

PATVIRTINTA

Šiaulių m. savivaldybės administracijos direktoriaus
2021 m. sausio 19 d. įsakymu Nr. A-40

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ,
ADMINISTRATORIŲ, PLANUOJANČIŲ REKONSTRUOTI IR (AR) STATYTI
NAUJUS INŽINERINIUS STATINIUS DAUGIABUČIŲ NAMŲ TERITORIJOSE,
ATMINTINĖ**

Atmintinė skirta daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, administratoriams, planuojantiems rekonstruoti ir (ar) statyti naujus inžinerinius statinius daugiabučių namų teritorijose.

Atmintinėje pateikiama bendroji informacija, kaip tinkamai įgyvendinti inžinerinių statinių (pvz.: aikštelių, pėsčiųjų takų ir kt.), esančių prie daugiabučių namų, rekonstravimą ir (ar) statybą.

Atmintinėje vartojamos santrumpos:

AUPS – Šiaulių miesto savivaldybės Architektūros, urbanistikos ir paveldosaugos skyrius.

DGNB – Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas.

DNSB – Daugiabučio namo savininkų bendrija, daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų įgaliotas asmuo, daugiabučio namo administratorius.

Inžinerinis statinys – automobilių stovėjimo aikštelė, įvažą į daugiabučių namų kiemus, šaligatvis, kelkraštis, pėsčiųjų ir (ar) dviračių takas, kiemo aikštelė, apšvietimas, lietaus nuotekų surinkimo ir šalinimo įrenginys, esantis Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje prie daugiabučių gyvenamųjų namų.

Komisija – Šiaulių miesto infrastruktūros objektų remonto, rekonstravimo ir statybos prioritetu nustatymo ir infrastruktūros objektų atrankos komisija.

LR – Lietuvos Respublika.

ŠMSA – Šiaulių miesto savivaldybės administracija.

1 žingsnis. Daugiabučio namo žemės sklypo formavimas ir išsinuojimas (*sklypo suformavimas negarantuoja, kad bus duotas pritarimas visiems visiems inžinerinių statinių (pvz., aikštelių) rekonstravimo ar statybos projekte numatytiems sprendiniams*)

1.1. Jei jau turite suformuotą ir išsinuotą sklypą, pereikite prie 2 žingsnio.

1.2. Jei neturite suformuoto sklypo:

DNSB turėtų išsiaiškinti, ar yra parengtas detalusis planas. Jei yra parengtas detalusis planas, sklypo suformavimas galimas vadovaujantis detaliuoju planu.

Informaciją apie detaliuosius planus galima rasti paspaudus nuorodą <https://external.tpd.r.lt/?formId=tpsearch>.

Dėl papildomos informacijos galima kreiptis į AUPS.

1.2.1. Klausimą dėl sklypo suformavimo ir išsinuojimo suderinkite butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo metu. Turėtų pritarti 50 + 1 proc. visų butų ir kitų patalpų savininkų (pagal DGNB įstatymo 12 straipsnį). P.vz., jei daugiabučiame name yra 100 butų, turėtų pritarti mažiausiai 51 buto savininkai.

1.2.2. Jei detalusis planas nėra parengtas, kreipkitės į geodezininką dėl planuojamo suformuoti sklypo kadastrinių matavimų atlikimo.

1.2.3. Įsigykite sklypo projekto parengimo paslaugą iš Jūsų pasirinkto tiekėjo.

1.2.4. Parenkite ir suderinkite sklypo projektą.

1.2.5. Įregistruokite sklypą VI Registru centre ir jį išsinuomokite daugiabučio namo bendrijos vardu.

1.3. Jei Jūsų daugiabutis namas yra suformuotame bendrame sklype kartu su kitais daugiabučiais namais, pastatais:

1.3.1. Atlikite kadastrinius matavimus, perenkite sklypo naudojimo tvarką ir ją suderinkite su visais bendrame sklype esančių namų, kitų pastatų ar statinių savininkais (turėtų pritarti 50 + 1 proc. kiekvieno daugiabučio namo ar pastato visų butų ir kitų patalpų savininkų). Suorganizuokite susirinkimus, kad turėtumėte susirinkimų protokolus su teigiamu sprendimu dėl tvirtinamos sklypo naudojimo tvarkos. Žemės sklypo naudojimo tvarkos planas tvirtinamas notaro ir įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre.

1.3.2. Suderintos ir įregistruotos sklypo naudojimo tvarkos pagrindu išsinuomokite Jūsų namui priskirtą sklypo dalį.

1.4. Jei jūsų daugiabutis namas yra suformuotame bendrame sklype kartu su kitais daugiabučiais namais, pastatais ir Jūs nesuderinsite sklypo naudojimo tvarkos, 2 ir 3 žingsniuose nurodyti veiksmai turės būti derinami su visais kitų daugiabučių namų ir pastatų savininkais (turės pritarti kiekvieno daugiabučio namo/ pastato mažiausiai 50 + 1 proc. savininkų).

1.5. Kadastrinių matavimų, sklypo formavimo projekto ir registracijos išlaidos ŠMSA nėra finansuojamos.

2 žingsnis. Rekonstravimo ar statybos projekto parengimas

2.1. DNSB kreipiasi į ŠMSA dėl pritarimo rengti aikštelės ar kito inžinerinio statinio praplėtimo ar įrengimo projektą. Prie prašymo pridedama laisvos formos schema apie planuojamus rekonstruoti ar įrengti statinius (pvz., planuojant praplėsti aikštelę, reikia nurodyti, kaip planuotumėte organizuoti automobilių sustatymą, privažiavimą, pažymint planuojamus naikinti statinius, įrenginius, kirsti medžius) ir kt. dokumentai.

2.2. Gavus ŠMSA pritarimą dėl planuojamo rengti projekto ir (ar) pastabų:

2.2.1. Klausimą dėl projekto parengimo suderinkite butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo metu. Pagal DGNB įstatymo 12 straipsnį turėtų pritarti 50 + 1 proc. visų butų ir kitų patalpų savininkų. Pvz., jei daugiabučiame name yra 100 butų, turėtų pritarti mažiausiai 51 buto savininkai.

2.2.2. Iš pasirinkto tiekėjo įsigykite projekto parengimo paslaugą. Projekto parengimo išlaidos ŠMSA nėra finansuojamos.

2.2.3. Planuojant:

2.2.3.1. DNSB ir ŠMSA lėšomis (pagal dalinio prisidėjimo programą) rekonstruoti esamus statinius ar statyti naujus, projekte nurodomas statytojas – ŠMSA, užsakovas – DNSB;

2.2.3.2. DNSB lėšomis rekonstruoti esamus, bet **ŠMSA priklausančius statinius**, projekte nurodomas statytojas – ŠMSA, užsakovas – DNSB;

2.2.3.3. DNSB lėšomis statyti naujus statinius (įrengti naują aikštelę laisvame plote, nekeičiant esamos aikštelės), projekte nurodomas statytojas – DNSB, užsakovas – DNSB.

2.2.4. Projektas rengiamas vadovaujantis LR statybos įstatymo, kitų įstatymų, teisės aktų, privalomųjų projekto rengimo dokumentų, normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių objekto saugos ir paskirties dokumentų nuostatomis.

2.2.5. Projektavimo metu (iki statybą leidžiančio dokumento ar teigiamos ekspertizės išvados gavimo, kai statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas) turi būti gauta teigiama želdymų komisijos išvada dėl planuojamų kirsti medžių.

2.2.6. Projektiniai pasiūlymai derinami su daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkais. **Surenkami butų ir kitų patalpų savininkų parašai, sutinkančių finansuoti rangos darbus.** Taip pat surenkami butų ir kitų patalpų savininkų parašai dėl pritarimo projektiniams pasiūlymams. Pritarimą projektiniams pasiūlymams galima įforminti ir susirinkimo protokolu su 50 + 1 proc. visų butų ir kitų patalpų savininkų pritarimu.

2.2.7. Projektuotojas suderina projektą su valstybės ir savivaldos institucijomis, kitais asmenimis, atlieka visus kitus veiksmus, numatytus teisės aktuose, kad statytojas galėtų gauti statybą leidžiantį dokumentą, kai jis privalomas. Projektuotojas pagal statytojo įgaliojimą atlieka visas procedūras, įskaitant statybą leidžiančio dokumento gavimą, kai jis privalomas.

2.2.8. Kai nurodoma, kad statytojas yra ŠMSA, reikia atlikti projekto ekspertizę. Ekspertizės išlaidos ŠMSA nėra finansuojamos.

2.2.9. Projekto autorius perleidžia ŠMSA visas turtines ir neturtines teises į projekcinę dokumentaciją (tais atvejais, kai statytojas – ŠMSA).

3 žingsnis. Rekonstravimo, statybos darbų atlikimas

3.1. Jei planuojate rangos darbus atlikti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšomis (ŠMSA lėšos nenaudojamos):

3.1.1. Jei rangos darbai atliekami pagal projektą, kuriame statytojas – ŠMSA, su ŠMSA turėtų būti pasirašyta infrastruktūros sutartis, leidžianti Jums atlikti rekonstravimo ar statybos darbus. Darbus atlieka Jūsų pasirinktas rangovas, darbus prižiūri Jūsų paskirtas asmuo. Objekto užbaigimo procedūros atliekamos vadovaujantis LR statybos įstatymu ir kitais šiuo metu galiojančiais įstatymais, teisės aktais, normatyvais ir kt. Užbaigus rangos darbus, statinio dokumentacija perduodama ŠMSA. Statinio nuosavybė išlieka Šiaulių miesto savivaldybės.

3.1.2. Jei rangos darbai atliekami pagal projektą, kuriame statytojas – DNSB (statomas naujas inžinerinis statinys), tada Jūs pasirenkate rangovą, kuris atliks statybos darbus. Baigus rangos darbus, organizuojate objekto užbaigimo procedūras, įregistravimą ir kt. Statinys registruojamas DNSB vardu.

3.2. Jei norėtumėte, kad darbai būtų atliekami ŠMSA ir daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšomis:

3.2.1. ŠMSA pateikiate nustatytos formos prašymą rekonstruoti ir (ar) statyti inžinerinius statinius daugiabučio namo teritorijoje, dalyvaujant fiziniams ir (ar) juridiniams asmenims. Prie prašymo turėtų būti pridėti žemiau nurodyti dokumentai:

- valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties su Nacionaline žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos kopija; jei daugiabutis namas yra bendrame sklype su kitais namais, taip pat turėtų būti pridėta ir suderinta sklypo naudojimo tvarka;

- butų ir kitų patalpų savininkų, sutinkančių finansuoti dalį rangos darbų, sąrašas su parašais;

- butų ir kitų patalpų savininkų, pritariančių rekonstravimui ir (ar) statybai, sąrašas;

- teisės aktų nustatyta tvarka parengtas ir suderintas projektas, statybos leidimas (kai jis privalomas).

3.2.2. Jei su prašymu pateikėte visus reikiamus dokumentus, kuriuos patikrinus nustatyta, kad jie atitinka reikalavimus, ir Šiaulių miesto savivaldybės biudžete yra patvirtintų tikslinių lėšų, tarp DNSB ir ŠMSA pasirašoma dvišalė darbų atlikimo ir dalinio finansavimo sutartis.

3.2.3. DNSB per sutartyje nurodytą laiką (įprastai terminas yra 10 k. d.) perveda į ŠMSA sąskaitą numatytą dydžio lėšų sumą.

*Pvz., jei projekto skaičiuojamojoje dalyje nustatyta, kad rangos darbai kainuotų 20 000 Eur, ir nusprendžiama, kad perkant rangos darbus, maksimali rangos darbų kaina gali būti 22 000 Eur, DNSB mokama suma būtų 11 000 Eur.**

3.2.3. Gavus DNSB lėšas, ŠMSA pradeda viešojo pirkimo procedūras (rengia pirkimo dokumentus, sudaro pirkimo komisiją). Viešojo pirkimo komisija sudaroma iš ŠMSA atstovų ir iš užsakovo (DNSB ir pan.) atstovo.

3.2.4. Viešojo pirkimo metu atrenkamas mažiausią kainą pateikęs (ir atitinkantis visus pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus) tiekėjas.

3.2.5. ŠMSA sudaro dvišalę sutartį su tiekėju, taip pat paskiria techninį prižiūrėtoją. Už techninio prižiūrėtojo paslaugas moka ŠMSA.

3.2.6. Jei rangos darbų metu neatsiranda papildomų darbų ar rangos darbai + papildomi darbai neviršija nustatytos didžiausios rangos darbų pirkimo kainos, baigus rangos darbus nepanaudotos lėšos gražinamos DNSB.

*Pvz., buvo nustatyta, kad didžiausia galima rangos darbų kaina gali būti 22 000 Eur, DNSB pervedė į ŠMSA sąskaitą 11 000 Eur, o rangos darbai buvo nupirkti už 21 000 Eur, vadinasi, ŠMSA gražina DNSB 500 Eur.**

3.2.7. Jei rangos darbų metu atsiranda papildomų nenumatytų darbų, rašomas papildomas susitarimas tarp ŠMSA ir DNSB, DNSB perveda ŠMSA papildomų lėšų dalį ir tik tada pasirašomas papildomas susitarimas tarp ŠMSA ir tiekėjo dėl tų papildomų darbų atlikimo. *1 pvz., jei rangos darbai nupirkti už 20 000 Eur, DNSB buvo pervedusi 11 000, o papildomi darbai kainuoja nuo 1 iki 2 000 Eur, tada DNSB papildomai mokėti nereikia, tik pasirašomas papildomas susitarimas dėl papildomų darbų atlikimo.**

*2 pvz., jei rangos darbai nupirkti už 20 000 Eur, DNSB buvo pervedusi 11 000 Eur, o papildomi rangos darbai kainuoja nuo 2 001 Eur ir daugiau, tada pasirašomas papildomas susitarimas su DNSB ir DNSB perveda savo dalį.**

3.2.8. Baigus rangos darbus, darbų užbaigimo procedūras organizuoja ŠMSA.

3.2.9. Jei rangos darbai buvo atlikti bendromis ŠMSA ir daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšomis, garantiniu laikotarpiu atsiradus defektams, DNSB kreipiasi į ŠMSA, o ŠMSA savo ruožtu kreipiasi į tiekėją, atlikusį rangos darbus. Garantiniu laikotarpiu atsiradę defektai šalinami tiekėjo sąskaita, jei jie atsirado dėl netinkamai atliktų darbų ar naudotų netinkamų medžiagų.

NUOSAVYBĖS TEISĖ

Rekonstruoti ir (ar) pastatyti inžineriniai statiniai, **kai statytojas ŠMSA**, nuosavybės teise priklauso Šiaulių miesto savivaldybei. Dalį inžinerinių statinių prie daugiabučių gyvenamųjų namų remonto, rekonstravimo ir (ar) įrengimo darbų vertės sumokėję daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai neįgyja teisės į jų nuosavybę.

**Pavyzdžiai pateikti vadovaujantis Šiaulių miesto susisiekimo komunikacijų prie daugiabučių gyvenamųjų namų remonto, rekonstravimo ir (ar) statybos, dalyvaujant fiziniams ir (ar) juridiniams asmenims, tvarkos aprašo, sprendimu Nr. T-318 „Dėl susisiekimo komunikacijų prie daugiabučių gyvenamųjų namų remonto, rekonstravimo ir (ar) statybos, dalyvaujant fiziniams ir (ar) juridiniams asmenims, tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2016 m. gruodžio 29 d. sprendimo Nr. T-433 redakcija), 8 punktu.*