



LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,
tel. +370 626 22 252, el. p. info@am.lt, https://am.lrv.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Lietuvos Respublikos Vyriausybės Peticijų komisijai

2024-
I 2024-05-27

Nr. (14)-D8(E)-
Nr. P33-26

Kopija
Arūnui Sodoniui

DĖL 2023-12-05 PETICIJOS NR. PC-40

Aplinkos ministerija pagal kompetenciją išnagrinėjo Lietuvos Respublikos Peticijų komisijos 2024-05-27 raštą Nr. P33-26 „Dėl peticijoje išdėstytų prašymų ir siūlymų“ kuriame prašoma pateikti išvadą, *ar įrengiant gyventojų balkone kondicionierių reikalingas daugiabučio namo gyventojų daugumos sutikimas ir ar tą sutikimą gaunant bendraturčiai būna išsamiai informuoti apie kondicionieriaus įrengimą ir kondensato šalinimo būdą.*

Atsakydami pažymime, kad Lietuvos Respublikos įstatymai, Vyriausybės nutarimai, Aplinkos ministerijos nuostatai nesuteikia teisės Aplinkos ministerijai oficialiai aiškinti įstatymų, kitų teisės aktų nuostatas, jų taikymą, nagrinėti konkrečias situacijas, daryti šių situacijų vertinamojo pobūdžio išvadas, todėl pagal kompetenciją teikiame nuomonę dėl galiojančio teisinio reglamentavimo, susijusio su rašte keliamais klausimais. Ši nuomonė nelaikytina oficialiu teisės aiškinimu ir neturi privalomos galios asmenims, institucijoms ar sprendžiant ginčą teisme.

Pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies¹ nuostatas, *pagrindinės pastato konstrukcijos*, tarp jų – *išorinės sienos, balkonų konstrukcijos* priskiriamos bendrosioms pastato konstrukcijoms – *pastato bendrojo naudojimo objektams*. Šio straipsnio 4 dalyje įtvirtinta, kad pastato bendrojo naudojimo patalpos, *pagrindinės pastato konstrukcijos*, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise yra *bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai*.

Jei kondicionieriaus išorinis blokas pastatytas ant daugiabučio namo balkono grindų ir nebus tvirtinamas nei prie daugiabučio namo išorinės sienos, nei prie balkono (fasado elemento) konstrukcijų, žinotina, kad:

- kondicionieriaus išorinio bloko pastatymas ant daugiabučio namo balkono grindų, nelaikytinas daugiabučio namo išvaizdos keitimu ir tokiems paprastojo remonto darbams atlikti statybą leidžiantis dokumentas (SLD) neprivalomas, jei kitų kondicionavimo sistemos elementų įrengimas nekeičia pastato išvaizdos, kaip nurodyta statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 3 priedo 5 punkte². Pastatant kondicionieriaus išorinį bloką ant daugiabučio namo balkono grindų (jo netvirtinant prie namo išorės sienos, balkono konstrukcijų – bendrojo naudojimo objektų) gauti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų daugumos sutikimą neprivaloma;

- norint daugiabučio namo išorės sienoje padaryti angą, reikalingą kondicionavimo sistemos įrengimui, reikia gauti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų daugumos sutikimą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje³ nustatyta tvarka.

Savivaldybių administracijų išduotų statybą leidžiančių dokumentų duomenys, prie prašymų išduoti statybos leidimus statytojų pridėti dokumentai, statinių projektai ir statinių projektus tikrinusių institucijų išvados viešai skelbiamos Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“. Norintys susipažinti su viešinama minėta informacija gali prisijungti prie informacinės sistemos „Infostatyba“ interneto svetainės per Elektroninės valdžios vartus naudojant elektroninę bankininkystę arba elektroninį parašą.

Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sutikimai renkami vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. D1-251 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021 m. kovo 31 d. įsakymo Nr. D1-95 redakcija) patvirtintas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas⁴ (toliau – Aprašas).

Procedūrą vykdo/organizuoja daugiabutį namą administruojanti įmonė arba daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija. Aprašo 1 priede Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenyje turi būti įvardintas svarstomas klausimas (-ai) (pvz., išorinio oro kondicionieriaus bloko montavimo vieta), kita papildoma informacija, duomenys, pagrindžiantys siūlomą (-us) sprendimą (-us) ir laukiamus rezultatus.

Kitų informavimo būdų Aplinkos ministerijos formuojamos politikos urbanistikos ir architektūros, statybos ir jos priežiūros, gyvenamųjų pastatų valdymo, priežiūros sritis reguliuojantys teisės aktai nenumato.

Atkreiptinas dėmesys, kad projektuojant ir įrengiant pastatų ir inžinerinių statinių patalpų šildymo, vėdinimo ir *oro kondicionavimo* (ŠV ir OK) sistemas taikomas statybos techninis reglamentas STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. D1-289 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ patvirtinimo“ (toliau – Reglamentas). Reglamento 34 punkte nustatyta, kad „*V ir OK sistemos turi būti suprojektuotos ir įrengtos taip, kad vanduo ar garų kondensacija nepadarytų žalos pastatui, jo įrangai ar žmonėms*“.

Aplinkos viceministrė

Daiva Matusėvičė

V. Kriauciukaitė, tel. +370 683 95 454, el. p. vilia.kriauciukaite@am.lt

¹ 15. Pastato bendrojo naudojimo objektai:

1) 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, bendrojo naudojimo balkonai ir lodžijos, kitų balkonų ir lodžių išorinės (fasado) konstrukcijos, išorės durys, laiptinių laiptų konstrukcijos, išoriniai laiptai, nuožulnos, stogeliai); < >.

² 5. Pastato išvaizdos keitimu laikoma: balkonų, lodžių įstiklinimas; fasado elementų keitimas (keičiant spalvą, matmenis, suskaidymą), naujų įrengimas; esamų angų nuo 0,2 m² ir didesnio ploto pastato fasade užtaisymas; šlaitinio stogo dangos keitimas (keičiant spalvą ir (ar) dangos tipą), dažymas (keičiant spalvą), stoglangių įrengimas ant šlaitinio stogo, keitimas (keičiant spalvą, matmenis, suskaidymą); fasadų dangos įrengimas, keitimas (keičiant spalvą ir (ar) dangos tipą), dažymas (keičiant spalvą); didesnės kaip 0,01 m³ tūrio įvairios įrangos, inžinerinių sistemų ar konstrukcijų tvirtinimas ant pastato fasado ar šlaitinio stogo; įvairios įrangos, inžinerinių sistemų ar konstrukcijų, iškylančių daugiau kaip 1 m virš pastato plokščiojo stogo parapeto, tvirtinimas ant pastato plokščiojo stogo; Kultūros vertybių registre nurodytų kultūros paveldo statinio vertingųjų savybių keitimas.

³ 4.85 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas

1. 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, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.

2. Jeigu šiame straipsnyje nustatyta tvarka sušaukus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius, pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaičių, sprendimai priimami susirinkime dalyvavusių balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų, išskyrus sprendimus dėl lėšų skolinimosi, dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų bei kitus įstatymuose nustatytus sprendimus, kuriems priimti reikalinga butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma.

3. Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos, jungtinės veiklos sutarties dalyvių arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams. Šių dalies butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas vadovaujantis šio straipsnio 4 ir 5 dalyse nurodyta tvarka.

4. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę.

5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.

6. Butų ir kitų patalpų savininkų (ar jų dalies) sprendimai skelbiami Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka ir galioja visiems (ar tos dalies) butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat tiems savininkams, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ir kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo. Sprendimai negali apriboti butų ir kitų patalpų savininkų bei trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, išskyrus šio kodekso ir kitų įstatymų nustatytus atvejus.

7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

8. Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojas (butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams.

9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.

⁴ <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.395332/asr>