

Kas yra bendrojo naudojimo objektai?

Autorius memo
2010-07-10
PaskutinÄ kartÄ... atnaujinta 2010-07-10

Lietuvos Respublikoje teisÄ—s aktus gali aiškinti ta institucija, kuri tÄ... ar kitÄ... teisÄ—s aktÄ... išleido. Akiva BÅ«sto rÅ«mai taipogi neturi tokios išimtinÄ—s teisÄ—s teikti oficialius ValstybÄ—s institucijÄ³ priimtÄ³ teisÄ—s aktÄ³ išaiškinimus. TaÄ•iau, atsiÄ¼velgiant Ä¯ daugiametÄ™ patirtÄ¯ bÅ«sto valdymo ir prieÄ¼iÄ«ros srityje, Ä¯ patirtÄ¯ tik taikant teisÄ—s aktus, bet ir dalyvaujant jÄ³ rengimo procese, pateikiame mÄ«sÄ³ nuomonÄ™ dÄ—I JÄ«sÄ³ keliamos proble

Jums yra iškilusi bendrosios inÄ¼inerinÄ—s Ä¯rangos identifikavimo ir jos atribojimo nuo atskiriems patalpÄ³ savininkams nuosavybÄ—s teise priklausanÄ•ios inÄ¼inerinÄ—s Ä¯rangos.

Bendrojo naudojimo objektÄ³ (Ä¯skaitant bendrÄ...jÄ... inÄ¼inerinÄ™ Ä¯rangÄ...) sÄ...voka yra apibrÄ—Ä¼ta DaugiabuÄ•iÄ³ bendrijÄ³ Ä¯statymo (Ä½in., 1995, Nr. 20-449) 2 str. 5 dalyje.

„5. Bendrojo naudojimo objektai - bendroji dalinÄ— daugiabuÄ•io namo savininkÄ³ nuosavybÄ—. Tai yra:

1) bendrosios konstrukcijos - pagrindinÄ—s daugiabuÄ•io namo laikanÄ•iosios (pamatai, sienos, perdenginiai, stogas) ir kitos konstrukcijos (balkonÄ³ bei laiptiniÄ³ konstrukcijos, fasadÄ³ apdailos elementai, Ä¯Ä—jimo Ä¯ namÄ... laiptai ir durys);

2) bendroji inÄ¼inerinÄ— Ä¯ranga - daugiabuÄ•io namo vandentiekio, kanalizacijos, dujÄ³, šilumos, elektros, telekomunikacijÄ³ ir rodmenÄ³ tinklai, ventilacijos kameros, vamzdynai ir angos, šildymo radiatoriai, elektros skydinÄ—s, liftai, televizijos kolektyvinÄ—s antenos ir kabeliai, šilumos mazgai, karšto vandens ruošimo Ä¯renginiai, katilinÄ—s ir kita bendro naudojimo inÄ¼inerinÄ— techninÄ— Ä¯ranga bendrojo naudojimo patalpos konstrukcijose, taip pat šie objektai, Ä¯rengti atskiriems gyvenamÄ³jÄ³ ir negyvenamÄ³jÄ³ patalpÄ³ savininkams nuosavybÄ—s teise priklausanÄ•iose patalpose, jeigu jie susijÄ™ su viso namo inÄ¼inerinÄ—s techninÄ—s Ä¯rangos funkcionavimu jeigu jie nÄ—ra treÄ•iÄ³ asmenÄ³ nuosavybÄ—;

3) bendrojo naudojimo patalpos - daugiabuÄ•io namo laiptinÄ—s, holai, koridoriai, galerijos, palÄ—pÄ—s, sandÄ—liai, rÅ«siai, pusrÅ«siai ir kitos patalpos, jei jos nuosavybÄ—s teise nepriklauso atskiriems patalpÄ³ savininkams ar tretiesiems asmenims.“

Kalbant apie BendrÄ...jÄ... inÄ¼inerinÄ™ Ä¯rangÄ..., pirmiausia atkreiptinas dÄ—mesys, kad, pirma, tai turi bÅ«ti bendro naudojimo inÄ¼inerinÄ— techninÄ— Ä¯ranga; antra, nesvarbu, kur ta Ä¯ranga fiziškai randasi (gali bÅ«ti bendrojo naudojimo patalpose ar konstrukcijose, taip pat gali bÅ«ti atskiriems patalpÄ³ savininkams nuosavybÄ—s teise priklausanÄ•iose patalpose); treÄ•ia, kad ta inÄ¼inerinÄ— Ä¯ranga, kuri randasi atskirÄ³ savininkÄ³ patalpose, bÅ«tÄ³ priskirta prie bendrosios inÄ¼inerinÄ—s Ä¯rangos (bendrojo naudojimo objektÄ³), ji turi bÅ«ti susijusi su viso namo inÄ¼inerinÄ—s techninÄ—s Ä¯rangos funkcionavimu (t.y. šioje normos dalyje dar kartÄ... pakartotas pirmasis poÄ¼ymis, kad tai turi bÅ«ti bendrojo naudojimo Ä¯ranga); ketvirta, turinti tik pirmus du ar visus tris išvardintus poÄ¼ymius inÄ¼inerinÄ— techninÄ— Ä¯ranga, kad ji bÅ«tÄ³ pripaÄ¼inta bendro naudojimo inÄ¼inerine technine Ä¯ranga, ji neturi bÅ«ti treÄ•iÄ³ asmenÄ³ nuosavybe. Tokio treÄ•iÄ³ asmenÄ³ nuosavybÄ—s daugiabuÄ•iame name pavyzdÄ¼iais galÄ—tÄ³ bÅ«ti namo individualus šilumos purkimo (randasi bendrojo naudojimo patalpose) ir karšto vandens skaitikliÄ³ nuotolinio duomenÄ³ nuskaitymo ir perdavimo sistema (dalis jos elementÄ³ randasi bendrojo naudojimo patalpose, kiti – atskiriems patalpÄ³ savininkams priklausanÄ•iose patalpose).

Panašiai bendroji inÄ¼inerinÄ— Ä¯ranga apibrÄ—Ä¼iama ir DaugiabuÄ•iÄ³ namÄ³ savininkÄ³ bendrijÄ³ Ä¯statymo patalpÄ³ Ä¯statymo projekte (XP-1041(3)), tik ji Ä•ia pavadinta Pastato bendrosios inÄ¼inerinÄ—s sistemos. „Bendrosios pastato inÄ¼inerinÄ—s sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninÄ—, elektros, dujÄ³, šilumos, sanitarinÄ³ technikos ir kita Ä¯ranga, esanti pastato viduje uÄ¼ Ä¯vadinÄ—s uÄ¼daromosios armatÄ«ros ar kito tiekÄ—jo ir vartotojo atsakomybÄ—s ribos Ä¼enklo, Ä¯skaitant šildymo sistemos vamzdynus ir radiatorius, šalto ir karšto vandentiekio stovus ir rankšluosÄ•iÄ³ dÄ¼iovintuvus, išskyrus atskirÄ³ patalpÄ³ vidaus vandentiekio vamzdynus, kabelius ir Ä¯rangÄ..., esanÄ•ius uÄ¼ šiÄ³ patalpÄ³ atšakos uÄ¼daromosios armatÄ«ros ar kito atsakomybÄ—s ribos Ä¼enklo, taip pat Ä¯renginius, kurie nuosavybÄ—s teise priklauso tretiesiems asmenims.“

Nors šis Ä¯statymo Projektas dar nepriimtas, taÄ•iau šio apibrÄ—Ä¼imo nuostatomis, mÄ«sÄ³ vertinimu, galinÄ naudotis, kadangi jis yra parengtas darbo grupÄ—s, kurioje dalyvavo visos suinteresuotos ir kompetetingos institucijos, aprobuotas VyriausybÄ³ (G. Kirkilo ir A. Kubiliaus) ir ministerijÄ³ (TM ir AM) teisininkÄ³, taip pat Seimo Kanceliarijos TeisÄ—s departamento. Teikdamos išvadas dÄ—I šio Projekto, šios institucijos neturÄ—jo pastabÄ³ šiam apibrÄ—Ä¼imui. TodÄ—I jis laikytinas teisÄ—s šaltiniu šiuo klausimu. Be to, atkreiptinas dÄ—mesys Projekto nuostatos neprieštarauja galiojanÄ•io Ä¯statymo nuostatoms, tik šiek tiek jas paaiškina. Projekte aiškiau atribotos pastato bendrosios inÄ¼inerinÄ—s sistemos tiek nuo tiekÄ—jo tinklÄ³, tiek nuo patalpÄ³ savininkÄ³ atsakomybÄ—je esanÄ•iÄ³ vamzdynÄ³, kabeliÄ³ ir Ä¯rangos. Tuo bÅ«du, šis apibrÄ—Ä¼imas vertintinas, kaip kompetetingÄ³ institucijÄ³ teisÄ—s specialistÄ³ išaiškinimas.

Taigi, bendrojo naudojimo inÄ¼inerinÄ— techninÄ— Ä¯ranga (bendrosios pastato inÄ¼inerinÄ—s sistemos) nuo tiekÄ—jo tin

atribojama Å`vadine uÅ¼daromÅ...ja armatÅ«ra ar kitu tiekÅ—jo ir vartotojo atsakomybÅ—s ribos Å¼enklų. Tokia Å`vadine armatÅ«ra bÅ«na šilumos perdavimo tinklo Å`vado Å`namÅ... uÅ¼daromai armatÅ«ra, arba vandens tiekimo tinklo uÅ¼daromai sklandÅ—, analogiški elektros skirstomÅ¼jÅ³ tinklÅ³ Å`renginiai pastato Å`vade. Nuo atskirÅ³ patalpÅ³ savininkÅ³ vandentiekio vamzdinÅ³, kabeliÅ³ ir Å`rangos bendrojo naudojimo inÅ¼inerinÅ— techninÅ— Å`ranga (bendrosios pastato inÅ¼inerinÅ—s sistemos) yra atribojama atšakÅ³ Å` atskirÅ³ patalpÅ³ savininkÅ³ patalpas uÅ¼daromÅ...ja armatÅ«ra ar kitu atsakomybÅ—s ribos Å¼enklų (pvz., nesant uÅ¼daromosios armatÅ«ros, tokiu Å¼enklų gali bÅ«ti vandens apskaitos prietaisų arba pats atšakojimas Å`tas patalpas, jeigu kitokiÅ³ Å¼enklų nÅ—ra). Å`cia ir visur reikia prisiminti, kad nuo atšakojimo Å`butÅ... prasideda ne bendro naudojimo inÅ¼inerinÅ— techninÅ— Å`ranga (ta vamzdÅ¼io ar kabelio atšakojimo kuri yra uÅ¼ atšakojimo, yra naudojama tik to konkretaus patalpÅ³ savininko reikmÅ—ms ir ji nÅ—ra susijusi su viso namo inÅ¼inerinÅ—s techninÅ—s Å`rangos funkcionavimu) ir jeigu kitokio atsakomybÅ—s ribos Å¼enklo nÅ—ra, juo gali bÅ«ti atšakojimas. Kaip ir galiojanÅ¼io BendrijÅ³ Å`statymo atveju, taip ir Projekte išskiriama tretiesiems asmenims priklausanti nuosavybÅ— – ji nepriskiriama prie pastato bendrosios inÅ¼inerinÅ—s Å`rangos (bendrÅ¼jÅ³ pastato inÅ¼inerinÅ³ sistemÅ³).

AnkstesnÅ—je pastraipoje kalbÅ—jome apie atribojimus. TaÅ¼iau BendrijÅ³ Å`statymo projekto apibrÅ¼imas labai aišskiai nusako ne tik kas nepriklauso, bet ir, kas priklauso Bendrosioms pastato inÅ¼inerinÅ—ms sistemoms, kurios kelia daugiausia nesusipratimÅ³ ir ginÅ¼Å³ (t.y. šildymo ir vandens tiekimo sistemoms): Å`skaitant šildymo sistemos vamzdinys ir radiatorius, šalto ir karšto vandentiekio stovus ir rankšluosÅ¼ dÅ¼iovintuvus. DaÅ¼nai keliamas klausimas dÅ¼ radiatoriÅ³ butuose ir rankšluosÅ¼ dÅ¼iovintuvÅ³ – ar jie yra bendrÅ¼jÅ³ pastato inÅ¼inerinÅ³ sistemÅ³ dalis, ar yra butÅ³ ir kitÅ³ patalpÅ³ savininkÅ³ atsakomybÅ—s objektai. Prisimenama, kad radiatorius keiÅ¼ia šildymo ir karšto vandens sistemÅ³ priÅ¼iÅ¼rÅ—tojas iš sistemÅ³ prieÅ¼iÅ¼rÅ«ros tarifo (gyventojams papildomai mokÅ—ti nereikia), bet patÅ¼ radiatoriÅ³ turi nupirkti patalpÅ³ savininkai. PrieÅ¼astis tokios tvarkos yra ta, kad savivaldybei tvirtinant maksimaliÅ³ sistemÅ³ prieÅ¼iÅ¼rÅ«ros tarifÅ..., yra vadovaujamasi privalomu tipiniu darbÅ³ sÅ...rašu (Å¼r. MaksimaliÅ³ tarifÅ³ nustatymo metodikos (Å¼in., 2009, Nr. 39-1506) 7 punktÅ...; taip pat Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prieÅ¼iÅ¼rÅ«ros tvarkos aprašo (Å¼in., 2009, Nr. 143-6311) 3 priedo 17 ir 18 lentelės ir pastabas po šiomis lentelÅ—mis), darbÅ³, kuriuos priÅ¼iÅ¼rÅ—tojas privalo atlikti uÅ¼ tarifÅ... TaÅ¼iau remontuojamoms keiÅ¼iamoms radiatoriams kaina nÅ—ra Å`traukiama Å` sÅ...naudas, tvirtinant maksimalius sistemÅ³ prieÅ¼iÅ¼rÅ«ros tarifus. TodÅ¼ radiatoriams reikia mokÅ—ti atskirai. MÅ«sÅ³ manymu, mokÅ—jimas uÅ¼ tokÅ¼ naujÅ¼ radiatoriams (montuojamÅ¼... vietoj keiÅ¼iamoms susidÅ¼vÅ—jusio) turÅ—tÅ³ bÅ«ti išdalintas namo patalpÅ³ savininkams. Kaip bendrojo naudojimo sistemos dalis, radiatorius yra bendroji (visÅ³) patalpÅ³ savininkÅ³ nuosavybÅ—. Kitas reikalas, kad kartais konkretus patalpÅ³ savininkas nori, kad jam bÅ«tÅ³ sumontuotas modernus (graÅ¼us, daÅ¼nai brangus) radiatorius. Tokius atvejus reikia sprÅ¼ti individualiai. Taigi, radiatoriai ir visa šildymo sistema, taip pat ir karšto vandens cirkuliacijos sistema ir patys rankšluosÅ¼ dÅ¼iovintuvai yra bendrojo naudojimo inÅ¼inerinÅ—s techninÅ—s Å`rangos (bendrÅ¼jÅ³ pastato inÅ¼inerinÅ³ sistemÅ³) dalys. Radiatoriai ir rankšluosÅ¼ dÅ¼iovintuvai yra susijÅ¼ su atitinkamos namo sistemos funkcionavimu, jie yra bendrojo naudojimo objektai, nors ir randasi bute ar kitose patalpose.

TurÅ—tÅ³ bÅ«ti sudaromas namo bendrojo naudojimo objektÅ³ aprašas (CK 4.245 str.; ButÅ³ ir kitÅ³ patalpÅ³ savininkÅ³ bendrosios nuosavybÅ—s administravimo pavyzdiniai nuostatai 5.2 punktas; DaugiabuÅ¼iÅ³ namÅ³ savininkÅ³ bendrijÅ³ Å`statymas 23 str. 6 ir 7 dalys). VyriausybÅ—s 2010-03-10 nutarimu Nr. 235 patvirtintame PavyzdiniÅ³ nuostatÅ³ pakeitime (Å¼in., 2010, Nr. 31-1421) nustatyta, kad Aprašo pavyzdinÅ¼ formÅ... tvirtina aplinkos ministras.

Bendrieji civilinÅ—s teisÅ—s principai (jie yra atkartoti konkreÅ¼iuose tesÅ—s aktuose) nustato, kad kiekvienas subjektas yra atsakingas uÅ¼ savo nuosavybÅ—s prieÅ¼iÅ¼rÅ... (eksploatacijÅ...) (pvz., šilumos Å«kio Å`statymo 20 str. 1 dalis; 27 str. 1 dalis; 28 str. 5 dalis; šilumos tiekimo ir vartojimo taisykliÅ³ (šTVT) (Å¼in., 2009, Nr. 1-14) 240.1. punktas). PaÅ¼ymÅ—tina, kad šTVT 240.1. punktas nustato, kad 240. DaugiabuÅ¼io namo buto ar kitÅ³ patalpÅ³ savininkas – buitinis šilumos ir (ar) karšto vandens vartotojas, privalo:

240.1. tinkamai prieÅ¼iÅ¼rÅ—ti savo buto ar kitÅ³ patalpÅ³ šilumos Å`renginius bei išorÅ—s atitvarÅ³ (langÅ³, dÅ¼ienÅ³, stogo ir pan.) bÅ«klÅ¼ bei jÅ³ eksploataavimo saugumÅ..., eksploatuoti savo šilumos Å`renginius taip, kad jie neblogintÅ³ šilumnešio bei cirkuliacijos kokybÅ—s;

TodÅ¼ akivaizdu, kad perdavimo tinklai iki namo Å`vadinÅ—s uÅ¼daromosios armatÅ«ros yra tiekÅ¼jÅ³ atsakomybÅ—je, bÅ«ti patalpÅ³ vidaus vandentiekio, elektros tinklai nuo tos patalpos uÅ¼daromosios armatÅ«ros (ar kito atsakomybÅ—s ribos Å¼enklo) yra patalpÅ³ savininko atsakomybÅ—je, o tarp tÅ³ dviejÅ³ ribÅ³ esanti bendrojo naudojimo inÅ¼inerinÅ— techninÅ— Å`ranga (bendrosios pastato inÅ¼inerinÅ—s sistemos), o taip pat visa pastato šildymo sistema ir visa karšto vandens cirkuliacijos sistema yra visÅ³ to namo butÅ³ ir kitÅ³ patalpÅ³ savininkÅ³ atsakomybÅ—je, o jÅ³ teisės ir pareigos šiÅ³ objektÅ³ atÅ¼vilgiu Å`gyvendina bendrojo naudojimo objektÅ³ valdytojas (Bendrija, Administratorius).