



2017-04-11 Nr. SN-G-69

LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01106 Vilnius,
tel. (8-5) 266 3661, faks. (8-5) 266 3663, el. p. info@am.lt, http://www.am.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188802370

Lietuvos Respublikos Seimo nariui L. Balsiui
linas.balsys@lrs.lt

2017-04-11

Nr. (14-4)-D8-2775

Į 2017-03-02

Nr. SN-S-35

Kopija
B. Domarkui
●●●●●●●●
Dovilai
Klaipėdos r.

DĖL NAMO BUTŲ SAVININKŲ PAREIGŲ

Išnagrinėjome Seimo nario Lino Balsio 2017-03-02 raštą Nr. SN-S-35 dėl Bronislovo Domarko ir kitų namo gyventojų prašyme nurodytų problemų, sprendžiant šio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir išlaikymo problemas.

Atkreiptinas dėmesys, kad nepriklausomai nuo to ar gyvenamasis namas vienabutis, ar dvibutis, ar daugiabutis, jei yra keli šio namo ar jo butų ir kitų patalpų savininkai, jų nuosavybei tenkančios bendrosios dalinės nuosavybės teisė įgyvendinama pagal Civilinio kodekso *bendrosios dalinės nuosavybės teisę* reglamentuojančias nuostatas ir šios nuosavybės, valdymui, naudojimui ir disponavimui taikant proporcingumo principą.

Civilinio kodekso 4.72 straipsnio, reglamentuojančio bendrosios nuosavybės teisės sampratą ir subjektus, 1 dalyje nustatyta, kad bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti.

Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas *valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu* (4.75 straipsnio 1 dalis).

Pagal šio kodekso 4.76 straipsnį kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendrojo daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą.

Pagal Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 2 straipsnio 8 dalį *daugiabutis namas* – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas.

Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymas skiriasi tik tuo, kad vietoj *bendraturčių susitarimo*, namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai turi *pasirinkti valdymo būdą – steigti bendriją, arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį, arba pasirinkti administratorių* (Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalis). Tačiau, kaip jau minėta, tai neatleidžia namo butų savininkų nuo pareigos išlaikyti jiems tenkančios bendrosios dalinės nuosavybės dalies (nesvarbu, ar savininkai yra bendrijos nariai ar ne; ar yra jungtinės veiklos sutarties dalyviai, ar ne), pagal Statybos įstatymo nuostatas organizuoti statinio techninę priežiūrą, kitų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą.

Pagal Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalį butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios

100 Atkurtai
Lietuvai



dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga.

Pastato bendrojo naudojimo objektų sąvoka apibrėžta Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje. Pastato bendrojo naudojimo objektams priskiriamos bendrosios pastato konstrukcijos, bendrosios pastato inžinerinės sistemos, pastato bendrojo naudojimo patalpos, vietiniai inžineriniai tinklai, bendrojo naudojimo žemės sklypas. Pagal šio straipsnio 15 dalies 1 punktą bendrosios pastato konstrukcijos – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos, ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžijų ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai), tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos.

Kadangi savivaldybėms nustatyta pareiga pagal Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalies, Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkto, aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 patvirtintų Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių nuostatas vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą, savivaldybės konsultuoja bendrosios dalinės nuosavybės valdytojus bendrojo naudojimo objektų valdymo, statinio ir kitų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros organizavimo klausimais.

Atkreiptinas dėmesys, kad nepriklausomai nuo bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdo, ir gyvenamojo namo paskirties, esant nesutarimams, kai savininkai nevykdo savo pareigų išlaikyti namo bendrojo naudojimo objektus, ginčus nagrinėja teismas.

Išsamiai teisinė informacija daugiabučių namų valdymo ir priežiūros tema, Bendrijų įstatymas, Valdytojų kontrolės pavyzdinės taisyklės ir kt. skelbiama Aplinkos ministerijos interneto svetainės skiltyje „Statyba ir būstas“ „Būstas“ „Būsto teisinis reglamentavimas“ „Daugiabučių namų valdymas ir priežiūra“.

Aplinkos viceministrė



Rėda Brandišauskienė

J. Kaklauskienė, 8-706 63576, el. p. j.kaklauskiene@am.lt