

Kondicionierius ar rekuperatorius daugiabutyje:  
3 žingsniai PASITIKRINTI, kokie leidimai reikalingi ir  
kaip juos gauti!

1. Ar daugiabutis/butas yra nekilnojamoji kultūros vertybė?  
Pasitirkink Kultūros vertybių registre:  
<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

Taip. Ką tai reiškia? Ką daryti?

TAI REIŠKIA, kad norint įrengti techninius įrenginius saugomo statinio išorėje (pvz., kondicionieriaus ar rekuperatoriaus išorinį bloką) ar pastatą rekonstruoti, reikia gauti kultūros paveldo departamento sutikimą.

KĄ DARYTI? Kreipkitės į atitinkamą Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorinį padalinį.  
Kontaktai: <http://www.kpd.lt/kontaktai/>  
P. S. Norint gauti sutikimą, Jums greičiausiai reikės parengti paprastojo remonto aprašą. Apie tai bus parašyta bus toliau tekste.

Ne. Keliaujam toliau!

2. Ar turite daugiabučio bendrasavininkų sutikimą?

Neturiu. Kas tai ir kaip jį gauti?

Taip, turiu. Keliaujam toliau!

Šaltiniai:

Plačiau – žr. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 19 str. 6 d. 4 p.  
[https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR\\_9BC8AEE9D9F8/QRyv\\_dzPtKp](https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR_9BC8AEE9D9F8/QRyv_dzPtKp)

### KAS TAI IR KODĖL REIKALINGA?

Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso:

- o namo bendro naudojimo patalpos;
- o pagrindinės namo 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 ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžijų ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai), tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos);
- o bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga.

=> Todėl sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, sukūrimo, disponavimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma.

Taigi, išorinės pastato sienos yra bendra butų savininkų nuosavybė, kurios naudojimui, remontui ar kitiems darbams (pvz., išorinio kondicionieriaus bloko montavimui) turi būti gautas butų savininkų, kurie yra išorinių sienų bendraturčiai, sutikimas pagal CK.

### KAIP JĮ GAUTI?

Kreiptis į savo namo administratorių, jei toks yra, arba gauti daugumos bendraturčių sutikimus.

3. Ar turite statybos leidimą atlikti paprastąjį remontą?

Neturiu. Kas tai ir kaip jį gauti?

Taip, turiu. Keliaujam toliau!

Pagal statybos įstatymą **leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą** yra statybą leidžiantis dokumentas, išduodamas:

- o **kultūros paveldo statinio paprastajam remontui, kai keičiama statinio išvaizda**, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai sutvarkyti stichinės nelaimės sukeltus padarinius;

Plačiau – žr. Civilinio kodekso 4.82 str. 1 d, 4.85 str.:

<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/XmJgbEJJPg>

Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 15 p.

<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.0EC89509170B/cuqIGcUnNw>

Plačiau – žr. Statybos įstatymo 2 str. 4, 5 p., 27 str.

<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.F31E79DEC55D/xIRPOxOvbl>

- aplinkos ministro nustatytais atvejais **statinio paprastajam remontui mieste**, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros ir aplinkos ministrų nustatytais atvejais **kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje ar kitoje teritorijoje – kai keičiama pastato išvaizda**, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti.

Pagal Statybos techninį reglamentą (STR), be Statybos įstatyme nurodytų atvejų (išvardintų aukščiau), leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą privalomas:

- **atliekant daugiabučio namo ar visuomeninės paskirties pastato**, išskyrus I grupės nesudėtingojo pastato, **paprastąjį remontą mieste**, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, – **kai keičiama pastato išvaizda**, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti;
- atliekant valstybei svarbaus kultūrinio objekto statinio, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais Nr. 940 [8.24], Nr. 1212 [8.25] ir Nr.690 [8.26] paprastąjį remontą.

STR numatyta, kas laikoma pastato išvaizdos keitimu, tai:

- balkonų, lodžijų įstiklinimas;
- fasado elementų keitimas (keičiant spalvą, matmenis, suskaidymą), naujų įrengimas;
- stoglangių įrengimas, keitimas;
- esamų angų pastato fasade užtaisymas;
- šlaitinio stogo dangos keitimas, dažymas, stoglangių įrengimas, keitimas;
- fasadų dangos įrengimas, keitimas, dažymas;
- **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;
- **kiti darbai, keičiantys pastatų išvaizdą.**

=> Taigi, dabar **paprastojo remonto sąvoka** apima statinio bendrųjų, atskirųjų, vartotojo inžinerinių sistemų įrengimą, keitimą, šalinimą, t. y. aiškinant sistemaiškai kartu su Statybos įstatymu, į šią sąvoką įeina ir kondicionavimo bei vėdinimo

#### ● KAIP JĮ GAUTI?

Jums reikės parengti **paprastojo remonto aprašą** (statybą leidžiantis dokumentas). Jį gali pasirengti ir pats statytojas.

Pagrindinė informacija:

- pastato ar patalpos adresas;
- pagrindinė jo naudojimo paskirtis;

Plačiau – Dėl statybos techninio reglamento 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“ patvirtinimo (šis pakeitė anksčiau galiojantį Statybos techninį reglamentą STR 1.12.08:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“) <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/585f9850c05211e688d0ed775a2e782a>

Pagal STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ keitėsi atskirų remonto rūšių sąvokos. Plačiau apie remonto rūšis čia: [https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR\\_B49EEDC9171B/cNwWjWyqnW](https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR_B49EEDC9171B/cNwWjWyqnW)  
Papildoma informacija: I grupės nesudėtingas pastatas yra negyvenamasis pastatas (plačiau čia: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/c14e6210afe511e6b844f0f29024f5ac>)

- atskirų pastato dalių, kuriose ketinama atlikti paprastąjį remontą (pvz., įrengti išorinį kondicionieriaus bloką), esamos padėties aprašymas (pastato fasadų dangą, elementus, stogo dangą (spalvą, tipą, nusidėvėjimą, pan.);
- planuojamų darbų ir priemonių, įrangos aprašymas (rūšis, spalva, dydis ir kt.);
- pastato fasado ir (ar) šlaitinio stogo spalvotos nuotraukos bei numatoma statinio išorės vizualizacija (spalvotos nuotraukos, brėžiniai ir kt.).

Šį aprašą ir **prašymą išduoti rašytinį pritarimą** reikia pateikti savivaldybės administracijai nuotoliniu būdu per statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinę sistemą „Infostatyba“ arba tiesiogiai.

Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinė sistema

<https://planuojustatyti.lt/info-portal/info?inheritRedirect=true>



Ir viskas!

Apibendrinant:

- Dažniausiai senamiestyje negalima nieko įrengti ant fasadinės sienos, nebent į kiemo pusę, tačiau ne būtinai ir tai leidžiama. Kultūrinio paveldo pastate įprastai neleidžia kabinti ant išorinių sienų išorinio kondicionieriaus ar rekuperatoriaus bloko.
- Daugiabučiuose visuomet reikia bendraturčių daugumos sutikimo, norint kažką montuoti ant išorinės pastato sienos (gyventojų, jų atstovo ar pan.).
- Daugiabučiuose visuomet reikia gauti statybos leidimą paprastajam remontui, t. y. norint kažką montuoti ant išorinės pastato sienos.
- Reikia pasirinkti tokį kondicionierių ar rekuperatorių, kurio sklaidžiamas garsas neviršytų triukšmo higienos normų.

O kas, jeigu kažkokią taisyklę pažeisiu?

Administracinių nusižengimų kodeksas:

<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/4ebe66c0262311e5bf92d6af3f6a2e8b/rGRpUcICUx> ANK

**354 straipsnis. Statinio savavališkas paprastas remontas**

1. Nesudėtingo statinio savavališkas paprastas remontas užtraukia įspėjimą arba baudą nuo **keturiolikos iki trisdešimt eurų**.
2. Šio straipsnio 1 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo trisdešimt iki šešiasdešimt eurų.
3. Nesudėtingo statinio savavališkas paprastas remontas kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, jų apsaugos zonose, konservacinės apsaugos prioriteto teritorijoje, kompleksinėje saugomoje teritorijoje ar pajūrio juostoje užtraukia baudą nuo trisdešimt iki penkiasdešimt eurų.
4. Šio straipsnio 3 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo šešiasdešimt iki vieno šimto dvidešimt eurų.
5. Neypatingo statinio savavališkas paprastas remontas užtraukia baudą nuo šešiasdešimt iki vieno šimto keturiasdešimt eurų.
6. Šio straipsnio 5 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo vieno šimto iki trijų šimtų eurų.
7. Neypatingo statinio savavališkas paprastas remontas kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, jų apsaugos zonose, konservacinės apsaugos prioriteto teritorijoje, kompleksinėje saugomoje teritorijoje ar pajūrio juostoje užtraukia baudą nuo vieno šimto iki trijų šimtų eurų.
8. Šio straipsnio 7 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo dviejų šimtų iki šešių šimtų eurų.
9. Ypatingo statinio savavališkas paprastas remontas užtraukia baudą nuo trijų šimtų iki penkių šimtų šešiasdešimt eurų.
10. Šio straipsnio 9 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo penkių šimtų penkiasdešimt iki vieno tūkstančio dviejų šimtų eurų.
11. Ypatingo statinio savavališkas paprastas remontas kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, jų apsaugos zonose, konservacinės apsaugos prioriteto teritorijoje, kompleksinėje saugomoje teritorijoje, pajūrio juostoje arba kultūros paveldo statinio savavališkas paprastas remontas užtraukia baudą nuo penkių šimtų šešiasdešimt iki vieno tūkstančio dviejų šimtų eurų.
12. Šio straipsnio 11 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo vieno tūkstančio dviejų šimtų iki vieno tūkstančio septynių šimtų eurų.

**356 straipsnis. Statybos darbų atlikimas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus**

Statybos darbų atlikimas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, išskyrus šio kodekso 235 straipsnio 3 ir 5 dalyse, 265 straipsnio 5 dalyje, 281 straipsnio 2 dalyje, 314 straipsnio 3 ir 4 dalyse, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356<sup>1</sup>, 356<sup>2</sup>, 357, 357<sup>1</sup>, 361, 363, 365 straipsniuose, 385 straipsnio 2 ir 4 dalyse, 459 straipsnio 2 ir 6 dalyse, 460 straipsnyje numatytus pažeidimus, užtraukia įspėjimą arba baudą nuo penkiasdešimt iki vieno tūkstančio eurų.

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos darbuotojai išspręs teisės aktų nustatyta tvarka (pagal institucijos kompetenciją) klausimus dėl ant namo sienos galimai savavališkai sumontuotų oro kondicionierių. Pavyzdžiui, galbūt lieps demontuoti įrangą ir grąžinti pirminį sienos vaizdą.