

Daugiabučio namo L. Sapiegos g. Nr. 4 Sapiegos Dominija savininkų bendrijos valdybai
L. Sapiegos g. 4-81, Vilnius

Data: 2020-12-17

DĖL BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ PAREIGŲ REMONTUOTI BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTUS IR TEISĖS ŠALINTI BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTŲ TRŪKUMUS

Gerbiamieji,

Atsižvelgdami į Jūsų prašymą pateikti nuomonę dėl daugiabučio gyvenamojo pastato butų ir kitų patalpų savininkų (**Savininkai**) atsakomybės atribojimo prižiūrint pastatą, teikiame Jums šią mūsų nuomonės santrauką. Ją parengėme siekdami atsakyti į šiuos Jūsų užduotus klausimus:

- *Apibrėžkite, kas atsakingas už pastato (gyvenamojo namo) elementų (pvz., terasų, karnizų, lataky, lietvamzdžių, stogo ir pan.) remontą, ir kieno lėšomis turi būti atliekamas tokių objektų remontas.*
- *Jeigu namo stogą ar kitą namo bendrojo naudojimo objekto remontą padarė pats gyventojas ir sąskaitą išstatė bendrijai – ar bendrija privalo tokią sąskaitą apmokėti?*

I. Dėl Savininkų pareigų remontuoti bendro naudojimo objektus

Civilinio kodekso (**CK**) 4.82 straipsnio 1 dalis nustato, kad Savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme (2 str. 15 d.) yra pateiktas daugiabučio pastato bendro naudojimo objektų detalizavimas. Objektus galima klasifikuoti į kelias rūšis:

1. Pastato bendrojo naudojimo patalpos ir kitos jų dalys, nepriklausančios atskiriems Savininkams:

- pastato laiptinės, holai, koridoriai;
- **terasos**;
- kitos pastato dalys, nepriklausančios atskiriems Savininkams.

2. Pagrindinės pastato konstrukcijos:

- Išorinės sienos, pamatai, **stogas** ir kt. laikančiosios konstrukcijos.
- **Fasado architektūros detalės, išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžių ir terasų laikančiosios konstrukcijos**, aptvarai, karnizai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai).
- Tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų.

SORAINEN

Vilnius, Lietuva
Gedimino pr. 44A
LT-01110 Vilnius
+370 52 685 040
lithuania@sorainen.com

sorainen.com

Talinas, Estija
+372 6 400 900
estonia@sorainen.com

Ryga, Latvija
+371 67 365 000
latvia@sorainen.com

Minskas, Baltarusija
+375 17 306 2102
belarus@sorainen.com

Sertifikuota pagal ISO 9001

3. Bendrosios statinio inžinerinės sistemos, t. y. skirtos daugiau negu vieno inžinerinės sistemos naudotojo poreikiams tenkinti – vandentiekio, buitinių nuotekų, šilumos, elektros tinklai iki butų savininkų nuosavybės ribos, lietaus vandens nuvedimo latakai, lietvamzdžiai ir pan.

Jeigu tam tikra pastato dalis atlieka kelias funkcijas, pvz. konkrečiam Savininkui priklausanti terasa/balkonas (privatus objektas), kuri tuo pačiu yra po ja esančios patalpos stogas (bendro naudojimo objektas), laikytina, kad:

- šios pastato dalies apdaila yra konkretaus Savininko nuosavybė,
- likę elementai – laikančiosios konstrukcijos, hidroizoliacija, apšiltinimas, apskardinimas ir kiti elementai (užtikrinantys pastato dalies, kaip bendriems poreikiams naudojamo objekto tinkamą funkcionavimą) – bendra daline nuosavybe priklauso visiems Savininkams.

Visi daugiabučio Savininkai turi pareigą tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrojo naudojimo objektus, kaupti lėšas jų tvarkymui ir atnaujinimui (CK 4.83 str. 2 d. 2 p.).

Bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtiniesiems pagerinimams atlikti (CK 4.82 str. 3 d.).

Nėra reikšminga, ar konkretus bendraturtis naudoja bendro naudojimo objektu ar ne. Minėtos pareigos nėra galimybės panaikinti bendrijos nuostatais, susitarimais ar kitais dokumentais. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009).

Apibendrinus išdėstytą teisinį reguliavimą ir teismų praktiką, konstatuotina, kad kiekvienas daugiabučio namo buto/patalpos savininkas privalo prisidėti prie bendrojo naudojimo objektų priežiūros, išlaikymo ir remonto proporcingai valdomo buto/patalpos plotui bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

Kai pastato dalis (terasa, balkonas ir pan.) atlieka kelias funkcijas ir jo apdaila priklauso konkrečiam Savininkui, o likusios dalys - visiems Savininkams, už apdailos priežiūrą ir remontą atsakingas konkretus Savininkas, o už visų likusių elementų – visi Savininkai.

II. Dėl Savininko teisės reikalauti kompensuoti išlaidas, patirtas remontuojant bendro naudojimo objektą

Kai dalis butų savininkų nevykdo ar netinkamai vykdo savo pareigas, vengia prisidėti prie bendrojo naudojimo objektų remonto, Savininkas turi teisę imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų buto ir kitų patalpų Savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių Savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai (CK 4.83 str. 2 d. 1 p.)

Taigi, tais atvejais kai bendrojo naudojimo objektas (stogas, terasa, bendro naudojimo sistema ir kt.) neatitinka privalomųjų statinio naudojimosi ir priežiūros reikalavimų, šiuos trūkumus pašalinti gali bet kuris Savininkas be kitų Savininkų sutikimo ir reikalauti atlyginti proporcingą dalį išlaidų.

Privalomieji statinio naudojimosi ir priežiūros reikalavimai yra įtvirtinti statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (STR).

Statinio priežiūros tikslas – užtikrinti statinio atitiktį esminiams reikalavimams, maksimaliai sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai. Priežiūros metu

ypatingas dėmesys kreipiamas į išorės atitvarų (sienų, stogų, cokolių ir kita), pamatų ir kitų konstrukcijų drėgmę izoliuojančius įrenginius (izoliacija, drenažiniai sluoksniai ir kita); įrenginius, skirtus vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų (apskardinimai, latakai, lietvamzdžiai, įlajos, nuogrindos ir kita) ir pan. Šie elementai yra ypač svarbūs tinkamai pastato būklei palaikyti

Savininkas, nustatęs bendrojo naudojimo objekto – stogo, terasos, bendrosios inžinerinės sistemos ar kt., defektą ar gedimą, dėl kurio šis objektas neatitinka reikalavimų, funkcionuoja netinkamai, pvz. pro stogą sunkiasi vanduo, turi teisę savo lėšomis suremontuoti objektą ir reikalauti, kad kiti Savininkai kompensuotų patirtas išlaidas proporcingai šių Savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai.

Jeigu daugiabučiame name yra įsteigta bendrija, jai turėtų būti pateikiamas Savininko, pašalinusio bendro naudojimo objekto trūkumą, reikalavimas dėl kompensacijos. Pastaroji turėtų kompensuoti atitinkamą sumą iš sukauptų lėšų, skirtų bendrojo naudojimo objektams remontuoti.

Pažymėtina, kad remiantis Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu bendrija įgyvendina savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra.

Pagarbiai

Sorainen

Aušra Mudėnaitė, partnerė

