

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „KAIŠIADORIŲ BUTŲ ŪKIS“

Duomenys kaupiami ir saugojami juridinių asmenų registre kodas 158806029, Girelės g. 4, LT-56133 Kaišiadorys
tel.:(8 346) 51 148, 52 593, el. p. info@kaibu.lt, a. s. Nr.LT884010040500060279 Luminor bank AB, b. k. 40100

UAB“Kaišiadorių butų ūkis“
Administruojamiems daugiabučiams
namams

2026-02-23 Nr. 5- 133

INFORMACIJA NORINT REMONTUOTI BUTĄ

Informuojame, kad prieš pradėdant remontą visuomet verta įsitikinti, kad planuojami darbai tikrai nepriskiriami rekonstrukcijai ar kapitaliniam remontui – tam gali prireikti projektavimo dokumentacijos ar statybos leidimo. Planuojamus remonto darbus turėtų įvertinti kvalifikuotas architektas, kad nustatytų kokiems remonto darbams bus priskiriami. Projektavimas reikalingas vadovaujantis 1996 m. kovo 19d LR statybos įstatymo Nr. I-1240 24 straipsniu.

Atliekant paprasto remonto darbus gyvenamuosiuose pastatuose projektavimo nereikia. Šio tipo darbai dažnai reikalingi siekiant pagerinti pastato, buto būklę, funkcionalumą ar estetinį vaizdą, tačiau be esminių konstrukcinių ar projektinių pakeitimų. Paprastas remontas atliekamas vadovaujantis Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais, nurodančiais, kokie darbai galimi be papildomų leidimų.

Kaip nurodo Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija (Statybos inspekcija), statinio paprastajam remontui priskiriami šie darbai:

- nelaikančiųjų konstrukcijų (tarp jų – laiptų aikštelių, laiptatakių) įrengimas, perstatymas, pertvarkymas ar griovimas;
- sąramų laikančiose sienose stiprinimas ar keitimas, jei tai nesilpnina konstrukcijos; taip pat pavienių elementų (pvz. plytų) keitimas laikančiose konstrukcijose, jų nesilpninant;
- pastato fasado ar stogo dangos bei apdailos keitimas;
- angų iškirtimas inžinerinėms sistemoms įrengti, kai angos matmuo neviršija atitvaros storio;
- nišų iškirtimas laikančiose atitvarose, jei nišos gylis neviršija pusės atitvaros storio, o kiti matmenys – ne didesni kaip dvigubas atitvaros storis;
- angų užtaisymas ar buvusių laikinai užtaisytų angų atvėrimas;
- pastatų ar jų dalių apšiltinimas;
- balkonų ar lodžių įstiklinimas, taip pat fasado elementų keitimas, nepažeidžiant laikančiųjų konstrukcijų;
- architektūros detalių keitimas;
- bendrųjų, atskirųjų ar vartotojo inžinerinių sistemų įrengimas, keitimas arba šalinimas;

- kiti statybos darbai (tarp jų – apdailos darbai), atliekami nekeičiant, nešalinant, neįrengiant, nestiprinant ir nesilpninant laikančiųjų konstrukcijų.

Šie darbai dažniausiai atliekami gyvenamuosiuose pastatuose, siekiant pagerinti komfortą, energetinį efektyvumą ar estetinį vaizdą.

Nepamirškite, kad planuodami buto remontą turėtumėte apie tai pranešti žmonėms, kurie tiesiogiai susiduria su jūsų trikdymu. To dėka išvengsime daugelio nemalonių situacijų. Triukšmo valdymo įstatymo nuostatos įpareigoja gyventojus pranešti Savivaldybei apie planuojamus buto remonto darbus, kurių metu naudojami gražtai, kiti triukšmą keliantys įrenginiai. Pagal Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo 14 straipsnio 2 dalį triukšmo šaltinių valdytojai planuojantys triukšmą kelsiančius statybos, remonto, montavimo darbus, gyventojai privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti Savivaldybės administracijai ir namo gyventojams informaciją apie triukšmo šaltinių naudojimo vietą, planuojamą triukšmo lygį ir jo trukmę per parą, triukšmo mažinimo priemones ir kt.

Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymas nenumato, kad pagal asmens pateiktą pranešimą Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija turi teisę ar privalo išduoti asmeniui leidimą, todėl pateikus pranešimą jokių papildomų veiksmų nei asmeniui, nei Savivaldybės administracijai atlikti nereikia, tačiau asmuo privalo turėti statybą leidžiantį dokumentą tuo atveju, jei pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą toks dokumentas yra privalomas.

Primename, kad Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 488 straipsnis nustato atsakomybę už viešosios rimties trikdymą (triukšmą keliantys veiksmai vakaro (nuo 19 iki 22 val.) ir nakties (nuo 22 iki 7 val.) metu gyvenamosiose patalpose, kai tai trikdo asmenų ramybę, poilsį ar darbą. Rekomenduojame triukšmą keliančius statybos (remonto, montavimo) darbus planuoti ir vykdyti darbo dienomis nuo 7 iki 18 val., o poilsio ir švenčių dienomis nuo 9 iki 17 val.

Dėl namo bendro naudojimo vamzdynų

Daugiabučių namų bendro naudojimo vamzdynų (stovų, magistralinių vamzdžių) uždengimas butuose yra griežtai reglamentuotas, nes trukdo priežiūrai ir remontui. Pagal teisės aktus, bendro naudojimo vamzdynai, esantys sienose ar butų patalpose, bet tarnaujantys viso namo reikmėms, yra bendroji dalinė nuosavybė.

Štai pagrindiniai reikalavimai ir taisyklės dėl bendro naudojimo vamzdynų uždengimo:

- **Prieiga privalo būti užtikrinta:** Vamzdynai negali būti „įmūryti“ ar uždengti stacionariomis konstrukcijomis (plytelėmis, gipskartonių be angų). Turi būti įrengiamos lengvai nuimamos apdailos detalės, patikrinimo liukai arba durelės, kad prireikus avarinė tarnyba galėtų lengvai patekti prie vamzdžių.
- **Atsakomybė už uždengimą:** Jei dėl uždengtų vamzdžių avarijos atveju (pvz., trūkus stovui) remontininkai negali patekti į butą ar prieiti prie bendro naudojimo inžinerinių sistemų ir tai sukelia žalą, už tai atsakomybė tenka buto savininkui.
- **Remonto išlaidos:** Jei vamzdynai buvo uždengti (pvz., apdailos plokštėmis), avarijos atveju atidengimo darbus atlieka patys savininkai savo lėšomis.
- **Draudimas trukdyti:** Draudžiama uždengti vamzdynus taip, kad neįmanoma atlikti nuolatinės techninės priežiūros.

Rekomendacijos:

1. **Durelių įrengimas:** Uždengus vamzdžius, būtina palikti techninį liuką (dažniausiai ties ventiliais, atšakomis).
2. **Sutikimas:** Prieš atliekant stambius vamzdynų uždengimo ar pertvarkymo darbus, rekomenduojama suderinti tai su namo administratoriumi ar bendrija.

Pasekmės: Jei avarijos atveju dėl apdailos negalima užsukti vandens, namo administratorius turi teisę reikalauti nedelsiant atidengti vamzdžius, o atsisakius – kreiptis į teisumą.

LR civilinio kodekso 4.83 str. 5 dalį, kuri nustato, kad butų savininkai turi užtikrinti laisvą priėjimą prie jiems priklausančiose patalpose esančių namo bendrojo naudojimo vamzdynų, kaip tai numatyta pastatų projektuose. Tai yra buto savininko pareiga.

1. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) privalo leisti daugiabučio namo administratoriui remontuoti jo bute ir kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą;

2. Šilumos tiekimo taisyklių, kurios nustato, kad buto savininkas privalo užtikrinti, kad naujai sumontuoti ar rekonstruoti buto ar kitų patalpų šilumos įrenginiai prie pastato šilumos įrenginių būtų prijungiami tik Taisyklių nustatyta tvarka;

3. Šilumos tiekimo taisyklių, kurios nustato, kad buto savininkas privalo leisti pastato administratoriaus atstovams apžiūrėti šilumos įrenginių elementus, atlikti jų priežiūros, remonto darbus, o prireikus lokalizuoti avariją ar likviduoti jos pasekmes, leisti nedelsiant vykdyti avarijos lokalizavimo darbus;

4. Šilumos tiekimo taisyklių, kurios nustato, kad buto savininkas privalo leisti pastato administratoriaus atstovams apžiūrėti karšto vandens bendro naudojimo sistemos elementus, esančius vartotojo bute, atlikti jų priežiūros, remonto darbus, o prireikus lokalizuoti avariją ar likviduoti jos pasekmes, leisti nedelsiant vykdyti avarijos lokalizavimo darbus;

Tuo atveju, jei butų savininkai neįleidžia bendrijos specialistų į butą ar dėl kitų priežasčių butų savininkai nesudaro sąlygų bendrijos specialistams apžiūrėti ir/ar sutvarkyti butų savininkams priklausančiose patalpose esančius bendrojo naudojimo vamzdynus, butų savininkai padaro Lietuvos Respublikos teisės aktų pažeidimą:

Aukščiau nurodyti teisės aktų pažeidimai buto savininkui pagal teisės aktus užtraukia civilinę atsakomybę:

1. Pagal LR civilinio kodekso 6.246 straipsnį, kuris numato, kad civilinė atsakomybė atsiranda neįvykdžius įstatymuose nustatytos pareigos (neteisėtas neveikimas) arba atlikus veiksmus, kuriuos įstatymai ar sutartis draudžia atlikti (neteisėtas veikimas), arba pažeidus bendro pobūdžio pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai;

2. Pagal LR civilinio kodekso 6.263 straipsnį, kuris numato, kad kiekvienas asmuo turi pareigą laikytis tokio elgesio taisyklių, kad savo veiksmais (veikimu, neveikimu) nepadarytų kitam asmeniui žalos. Žalą, padarytą asmeniui, turtui, o įstatymų numatytais atvejais - ir neturtinę žalą privalo visiškai atlyginti atsakingas asmuo;

3. Pagal Šilumos tiekimo taisykles, kurios nustato, kad buto savininkas privalo buto savininkas atlyginti juridinių ar fizinių asmenų patirtą žalą, pažeidus pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros sutartyje nustatytas jų priežiūros sąlygas.

Pažymime, kad, jei buto savininkas nesudarys sąlygų daugiabučio namo administratoriaus specialistams apžiūrėti ir sutvarkyti jam priklausančiose patalpose esančius bendrojo naudojimo vamzdynus, ir šiuose vamzdynuose įvyks avarija ar kitoks vandens nuotėkis, kurio pasėkoje bus užlieti butai, tam buto savininkui teks atsakomybė atlyginti žalą nuostolių patyrusiems butų savininkams arba kompensuoti išmokas draudimo bendrovėms.