

PASTATO ŠILDYMO PRIETAISŲ (RADIATORIŲ, RANKŠLUOSČIŲ DŽIOVINTUVŲ) KEITIMO TVARKA

PAŽYMA

Užduotis: įvertinti teisės aktų reglamentavimą, pastatų valdytojų ir gyventojų teises ir pareigas, atliekant šildymo prietaisų keitimą.

PROBLEMATIKA:

Kaip teisėtai ir nepažeidžiant vidaus šildymo ir karšto vandens sistemos projektinių parametru gyventojų butuose pasikeisti šildymo prietaisus (radiatorius ir rankšluosčių džiovintuvus („gyvatukus“) nėra aiškiai apibrėžta viename teisės akte, taisyklėse ar kokiame nors kitame dokumente. Reikalavimų gausa sukelia neaiškumų, galimai namo valdytojai kelia perteklinius reikalavimus butų savininkams, kuriems trūksta informacijos, todėl laikytina būtinu įvardinti pasirošiamųjų darbų ir veiksmų seką, būtiną šildymo prietaisų keitimo metu.

Šildymo prietaisų keitimo priežastys gali būti vairios: siekiama didesnio šildymo efektyvumo, estetinio vaizdo arba netikėtos avarijos atvejais (pvz., prakiurus radiatoriumi). Tačiau kaip tinkamai ir teisėtai visais atvejais pasikeisti šildymo prietaisus, nepažeidžiant vidaus šildymo ir / ar karšto vandens sistemos, jos neišbalansuojant, nepabloginant šildymo paslaugos kitiems butams, reikia kompleksiskai vertinti įstatymus, taisykles, statybos techninius reglamentus (STR) ir pan. Tik tokiu būdu galima suprasti ir nepažeisti jų nuostatų ir bendraturčių bendrosios dalinės nuosavybės, tačiau eiliniam piliečiui ši procedūra sukelia nemažai problemų dėl specifinių žinių trūkumo.

Teisės aktų analizės metu keliami šie uždaviniai:

1. Įvertinti šildymo prietaisų teisinį statusą;
2. Nustatyti šildymo prietaisų keitimo darbų rūšį;
3. Nustatyti šildymo prietaisų keitimui būtiną dokumentaciją;
4. Išvardinti veiksmų seką, keičiant šildymo prietaisus bute.

Komentaras: Lietuvos šilumos tiekėjų asociacija (Asociacija) savo veikloje vadovaujasi Asociacijos įstatais apibrėžta kompetencija, neprieštaraujančia Asociacijų įstatymui ir kitiems teisės aktams. Asociacija nėra įgaliota aiškinti teisės aktų nuostatų, todėl šioje pažymoje teikia tik Asociacijos specialistų nuomonę dėl galiojančio teisinio reglamentavimo, kuri neturėtų būti suprantama, kaip oficialus teisės aktų aiškinimas.

ŠILDYMO PRIETAISO STATUSAS TEISĖS AKTUOSE:

Šilumos ūkio [įstatymas](#) (ŠŪĮ), priimtas LR Seimo 2003 m. gegužės 20 d. Nr. IX-1565

2 str. 39 d.: *Šilumos įrenginys – techninių priemonių kompleksas, skirtas šilumai ir (ar) karštam vandeniui gaminti, transportuoti ar kaupti.*

Šilumos tiekimo ir vartojimo [taisyklės](#) (ŠTVT), patvirtintos energetikos ministro 2010 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. 1-297, 7 str. sąvokos:

Pastato butų ir kitų patalpų šildymo prietaisais – pastato šildymo sistemos įrenginys, skirtas butams ir kitoms patalpoms šildyti, vėdinti;

Pastato šilumos įrenginys – pastato šildymo, vėdinimo, technologijos ir karšto vandens sistemų įrenginys, skirtas šilumai ir (ar) karštam vandeniui gaminti, kaupti, transformuoti ir (ar) transportuoti į butų ir kitų patalpų šildymo, vėdinimo, technologijos ir karšto vandens įrenginius.

Komentaras: Iš pateiktų sąvokų matyti, kad ŠŪĮ sąvoka „šilumos įrenginys“ skiriasi nuo ŠTVT. Tiksliausiai šildymo prietaisą apibūdina ŠTVT esanti sąvoka - *pastato šildymo sistemos įrenginys, skirtas butams ir kitoms patalpoms šildyti, vėdinti.*

Šildymo prietaisų nuosavybės forma:

Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų [įstatymas](#) (Bendrijų įstatymas), LR Seimo priimtas 1995 m. vasario 21 d. Nr. I-798:

15. Pastato bendrojo naudojimo objektai:

2) bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus);

Pavyzdinė daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties [forma](#), patvirtinta aplinkos ministro 2012 m. gruodžio 4 d. įsakymu Nr. D1-1047:

3. Sutarties dalykas yra bendrojo naudojimo objektai:

<...>

3.2. bendrosios namo inžinerinės sistemos – namo bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir nuotekų vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus);

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo [nuostatai](#), patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831:

4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas:

<...>;

4.2. Sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą (toliau – objektų aprašas). <...>;

4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą, <...>;

Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų [aprašas](#), patvirtintas aplinkos ministro 2010 m. lapkričio 2 d. įsakymu Nr. D1-895:

II. BENDROSIOS PASTATO INŽINERINĖS SISTEMOS

4.2. Šilumos vamzdynai ir armatūra nuo šilumos punkto uždarnosios armatūros iki šildymo prietaiso patalpose, bendrojo naudojimo patalpose įskaitytinai, patalpų šildymo prietaisai.

LR civilinis [kodeksas](#) (CK):

4.72 straipsnis. Bendrosios nuosavybės teisės samprata ir subjektai

1. Bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausanti nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti.

4.82 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė

1. Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga.

4.83 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe

1. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdamas kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų.

Komentaras: CK leidžia pasirinkti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo formą: įsteigiant bendriją, sudarant jungtinės veiklos sutartį ar skiriant bendrojo naudojimo objektų administratorių. Kuris valdytojas¹ bebūtų, bendrosios nuosavybės teisės samprata Civiliaame kodekse išlieka identiška. Tačiau skirtumai atsiranda nagrinėjant valdytojų teises, pareigas ir objektus detalizuojančius teisės aktus, esant atskiroms valdymo formoms.

Jei bendrosios dalinės nuosavybės valdymas atliekamas įteigus bendriją, tuomet Bendrijų įstatymas nurodo, kad radiatoriai ir rankšluosčių džiovintuvai yra pastato bendrojo naudojimo objektai. Analogiškai minėti šildymo prietaisai priskiriami bendrojo naudojimo objektams, jei bendrosios dalinės nuosavybės valdymo forma pasirinkta sudarant jungtinės veiklos sutartį. Jei daugiabučiame valdytojo funkcijas atlieka gyventojų arba savivaldybės paskirtas administratorius, tuomet į bendrojo naudojimo objektų sąrašą nepatenka šildymo prietaisai, esantys bute. Subjektyviu vertinimu, šildymo prietaisus, atskirus vidaus šildymo ir karšto vandens sistemos elementus, priskirti bendro naudojimo objektams tik tam tikrais atvejais, priklausomai nuo daugiabučio valdymo formos, t.y. tik bendrijoms ir jungtinės veiklos valdymo formos metu, galimai prieštaraujama CK 4.72 ir 4.82 straipsnių principams. Niekaip kito buto savininkas nerealizuos savo teisės naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektu – ne savo bute esančiu radiatoriumi, pagal jo funkcinę paskirtį. Akivaizdu, kad bute esančio šildymo prietaiso nevaldo du ar daugiau savininkų, todėl Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašas tiksliausiai, nepažeidžiant CK, nusako bendrosios dalinės nuosavybės ribas ir šildymo prietaiso bute nepriskiria bendrojo naudojimo objektams. Praktikoje negali būti situacijų, kuomet radiatorius privačiame bute yra bendrojo naudojimo objektas, o panaikinus bendriją ir pasirinkus administratorių – tampa buto savininko nuosavybė ir teoriškai tokie pasikeitimai galimi neribotą kartų skaičių.

Apmokėjimas:

Sistemiškai vertinant tai, kas jau išdėstyta pažymoje, jei šildymo prietaisas priskirtas bendrosios dalinės nuosavybės objektams, tai už jo remontą ir keitimą apmokama bendrasavininkai CK 4.82 straipsnio nustatyta tarka. Jei objektas nepriskirtas bendrajai daliai nuosavybei – išlaidas dengia savininkas. Būtų sunku įsivaizduoti praktinę situaciją, kuomet buto savininkas norėdamas pasikeisti

¹ ŠTVT 8 str. **Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (toliau – valdytojas)** – daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba teisės aktų nustatyta tvarka paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

šildymo prietaisą (radiatorių ar „gyvatuką“) dėl estetinių priežasčių, nes tai kaip bebūtų yra interjero dalis, turėtų šaukti bendrosios dalinės nuosavybės naudotojų susirinkimą, inicijuoti sprendimą dėl prietaiso keitimo, taip pat paskirstyti apmokėjimą visiems to namo gyventojams. Tokia sprendimo priėmimo praktika dėl butuose esančių šildymo prietaisų keitimo nėra žinoma.

Šios dviprasmiškos situacijos išvengti padeda Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklės.

Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklės, patvirtintos energetikos ministro 2010 m. balandžio 7 d. įsakymu Nr. 1-11:

296.4. *kiaurų radiatorių butuose nuėmimas, aklių arba šilumnešio cirkuliacijos jungčių įrengimas vietoj nuimto radiatoriaus (radiatorius ar vonios šildytuvus turi parūpinti butų savininkai);*

296.5. *kiaurų radiatorių laiptinėse ir kitose bendrojo naudojimo patalpose pakeitimas (radiatorius turi parūpinti pastato ar pastato butų ir kitų patalpų savininkai);*

Komentaras: energetikos ministro reikalavimas, kad radiatorius turi parūpinti būtų savininkai, o tuo pačiu suprantama ir prisiimti išlaidas už naujus šildymo prietaisus, reikalingas papildomas jungtis ir dalis bei atliekamų darbų sąnaudas, todėl netikslinga taikyti radiatoriams butuose bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimo principus. Jei buto savininkas nori keisti radiatorius ar atlikti tam tikrus pertvarkymus, gyventojas tai atlieka savo lėšomis (tai nesusiję su viso pastato bendraturčių interesais).

ŠILDYMO PRIETAISŲ KEITIMO DOKUMENTACIJA IR DARBŲ RŪŠIS:

Dokumentų ir leidimų gavimas ir parengimas priklauso nuo darbų rūšies. Būtina įvertinti, ar atliekami darbai laikytini *rekonstrukcija ar paprastuoju remontu*.

ŠTVT 8 str.:

Šilumos įrenginio rekonstravimas – pastato šilumos įrenginyje atliekami darbai (tarp jų ir atskirų pastato šilumos įrenginio mazgų keitimas), kuriais keičiamas įrenginio tipas, sukuriama nauja įrenginio kokybė ir pakinta pradinės, pastato šilumos įrenginio pase nurodytos, charakteristikos (našumas, pralaidumas, slėgio ar temperatūros parametrai), energijos ar žaliavos sąnaudos, keičiama šilumos ir (ar) karšto vandens tiekimo schema, įrengiami papildomi šilumos gamybos šaltiniai ir kt.

Komentaras: jei nekeičiamas įrenginio tipas, nesukuriama nauja įrenginio kokybė ir nepakinta pradinės charakteristikos, tai senų radiatorių demontavimas ir naujų, projektą atitinkančių, pajungimas, *nelaikytina rekonstrukcija*.

Statybos techninis reglamentas STR 1.01.08:2002, patvirtintas aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622:

12. Statinio paprastojo remonto tikslas – atnaujinti esamą statinį, jo nerekonstruojant ir kapitališkai neremontuojant. Į šią statybos rūšį patenka visi statybos darbai, nenurodyti VI ir VII skyriuose, tarp jų:

12.11. *statinio bendrųjų, atskirųjų, vartotojo inžinerinių sistemų įrengimas, keitimas, šalinimas;*

Statybos įstatymo 2 str. 58 punktas:

58. **Statinio paprastasis remontas** (atitinka Lietuvos Respublikos civilinio kodekso sąvoką „einamasis remontas“) – statyba, kurios tikslas – atnaujinti statinį jo nerekonstruojant ar kapitališkai neremontuojant.

Šilumos gamybos statinių ir šilumos perdavimo tinklų, statinių (šildymo ir karšto vandens sistemų) statybos rūšių ir šilumos gamybos ir šilumos perdavimo įrenginių įrengimo darbų rūšių aprašas (Aprašas), patvirtintas energetikos ministro 2009 m. rugšėjo 29 d. įsakymu Nr. 1-172:

20. **Statinio paprastajam remontui priskiriami šie šildymo sistemose atliekami darbai:**

20.1. šildymo sistemos vamzdynų keitimas;

20.2. šildymo sistemos šildymo prietaisų keitimas;

20.3. šildymo prietaisų vietos keitimas toje pačioje patalpoje, nekeičiant šildymo prietaisų galios ir pajungimo schemas;

<...>

20.7. **šio aprašo 20.2, 20.3, 20.8 ir 20.9 punktuose nurodytais atvejais ypatinguose statiniuose ir daugiabučiuose gyvenamuose namuose būtinas pastato paprastojo remonto aprašas, pertvarkant šildymo sistemą. Atliktų darbų atitikimą paprastojo remonto aprašui turi patvirtinti pastato valdytojas.;**

20.8. šildymo sistemos pertvarkymas dėl buto (butų), patalpos (patalpų) šildymo būdo keitimo, šildymo prietaisų galios, pajungimo vietos toje pačioje patalpoje bei prijungimo schemas keitimas;

20.9. esamų statinio šildymo sistemų keitimas kito tipo šildymo sistemomis pagal vamzdynų schemą, šilumos perdavimo būdą, šilumnešį ir kt

Statybos įstatymo 24 straipsnis. Statinio projektas. Prisijungimo sąlygos

1. Statinio projektas rengiamas:

9) paprastojo remonto aprašas – statinio, išskyrus šios dalies 5 punkte nurodytus branduolinės energetikos objekto ir kultūros paveldo statinius, paprastajam remontui;

Statinys – nekilnojamasis daiktas (pastatas arba inžinerinis statinys), turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus.

Inžineriniai statiniai – susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kanalai, taip pat visi kiti statiniai, kurie nėra pastatai.

Komentaras: teisės aktais reglamentuota, kad **šildymo prietaisų keitimas bute yra paprastasis remontas** ir paprastajam remontui **rengiamas paprastojo remonto aprašas**.

Statybos techninis reglamentas STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas, patvirtintas aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878:

9. Valstybinė energetikos inspekcija prie Energetikos ministerijos (pastab. atitikmuo Valstybinė energetikos reguliavimo taryba) tikrina daugiabučių namų kapitalinio remonto projektus ir paprastojo remonto aprašus (tikrinami funkciniai ir technologiniai projektų sprendiniai, su jais susiję techniniai rodikliai ir energetikos įrenginių techninės charakteristikos), kai pertvarkoma daugiabučio namo ar jo dalies šildymo ir apsirūpinimo karštu vandeniu bendroji inžinerinė sistema (keičiamas šildymo būdas, atsijungiama nuo (prisijungiama prie) šilumos tiekimo inžinerinių tinklų) ir šių naujai statomų ar rekonstruojamų energetikos objektų (statinių) projektus:

<...>

9.9. šilumos tiekimo tinklų ir jų priklausinių.

ŠTVT nurodyta:

133. Vartotojai privalo:

133.11. Valdytojo arba pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo nurodytais terminais savo lėšomis atstatyti statinio projekte (ar jo dalyje) nustatytą šildymo prietaisų galią bute ar kitose patalpose nepriklausomai nuo to, kada ir kaip padaryti nukrypimai;

Apraše nurodyta:

20.7. Atliktų darbų atitikimą paprastojo remonto aprašui turi patvirtinti pastato valdytojas.

Komentaras: Paprastojo remonto aprašas rengiamas statinių (pastatų arba inžinerinių statinių) paprastajam remontui atlikti. Paprastojo remonto aprašus tikrina VERT tik paprastojo remonto metu, kai keičiamas šildymo būdas, prisijungiama ar atsijungiama nuo šilumos inžinerinių sistemų (atliekami rekonstrukcinio pobūdžio darbai), tačiau, vadovaujantis minėtu Aprašu, *atliktų darbų atitikimą paprastojo remonto aprašui turi patvirtinti pastato valdytojas*. Valdytojui ir sistemų prižiūrėtojui suteikta teisė įvertinti šildymo prietaisų butuose galios atitiktį su statinio projekte (ar jo dalyje) nustatyta šildymo prietaisų galia. Kad būtų galima tai atlikti valdytojui ar prižiūrėtojui pirmiausia reikia turėti statinio projektą ar jo dalį su nurodytomis galiomis. Šį dokumentą, kaip išaiškino Aplinkos ministerija², turi turėti valdytojas, nes *valdytojas atsako už dokumentacijos, susijusios su namo bendrosiomis reikmėmis, rengimą, pildymą ir saugojimą*. Šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas tiesiogiai dalyvauja šildymo prietaisų keitimo procese ta apimtimi, kiek tai suteikta jam teisės aktais (ŠŪĮ, ŠTVT ir t.t.), pvz., drenuoja šildymo sistemą prieš radiatorių keitimą ir užpildo po pakeitimo. Kaip nurodyta ŠTVT, prižiūrėtojas prieš šildymo sezono pradžią, bet ne vėliau nei iki rugsėjo 15 d., privalo parengti šildymo sistemas naujam šildymo sezonui, todėl tuo motyvuodamas gali reikalauti, kad šildymo prietaisai būtų keičiami tik iki minėtos datos nešildymo sezono metu.

DARBŲ EILIŠKUMAS, ĮVERTINUS TEISĖS AKTŲ REGLAMENTAVIMĄ IR ŠILUMOS TIEKĖJŲ, ADMINISTRUOJANČIŲ IR/AR ATLIEKANČIŲ VIDAUS SISTEMŲ PRIEŽIŪROS PASLAUGAS, PATIRTĮ:

- 1) Buto savininkas užsako ir gauna iš architektų ar statybos inžinierių, turinčių teisę būti statinio projektuotojais, kaip tai numato Statybos įstatymo 16 str., paprastojo remonto aprašą šildymo prietaisų keitimui.
- 2) Buto savininkas su paprastojo remonto aprašu supažindina valdytoją arba pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtoją, kadangi jų pareiga užtikrinti statinio projekte (ar jo dalyje) nustatytą šildymo prietaisų galios atitiktį bute ir neleisti nukrypimų.
- 3) Būtų savininkas kreipiasi į pastato valdytoją ar prižiūrėtoją dėl radiatorių keitimo laiko suderinimo. Suderintu laiku prižiūrėtojas, prižiūrintis to pastato šildymo ir karšto vandens sistemą, vykdydamas veiklą ŠŪĮ 20 str. suteiktu įgaliojimo pagrindu, išleidžia vandenį iš sistemos ar stovo, taip paruošdamas sistemą radiatorių keitimui, o buto savininko pasirinktas rangovas atlieka radiatorių keitimą bute. Planiniai radiatorių keitimai atliekami ne šildymo sezono metu.
- 4) Keičiamus radiatorius ir reikiamas dalis, pagal paprastojo remonto aprašą, parūpina buto savininkas savo lėšomis.
- 5) Už darbų atlikimą atsiskaitoma valdytojui, kuris patvirtina atliktų darbų atitikimą paprastojo remonto aprašui.

² <https://am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/statyba-ir-bustas/butu-ir-kitu-patalpu-valdymas-ir-prieziura>

IŠVADA: Šildymo prietaisų keitimo techninį ir teisinį reglamentavimą nusako keletas teisės aktų, todėl tikslingas būtų aiškus ir sisteminis reglamentavimas viename teisės akte, pvz., Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėse. Taip pat būtinas teisinis aiškumas dėl šildymo prietaisų butuose (ne)priklausomybės bendrojo naudojimo objektams, nes tai iš esmės lemia sprendimų priėmimą ir finansavimą dėl prietaisų keitimo. Šildymo prietaisas bute visais atvejais neturi būti laikomas bendrojo naudojimo objektu, o gyventojai jį gali keisti savo iniciatyva, nepažeidžiant bendraturčių teisių ir interesų, nepabloginant šildymo paslaugos kokybės kitiems butams. Vidaus šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktą namo projektui ir teisės aktų reikalavimams užtikrina pastato valdytojas su sistemų prižiūrėtoju.