maitinimas daugiabučių kiemuose ar balkonuose taip pat gali lemti bendrų erdvių užteršimą, gyvūnų keliamą triukšmą, gyvūnų koncentracijos padidėjimą, įvairių ligų bei parazitų plitimo riziką, o be viso to – ir pastatų (fasadų, balkonų, palangių) gadinimą. Maisto mėtymas per langus ar balkonus gali patekti į kitų gyventojų privačią teritoriją ir pažeisti jų teisę į saugią bei tvarkingą gyvenamąją aplinką.

Todėl gyvūnų maitinimas daugiabučių namų aplinkoje nėra vien tik asmeninis pasirinkimas, bet ir gali turėti įtakos kitų gyventojų teisėms bei bendram gyvenimo komfortui.

Nors atskiro įstatymo, draudžiančio maitinti paukščius ar kates, nėra, tokia veikla gali pažeisti viešosios tvarkos, sanitarines ar higienos normas bei bendrojo naudojimo objektų naudojimo reikalavimus, todėl gali sukelti teisinių pasekmių.

TEISINIS REGULIAVIMAS IR GYVENTOJŲ ATSAKOMYBĖ

Gyvūnų maitinimas daugiabučių teritorijose nėra tik asmeninis pasirinkimas; tam tikrais atvejais yra taikomi konkretūs reikalavimai ir taisyklės. Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą, savivaldybės turi teisę nustatyti viešosios tvarkos taisykles savo teritorijoje.

Daugelio savivaldybių patvirtintose taisyklėse numatyta, kad draudžiama šerti gyvūnus bendrojo naudojimo vietose, mėtyti maistą per langus ar balkonus ir teršti bendrąsias erdves. Tokių taisyklių pažeidimas gali užtraukti administracinę atsakomybę.

KAIP TEISĖTAI ĮRENGTI GYVŪNŲ ŠĖRIMO VIETĄ

Gyvūnų šėrimo vieta daugiabučio namo teritorijoje turėtų būti įrengiama laikantis savivaldybės nustatytų taisyklių ar patvirtinto tvarkos aprašo. Bešeimininkių gyvūnų šėrimas paprastai leidžiamas tik savivaldybės nustatytoje vietoje, kurios gali būti specialiai įrengiamos ir pažymimos.

Tokiose vietose šėrimas turi būti vykdomas laikantis nustatytų reikalavimų, o asmenys privalo užtikrinti šėrimo vietos priežiūrą ir tvarką. Pažymėtina, kad tokios vietos nustatomos savivaldybės sprendimu, todėl gyventojai negali jų įrengti savo nuožiūra.

Atsižvelgiant į tai, kad šėrimo vietos dažniausiai įrengiamos daugiabučio namo bendrojo naudojimo teritorijoje, praktikoje jų įrengimas turėtų būti derinamas su bendrija ar administratoriumi. Įrengus šėrimo vietą, svarbu užtikrinti, kad gyvūnų maitinimas būtų vykdomas laikantis nustatytų taisyklių. ►

KAIP MAITINTI ATSAKINGAI

Gyvūnų maitinimas daugiabučių teritorijose turėtų būti vykdomas laikantis nustatytų vietų ir nepažeidžiant kitų gyventojų teisių. Daugelyje savivaldybių bešeimininkių kačių šėrimo vietos yra nustatomos administracijos ir pažymėtos specialiais ženklais. Todėl rekomenduojama kates šerti tik tam skirtose vietose. Be to, asmuo, šeriantis kates, privalo prižiūrėti šėrimo vietą ir ją sutvarkyti pasibaigus šėrimui. Svarbus ne tik pats gyvūnų maitinimo faktas, bet ir atsakingas šėrimo vietos pasirinkimas bei jos priežiūra.

Pagal Administracinių nusižengimų kodekso 366 straipsnį, už savivaldybių tarybų patvirtintų tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimą gali būti skiriama bauda nuo dvidešimties iki šimto keturiasdešimties eurų. Pakartotiniai pažeidimai gali užtraukti baudą nuo šimto keturiasdešimties iki šešių šimtų eurų. Administracinė atsakomybė gali būti taikoma net ir tuo atveju, kai asmuo veikė vedinas gerų ketinimų, nes vertinamas pats taisyklių pažeidimo faktas. Tai reiškia, kad svarbu ne tik pats gyvūnų maitinimas, bet ir tai, kaip ir kur jis vykdomas.

Be to, pagal Civilinio kodekso 4.83 straipsnį, bendrojo naudojimo patalpos turi būti naudojamos pagal paskirtį, nepažeidžiant kitų savininkų teisių. Jeigu gyventojo veiks-

mai riboja kitų asmenų teisę naudotis savo turtu ar sukelia žalos, gali kilti ir civilinės atsakomybės klausimas. Bendrojo naudojimo objektai negali būti naudojami individualiems poreikiams tenkinti taip, jog būtų trikdomi kiti daugiabučių butų savininkai ar naudotojai.

GYVŪNŲ GEROVĖ IR ATSAKINGAS ELGESYS

Gyvūnų maitinimo kontekste svarbus ir jų gerovės aspektas. Pagal Gyvūnų gerovės ir apsaugos įstatymą gyvūnai turi būti laikomi taip, kad nekeltų grėsmės žmonių saugai ir sveikatai. Nekontroliuojamas šėrimas gali skatinti gyvūnų populiacijos didėjimą, ligų plitimą ir netinkamų gyvenimo sąlygų susiformavimą.

Ornitologai taip pat pabrėžia, kad laukiniai paukščiai yra prisitaikę patys susirasti maisto, todėl nuolatinis maitinimas gali pakeisti jų elgseną ir skatinti priklausomybę nuo žmogaus. Be to, netinkamas maistas (pavyzdžiui, batonas ar duona) laukiniams paukščiams gali sukelti sveikatos sutrikimų.

Apibendrinant, gyvūnų maitinimas daugiabučiuose galimas tik tada, kai jis nepažeidžia nustatytų taisyklių ir kitų gyventojų teisių. Rūpestis gyvūnais turėtų būti derinamas su atsakomybe už bendrą gyvenamąją aplinką. ■



Ginčų sprendimas su bendrija ar butų ir kitų patalpų savininkais



REDA RIMKIENĖ

advokato padėjėja

Advokatų profesinė bendrija Jakštienė ir partneriai „JLEGIS“

 www.jlegis.lt

 Reda Vaičiulytė Rimkienė

 +370 647 84705

 redarimkiene1@gmail.com

Ginčai daugiabučiuose namuose nėra išimtis – jie neišvengiami dėl bendrosios nuosavybės, skirtingų gyventojų interesų ir būtinybės priimti kolektyvinius sprendimus. Ginčai su daugiabučių namų savininkų bendrija ar tarp pačių butų bei kitų patalpų savininkų apima platų spektrą klausimų. Dažniausiai ginčų kyla dėl bendrijos organų sprendimų teisėtumo, mokesčių ir įmokų dydžio, bendrojo naudojimo objektų naudojimo, namo remonto ar renovacijos darbų, informacijos neteikimo ir bendrijos pirmininko ar valdybos veiksmų ir panašiai. Taip pat pasitaiko tarpusavio ginčų tarp pačių savininkų – dėl triukšmo, vandens užliejimų, savavališkų statybos darbų ar bendrojo turto sugadinimo ir kt.

Svarbu suprasti, kad skirtingo pobūdžio ginčams taikomi skirtingi sprendimo būdai, todėl universalios vienos priemonės visiems atvejams nėra. Ginčų sprendimo būdus galima išskirstyti į tam tikrus etapus ar kategorijas, apie kuriuos toliau ir nurodoma.

PIRMAS ŽINGSNIS – RAŠYTINIS KREIPIMASIS IR DERYBOS

Praktikoje efektyviausias ir nekonfliktiškiausias ginčų sprendimo būdas yra rašytinis kreipimasis į bendriją – pirmininką ar valdybą. Kreipiantis rekomenduojama aiškiai įvardyti problemą, nurodyti konkrečius faktus (aplinkybes), datas ir pateikti klausimus, į kuriuos prašoma atsakyti. Taip pat, jeigu reikalinga, galima prašyti pateikti susipažinti dokumentus, pavyzdžiui, susirinkimų protokolus, sąmatas, sutartis ar ataskaitas ir kitus dokumentus.

Rašytinė kreipimosi forma ir jos įteikimą, išsiuntimą patvirtinantis dokumentas svarbūs ne tik deryboms, bet ir kaip įrodymas, jei ginčas vėliau būtų nagrinėjamas teisme. Rašytinis kreipimasis į bendrijos pirmininką ar valdybą, prašymas pateikti dokumentus ar paaiškinimus dažnai leidžia išspręsti konfliktą dar jam neperaugus į teisinį ginčą.

GINČO SVARSTYMAS BENDRIJOS VIDUJE

Jeigu ginčas yra platesnio pobūdžio arba liečia daugiau gyventojų, tikslinga jį svarstyti bendrijos narių susirinkime. Susirinkimo metu gyventojai gali peržiūrėti ankstesnius sprendimus, siūlyti jų pakeitimus, pavesti atlikti patikrinimą ar spręsti bendrijos valdymo klausimus.

Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas numato galimybę ginčus nagrinėti ir per bendrijos ginčų nagrinėjimo komisiją arba specialiai paskirtą asmenį. Bendrijose, kuriose yra daugiau kaip šimtas narių, sudaryti ginčų nagrinėjimo komisiją arba paskirti ginčus nagrinėjantį asmenį yra privaloma. Tokios komisijos priimtas sprendimas dažniausiai nebus teisiškai privalomas ir jo nepavyks vykdyti priverstine tvarka, tačiau jis gali padėti rasti kompromisą ir išvengti teismo. ►



MEDIACIJA – ALTERNATYVA TEISINIAM GINČUI

Mediacija yra taikus ginčo sprendimo būdas, kai ginčo šalims padeda neutralus tarpininkas. Nors mediacija nėra privaloma, praktika rodo, kad ypač kaimynų tarpusavio ginčiuose, mediacija leidžia pasiekti sprendimą greičiau, pigiau ir be ilgalaikių konfliktų pasekmių, išlaikant gerus tarpusavio santykius. Mediacija gali būti taikoma bet kuriame etape – tiek iki kreipimosi į teismą, tiek jau pradėjus teisminį procesą.

KREIPIMASIS Į INSTITUCIJAS

Tam tikrais atvejais, kai kyla įtarimų dėl teisės aktų pažeidimų (pavyzdžiui, kai nešaukiami ar netinkamai organizuojami bendrijos susirinkimai, neteikiama finansinė atskaitomybė ar atsisakoma pateikti dokumentus bendrijos nariams, kai lėšos naudojamos galimai neteisėtai arba neskaidriai, nevykdomi bendrijos įstatuose ar įstatymuose nustatyti reikalavimai, kai pirmininkas ar valdyba viršija savo įgaliojimus ir pan.), gyventojai gali kreiptis į savivaldybę, kuri prižiūri bendrijų veiklą. Jei ginčas susijęs su statybos, remonto ar renovacijos darbais, gali būti tikslinga kreiptis į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją. Svarbu atkreipti dėmesį, kad ne visi bendrijos vidaus ginčai priklauso šių institucijų kompetencijai.

GINČŲ SPRENDIMAS TEISME

Kai visi ankstesni būdai neduoda rezultato, ginčas sprendžiamas teisme. Savininkai turi teisę ginčyti bendrijos

sprendimus, reikalauti žalos atlyginimo ar įpareigoti bendriją atlikti tam tikrus veiksmus ir kt.

Svarbi įstatymo nuostata – kad būtų ir kitų patalpų savininkai, taip pat bendrija, kreipdamiesi į teismą dėl reikalavimų, susijusių su bendrijos veikla, yra atleidžiami nuo žyminio mokesčio. Tai sudaro realias galimybes ginti savo teises net ir finansiškai silpnesnei ginčo šaliai.

Kreipiantis į teismą yra svarbūs ir senaties terminai, kuriuos praleidus pažeistos teisės nebebus ginamos. Pavyzdžiui, ginčijant bendrijos valdymo organų ar visuotinio susirinkimo ir kitus butų bei kitų patalpų savininkų sprendimus, ieškinys turi būti paduotas per 6 mėnesių terminą, kuris skaičiuojamas nuo to momento, kai asmuo sužinojo ar turėjo sužinoti apie ginčijamą sprendimą. Prašant priteisti žalos atlyginimą, ieškinys turi būti paduodamas per 3 metų terminą, kuris skaičiuojamas nuo to momento, kai žala padaryta arba kai ji atsirado. O, pavyzdžiui, ginčijant netinkamai atliktus daugiabučio namo rangos, atnaujinimo (modernizavimo) darbus, ieškinys turi būti paduotas atitinkamai nuo nustatytų trūkumų pobūdžio: per 5 metus, per 10 metų – jei yra paslėptų statinio elementų (konstrukcijų, vamzdinių ir kt.), per 20 metų – jei yra tyčia paslėptų defektų. Šie terminai skaičiuojami nuo visų rangos darbų perdavimo ir/ ar užbaigimo dienos.

Taigi, svarbiausia ginčus pradėti spręsti nuo dialogo, kaupti dokumentus, fiksuoti faktus, o prireikus naudotis įstatymų suteiktomis galimybėmis kreiptis į teismą. Tinkamai naudojamos teisinės priemonės leidžia pasiekti ne tik teisėtą sprendimą, bet ir išlaikyti bendruomeninius santykius, kurie daugiabučiame name yra ne mažiau svarbūs nei pats ginčo rezultatas. ■

Bendrijos likvidavimas



ROBERTA IŠKAUSKAITĖ

advokato padėjėja

 roberta.iskauskaite@gmail.com

 Roberta Iškauskaitė

Gyvenant daugiabutyje kartais nutinka taip, kad bendrija nebesusitvarko su savo pareigomis: namas prastai prižiūrimas, neaiškiai tvarkomi pinigai, o tarp gyventojų nuolat kyla konfliktų dėl daugiabučio namo valdymo. Tokiais atvejais kyla klausimas, ką daryti? Viena iš galimų išeičių – bendrijos likvidavimas.

Teisės požiūriu, daugiabučių namų savininkų bendrijos (toliau – bendrija) likvidavimas yra galimas, tačiau jis nėra savaime suprantamas ar automatiškai taikomas sprendimas. Teismų praktikoje pabrėžiama, kad likvidavimas laikytinas kraštutine priemone ir gali būti taikomas tik tada, kai kiti problemų sprendimo būdai yra neveiksmingi arba nepakankami. Todėl prieš priimant tokį sprendimą svarbu įvertinti, ar bendrijos veiklos problemas dar galima išspręsti kitomis priemonėmis.

BENDRIJOS LIKVIDAVIMO PAGRINDAI IR PROCEDŪRA

Bendrija yra specialusis juridinis asmuo, kurio steigimą, veiklą ir pabaigą reglamentuoja teisės aktas – Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (toliau – Įstatymas).

Įstatymo 16 straipsnyje nustatyti likvidavimo pagrindai gali būti skirstomi į savanoriškus ir priverstinius. Savanoriškas likvidavimas vykdomas tuomet, kai patys bendrijos nariai visuotinio susirinkimo metu priima sprendimą likviduoti bendriją, ir už tokį sprendimą balsuoja ne mažiau kaip du trečdaliai narių. O priverstinis likvidavimas taikomas tais atvejais, kai bendrijoje lieka mažiau kaip trys nariai arba kai bendrija likviduojama teismo sprendimu dėl įstatymų pažeidimų ar pripažinto nemokumo. Kitaip tariant, kai likvidavimas vykdomas ne bendrijos narių valia, o tiesiogiai Įstatymo ar teismo sprendimu.

Nepriklausomai nuo to, kokių pagrindų bendrija likviduojama, visais atvejais taikoma ta pati Įstatyme nustatyta tvarka. Įstatymo 17 ir 18 straipsniai apima pagrindinius likvidavimo veiksmus, tokius kaip likvidatoriaus paskyrimas, sprendimo likviduoti bendriją paskelbimas, atsiskaitymas su kreditoriais, bendrijos turto paskirstymas ir bendrijos išregistravimas. Jei Įstatymas tam tikrų klausimų nereglementuoja, taikomos Civilinio kodekso (toliau – CK) nuostatos dėl juridinių asmenų likvidavimo.

Likvidavimas reiškia visišką ir galutinę juridinio asmens veiklos pabaigą, kai jo teisės ir pareigos nėra perimamos kito juridinio asmens. Todėl sprendimas inicijuoti bendrijos likvidavimą turėtų būti priimamas tik aiškiai suvokiant jo teisinės ir faktinės pasekmes tiek pačiai bendrijai, tiek jos nariams bei tretiesiems asmenims.

KADA BENDRIJOS LIKVIDAVIMAS LAIKOMAS PAGRĮSTU

Teismų praktikoje nuosekliai pabrėžiama, kad bendrijos likvidavimas nėra automatinė formalių steigimo ar veiklos pažeidimų pasekmė. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau – LAT) yra išaiškinęs, kad CK 2.70 straipsnis nėra skirtas bausti juridinį asmenį už tam tikrų pareigų neatlikimą ar priversti jį atlikti konkrečius veiksmus, todėl vien formalių aplinkybių ar pavienių pažeidimų nustatymas savaime dar nereiškia, kad bendrija turi būti likviduojama.

Bendrijos likvidavimas gali būti laikomas pagrįstu tuomet, kai nustatyti pažeidimai yra tokio pobūdžio ir masto, kad jie iš esmės trukdo bendrijai veikti ir įgyvendinti savo paskirtį. Vertinant tai atsižvelgiama, kaip šie pažeidimai veikia bendrijos kasdienę veiklą, ar dėl jų bendrija nebegali priimti sprendimų, vykdyti pareigų ar užtikrinti tinkamo namo valdymo. ►

Kitas svarbus kriterijus – ar susiklosčiusi padėtis dar gali būti ištaisyta kitais būdais. Jei bendrijos veiklos trūkumai gali būti pašalinti taikant mažiau griežtas priemones, pavyzdžiui, pakeičiant bendrijos valdymą, pašalinant konkrečius piktnaudžiavimo atvejus ar atkuriant teisėtą sprendimų priėmimo tvarką, bendrijos likvidavimas nelaikomas pagrįstu.

Bendrijos likvidavimas laikomas pagrįstu tik tada, kai kitos priemonės neveiksmingos arba akivaizdžiai nepakankamos. Vienas iš tokių atvejų – kai bendrija ilgą laiką faktiškai negali veikti dėl to, kad nėra išrinktas jos valdymo organas. Įstatyme nustatyta, jog jei per papildomą šešių mėnesių terminą bendrijos nariams nepavyksta išrinkti pirmininko, bendrija laikoma nepajėgia vykdyti savo veiklos, o tai sudaro pagrindą spręsti dėl bendrijos likvidavimo, siekiant užtikrinti tinkamą daugiabučio namo priežiūrą ir administravimą.

LIKVIDATORIAUS VAIDMUO BENDRIJOS LIKVIDAVIMO PROCESĖ

Svarstant bendrijos likvidavimą svarbu suprasti, kad tai nėra momentinis sprendimas, o užtrunkantis ir kainuojantis procesas. Priėmus sprendimą likviduoti bendriją, likvidatorius, kurį skiria bendrijos narių susirinkimas arba teismas, perima bendrijos administravimą ir atsako už veiklos užbaigimą. Likvidatoriaus paskyrimas gali lemti ir papildomas bendrijos išlaidas, pavyzdžiui, atlyginimo mokėjimą už atliekamas funkcijas.

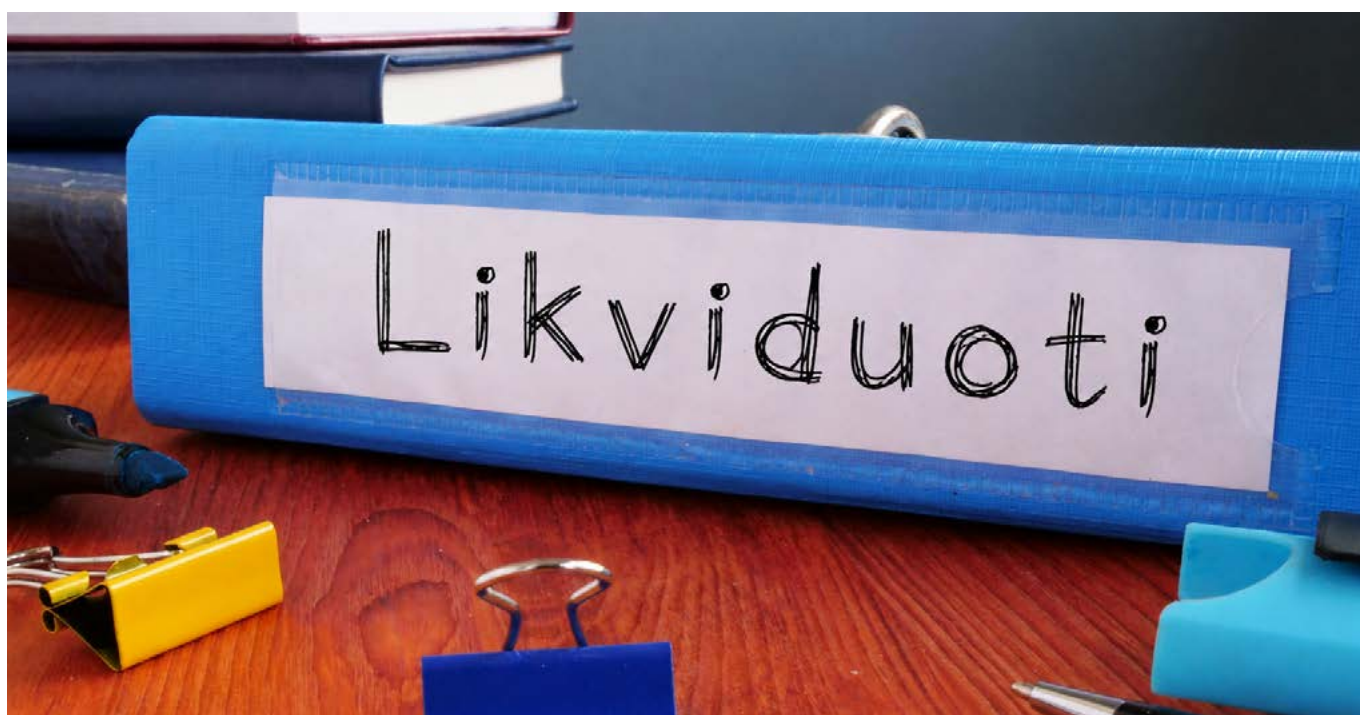
Nuo likvidatoriaus paskyrimo momento visi su likvidavimu susiję sprendimai perduodami likvidatoriui, o bendrijos valdymo organai jų nebepriima. Likvidavimo laikotarpiu bendrija

nebevykdo įprastos veiklos ir atlieka tik likvidavimui būtinus veiksmus. Todėl bendrijos likvidavimas nėra vien formalus sprendimas – tai procesas, susijęs su laikinu administravimo perėmimu, galimomis papildomomis išlaidomis ir realiais kasdienės veiklos pokyčiais.

BENDRIJOS LIKVIDAVIMO PASEKMĖS

Likvidavus bendriją, pasibaigia jos, kaip juridinio asmens, egzistavimas. Tačiau tai nereiškia, kad nutrūksta daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ar atsiranda teisinė ar faktinė namo priežiūros spraga. Teismų praktikoje nuosekliai pabrėžiama, kad tokiais atvejais administravimo tęstinumas užtikrinamas pagal CK 4.84 straipsnį. Bendrojo naudojimo objektų administravimas perduodamas savivaldybės paskirtam administratoriui, kuris veikia iki tol, kol būtų ir kitų patalpų savininkai apsisprendžia dėl kitos valdymo formos.

Apibendrinant, bendrijos likvidavimas palieka butų savininkams teisę spręsti dėl jiems priklausančio turto administravimo ir suteikia galimybę pasirinkti tinkamiausią daugiabučio namo valdymo formą. Savivaldybės paskirtas administratorius gali būti pakeistas, o savininkai gali pasirinkti kitą valdymo modelį, geriausiai atitinkantį jų poreikius. Kilus ginčams dėl savivaldybės veiksmų ar neveikimo administravimo srityje, jie nagrinėjami administraciniuose teismuose, o ginčai tarp savininkų ir administratoriaus ar tarp pačių savininkų – civiline tvarka; taip sudaroma galimybė butų savininkams apginti savo teises. ■



NAUDOTŲ ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

Teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr. 74-2262).
2. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (Žin., 2002, Nr. 36-1340).
3. Lietuvos Respublikos baudžiamasis kodeksas (Žin., 2000, Nr. 89-2741).
4. Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas (TAR, 2015-07-10, Nr. 2015-11216).
5. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (Žin., 1995, Nr. 20-449).
6. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (Žin., 1996, Nr. 32-788).
7. Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymas (Žin., 2004, Nr. 164-5971).
8. Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas (Žin., 1996, Nr. 63-1479).
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (Žin., 2000, Nr. 58-1704).
10. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas (Žin., 2003, Nr. 51-2254).
11. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas (Žin., 1994, Nr. 55-1049).
12. Lietuvos Respublikos gyvūnų gerovės ir apsaugos įstatymas (Žin., 1997, Nr. 108-2728).
13. Lietuvos Respublikos mediacijos įstatymas (Žin., 2008, Nr. 87-3462).
14. 2016 m. balandžio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) 2016/679 dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo, kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB (Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas) (OL 2016 L 119, p. 1).
15. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. 41-1539).
16. Statybos techninis reglamentas STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (Žin., 2002, Nr. 119-5372).
17. Statybos techninis reglamentas STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 (Žin., 2004, Nr. 23-721).
18. Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 (Žin., 2011, Nr. 75-3638).
19. Triukšmo, kylančio atliekant statybos darbus gyvenamosiose patalpose ir gyvenamosiose teritorijose, kontrolės vykdymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2018 m. balandžio 24 d. įsakymu Nr. V-488.
20. Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklės, patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. rugsėjo 12 d. sprendimu Nr. 1-211.
21. Duomenų tvarkymo operacijų, kurioms taikomas reikalavimas atlikti poveikio duomenų apsaugai vertinimą, sąrašas, patvirtintas Valstybinės duomenų apsaugos inspekcijos direktoriaus 2019 m. kovo 14 d. įsakymu Nr. 1T-35 (1.12.E).
22. Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinė forma, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. lapkričio 2 d. įsakymu Nr. D1-895 (Žin., 2010, Nr. 130-6663).
23. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (Žin., 2010, Nr. 31-1421).
24. Pavyzdinė butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties forma, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. D1-961 (Žin., 2012, Nr. 141-7284).
25. Šilumos paskirstymo metodų rekomendacijos, patvirtintos Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2016 m. birželio 13 d. nutarimu Nr. O3-183. ►

NAUDOTŲ ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

Teismų praktika

1. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-483/2005.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-299/2008.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-260/2009.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. gruodžio 9 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. Teismų praktika, Nr. 32.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-403/2012.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-204/2014.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-347-248/2016.
10. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas.
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-534-611/2016.
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-310-916/2017.
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-204-248/2019.
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-341-695/2019.
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-288-403/2019.
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-403/2023.
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-243-1075/2023.
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. spalio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-184-684/2024.
19. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-608-562/2022.

Kiti šaltiniai

1. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras. „Kur kreiptis, kai ramybės neduoda triukšmas?“
Prieiga internete: <https://nvsc.lrv.lt/lt/naujienos/kur-kreiptis-kai-ramybes-neduoda-triuksmas/>
2. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras. „Gyventojai dažniau skundžiasi dėl keliamo triukšmo“.
Prieiga internete: <https://nvsc.lrv.lt/lt/naujienos/gyventojai-dazniau-skundziasi-del-keliamo-triuksmo/>
3. „Sveikata ir decibelai“. Prieiga internete: https://ligos.sveikas.lt/lt/ligos_straipsniai/sveikata_ir_decibelai/#
4. Valstybinė duomenų apsaugos inspekcija. Rekomendacija dėl vaizdo duomenų tvarkymo daugiabučiuose ir privačiuose gyvenamuosiuose namuose. 2019 m. Prieiga internete: https://vdai.lrv.lt/uploads/vdai/documents/files/Rekomendacija_vaizdoduomenutvarkymo_20190425.pdf
5. Leidinyje naudojamų nuotraukų šaltinis – asociatyvios „Adobe Stock“ nuotraukos.