

Šilumos įrenginių atjungimas nuo šilumos perdavimo tinklų šilumos vartotojų iniciatyva

Atskiro buto daugiabutyje atjungimo nuo pastato šildymo sistemos tvarka.

Teisinį kelią atskiro buto atjungimui nuo pastato vieningos šildymo sistemos reglamentuoja Lietuvos Respublikos Energetikos ministro 2010 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. [1-297](#) patvirtintos naujos Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės (Taisyklės), kurios aprašo tvarką, kuria atskiras butas gali atsijungti nuo pastato šildymo sistemos (108 punktas):

108. Atjungiant daugiabučio namo butą ar kitą patalpą:

108.1. daugiabučio namo valdytojas, jeigu butų bei kitų patalpų savininkai teisės akte (Taisyklių 1 priedo 3 punktas) nustatyta tvarka priima sprendimą ir paveda valdytojui pakeisti daugiabučio namo butų bei kitų patalpų šildymo būdą arba daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininkas, pageidaujantis pakeisti šildymo būdą, privalo pateikti savivaldybės institucijai prašymą išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus ir informaciją, prie kurios pridedami šie dokumentai:

108.1.1 daugiabučio namo butų bei kitų patalpų savininkų teisės akte (Taisyklių 1 priedo 1, 3 punktai) nustatyta tvarka priimtas sprendimas ir pavedimas valdytojui keisti buto ar kitos patalpos šildymo būdą bei valdytojo raštiškas sutikimas;

108.1.2 buto ar kitų patalpų savininko, pageidaujančio atjungti buto ar kitų patalpų šildymo ir karšto vandens sistemų įrenginius nuo daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos ir pakeisti buto ar kitos patalpos šildymo būdą, įsipareigojimas vykdyti prievoles prižiūrėtojui pagal pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros sutartį jam tenkančia dalimi dėl pastato šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų priežiūros;

108.1.3 kitą pasirinktą šilumnešį ar energijos rūšį (pvz., dujas, elektrą) tiekiančio asmens išduota pažyma apie technines galimybes tiekti kitą šilumnešį ar energijos rūšį (pvz., dujas, elektrą) atjungiamam butui ar kitoms patalpoms šildyti;

108.1.4. savivaldybės ar jos įgaliotos institucijos ar teisės aktų nustatytos kitos institucijos išvada, kad dėl buto ar kitų patalpų šildymo ir karšto vandens sistemų atjungimo nuo daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų ir kito jų šildymo būdo kiti to daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai nepatiria papildomų išlaidų, arba šių išlaidų išsklotinė;

108.1.5. buto ar kitų patalpų savininko, pageidaujančio atjungti buto ar kitų patalpų šildymo ir karšto vandens sistemų įrenginius nuo daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos ir pakeisti buto ar kitos patalpos šildymo būdą, įsipareigojimas pakeisti šilumos vartojimo pirkimo–pardavimo sutartį dėl šilumos vartojimo bendro naudojimo patalpose ir įrenginiuose;

108.1.6. šilumos tiekėjo ar valdytojo pažyma, kad dėl pakeisto buto ar kitų patalpų šildymo būdo bus nepažeidžiamos ar pažeidžiamos kitų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų teisės ar teisėti interesai.

109. Savivaldybės arba jos įgaliota institucija ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo informacijos įregistravimo savivaldybės institucijoje išduoda specialiuosius architektūros reikalavimus arba pateikia pagrįstai motyvuotą atsisakymą ją išduoti.

110. Jeigu vartotojų pasirinkimas atitinka savivaldybės šilumos ūkio specialųjį planą ar dėl vartotojų daugiabučiam name prašymo atjungti pastato ar jo sekcijos (bloko), buto ar kitos patalpos šildymo sistemų įrenginius nuo daugiabučio namo šildymo sistemų ir pakeisti buto ar kitos patalpos šildymo būdą įgyvendinimo kiti to namo butų ir kitų patalpų savininkai nepatiria papildomų išlaidų, pastato savininkas pateikia šilumos tiekėjui ir kitą pasirinktą šilumnešį ar energijos rūšį (pvz., dujas, elektrą ar kitą) tiekiančiam asmeniui paraišką gauti prisijungimo sąlygas. Šilumos tiekėjas ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo informacijos įregistravimo išduoda atsijungimo sąlygas arba pateikia pagrįstai motyvuotą atsisakymą jas išduoti.

111. Jeigu vartotojų pasirinkimas neatitinka savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano arba jo prašymo įgyvendinimas padidintų teisės aktuose (Taisyklių 1 priedo 17, 47 punktai) nustatytą žalą aplinkai, savivaldybės institucija gali teisės aktuose (Taisyklių 1 priedo 4, 10 punktai) nustatyta tvarka atsisakyti pateikti šilumos tiekėjui ir kitą pasirinktą šilumnešį ar energijos rūšį (pvz., dujas, elektrą) tiekiančio asmens paraišką gauti prisijungimo sąlygas pateikdama valdytojui pagrįstai motyvuotą atsisakymo pagrindimą.

112. Šių Taisyklių 110, 111 punktų reikalavimai dėl atsisakymo išduoti atsijungimo sąlygas netaikomi, kai atsijungus nuo šilumos perdavimo tinklų, pastato šildymui bus naudojami ekologiškai švarūs, naudojančys atsinaujinančią energiją šilumos šaltiniai.

113. Jeigu dėl daugiabučio namo buto ar kitų patalpų savininkų – buitinių šilumos vartotojų prašymo atjungti pastato sekcijos (bloko), buto ar kitų patalpų šildymo įrenginius nuo daugiabučio namo šildymo ir pakeisti buto ar kitos patalpos šildymo būdą įgyvendinimo kiti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai patiria papildomų išlaidų, savivaldybės institucija, gavusi informaciją, pateikia paraišką šilumos tiekėjui ir kitą pasirinktą šilumnešį ar energijos rūšį (pvz., dujas, elektrą ar kitą) tiekiančiam asmeniui paraišką gauti prisijungimo sąlygas. Šiuo atveju savivaldybė atsijungimo sąlygas išduoda tik tada, kai daugiabučio namo buto ar kitų patalpų savininkas – buitinis šilumos vartotojas pateikia jo pasirašytą sutartį su valdytoju dėl papildomų išlaidų kitiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams atlyginimo. Jeigu tokia sutartis nesudaroma ar nepateikiama per 30 kalendorinių dienų nuo prašymo atjungti buto ar kitų patalpų šildymo sistemų įrenginius nuo daugiabučio namo šildymo sistemų ir pakeisti buto ar kitos patalpos šildymo būdą prisijungimo sąlygos neišduodamos ir apie tai raštu informuojami daugiabučio namo butų ar kitų patalpų savininkai – buitiniai šilumos vartotojai.

114. Individualaus ar dvibučio namo savininkai, pageidaujantys atjungti prie šilumos perdavimo tinklų prijungtus pastato šildymo įrenginius ir keisti pastato šildymo būdą, turi teisę vienašališkai nutraukti šilumos pirkimo–pardavimo sutartis, apie tai pranešę šilumos tiekėjui ne vėliau kaip prieš 30 kalendorinių dienų. Jeigu dėl individualaus namo atjungimo pažeidžiamos kitų pastatų, kurių šilumos įrenginiai prijungti prie pastato šilumos ir karšto vandens įrenginių, savininkų teisės ar teisėti interesai, privaloma atlikti darbus, užtikrinančius kitų savininkų interesus. Šilumos tiekėjas ir (ar) karšto vandens tiekėjas, gavęs individualaus gyvenamojo namo savininko – buitinio šilumos ir (ar) karšto vandens vartotojo informaciją apie numatomą atjungti prie šilumos ar karšto vandens perdavimo tinklų prijungtas pastato šildymo ar karšto vandens sistemas ir keisti pastato šildymo būdą, ne vėliau kaip per 10 darbo dienų pateikia namo savininkui atsijungimo sąlygas.

115. Pastato savininkas, pageidaujantis atjungti prie šilumos perdavimo tinklų prijungtus pastato šildymo ar karšto vandens įrenginius, kada keičiama pastato paskirtis ir pastatas nebus šildomas (taip pat ir dėl veiklos nutraukimo) arba kai numatoma pastatą nugriauti, privalo pateikti informaciją savivaldybės institucijai apie numatomą tų darbų atlikimą teisės aktuose (Taisyklių 1 priedo 4, 31 punktai) nustatyta tvarka ir prašymą išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus. Savivaldybės institucija, gavusi pastato savininko prašymą, ne vėliau kaip per 3 darbo dienas išduoda specialiuosius architektūros reikalavimus.

116. Šilumos tiekėjas, gavęs pastato savininko paraišką išduoti atsijungimo sąlygas, ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo paraiškos įregistravimo priima sprendimą ir išduoda pastato šilumos įrenginių atjungimo projektavimo sąlygas (Taisyklių 4 priedas) arba pateikia pagrįstai motyvuotą atsisakymą jas išduoti. Per Taisyklėse nustatytą terminą šilumos tiekėjui nepateikus atjungimo sąlygų ar pagrįstai motyvuoto atsisakymo jas pateikti, savivaldybės institucija gali išduoti atsijungimo sąlygas pati.

117. Vartotojai arba jų vardu teisėtai veikiantis asmuo šilumos vartojimo įrenginių atjungimo projektavimo, įrengimo ir kitus su atjungimu susijusius darbus atlieka pagal teisės aktų (Taisyklių 1 priedo 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 45 punktai) reikalavimus ir projektą savo lėšomis.

118. Daugiabučio namo ar jo sekcijos (bloko) šilumos ar karšto vandens vartojimo įrenginių atjungimo ir susijusių su atjungimu pastato šildymo ir karšto vandens sistemų rekonstravimo projekte privalo būti:

118.1. lyginamųjų šilumos nuostolių per išorines atitvaras ir vidines atitvaras, ribojančias gretimas patalpas, skaičiuotė;

118.2. jeigu lyginamieji šilumos nuostoliai per vidines atitvaras didesni už lyginamuosius šilumos nuostolius per išorines atitvaras, tuomet turi būti pateikiami jų rekonstravimo, sumažinančio lyginamuosius šilumos nuostolius, nustatytus teisės akte (Taisyklių 1 priedo 33 punktas) iki neviršijančių per išorines atitvaras, brėžiniai;

118.3. rekonstruotos šildymo ar karšto vandens sistemos hidraulinio ir šiluminio režimų skaičiuotės ir jų rekonstravimo brėžiniai;

118.4. po rekonstravimo likusių šilumos ar karšto vandens įrenginių šilumos galia;

118.5. pastato bendrųjų šilumos nuostolių ir kitų šildymo ar karšto vandens sistemų charakteristikos, reikalingos buitinių šilumos vartotojų pasirinktam šilumos paskirstymo pagal Komisijos rekomenduotus ar suderintus metodus, būdai realizuoti ir atsijungusio buto ar kitų patalpų savininko – buitinio šilumos vartotojo mokėjimams už šilumą ar karštą vandenį, suvartotą pastato bendro naudojimo reikmėms, apskaičiuoti;

118.6. šilumos punkto įrenginių darbo režimo ir suderinimo po buto ar kitų patalpų atjungimo skaičiuotės ir prireikus jų rekonstravimo brėžiniai.

119. Vartotojai arba jų vardu teisėtai veikiantis asmuo, jeigu prie jų pastato šilumos ir karšto vandens įrenginių yra prijungtos kitų namų, butų ar patalpų šildymo ir karšto vandens sistemos, gali atjungti savo šilumos įrenginius Taisyklių 120 punkte nurodyta tvarka, tik nepažeisdami kitų pastatų, butų ar patalpų savininkų teisių bei teisėtų interesų. Su daugiabučio namo buto ar kitų patalpų savininkų šilumos vartojimo įrenginių atjungimo nuo daugiabučio namo šildymo sistemų ir pastato ar jo sekcijos (bloko) šildymo būdo pakeitimu susiję daugiabučio namo šildymo sistemos rekonstravimo darbai atliekami vadovaujantis Taisyklių 93–102 punktuose nustatyta tvarka, daugiabučio namo buto ar kitų patalpų savininkų, kurie savo šilumos vartojimo įrenginius atjungia nuo daugiabučio namo šildymo sistemų ir keičia buto ar kitos patalpos šildymo būdą, lėšomis.

120. Vartotojas ne vėliau kaip per vieną mėnesį iki Taisyklių 117 punkte nurodytų darbų pabaigos ir faktinio atjungimo dienos privalo raštu pranešti šilumos tiekėjui apie numatomą atjungimą (šilumos pirkimo–pardavimo arba šilumos vartojimo pirkimo–pardavimo sutarčių nutraukimą).

121. Baigęs Taisyklių 117 punkte nurodytus darbus, vartotojas privalo gauti Inspekcijos šilumos įrenginių techninės būklės patikrinimo aktą–pažymą bei teisės akte (Taisyklių 1 priedo 32 punktas) nustatyta tvarka gauti pastato šilumos įrenginių jungčių su šilumos perdavimo tinklais išardymo, kito pasirinkto šilumnešio ar energijos rūšies tiekimo ir (ar) kitų įrenginių statybos užbaigimo aktą ir jų kopijas pateikti šilumos tiekėjui ir kito pasirinkto šilumnešio ar energijos rūšies tiekėjui.

122. Pastato ar jo sekcijos (bloko) šilumos įrenginiai atjungiami dalyvaujant valdytojo ir šilumos tiekėjo įgaliotiems atstovams. Baigus pastato ar jo sekcijos (bloko) šilumos ir (ar) karšto vandens vartojimo įrenginių atjungimo darbus, pastato, buto ar kitų patalpų savininkas (ar) valdytojas ir šilumos tiekėjas pasirašo jų atjungimo aktą.

123. Pastato ar jo sekcijos (bloko) šilumos vartojimo įrenginiai pripažįstami atjungti nuo Taisyklių 122 punkte nurodyto atjungimo akto ir susitarimo dėl šilumos pirkimo–pardavimo sutarties nutraukimo pasirašymo dienos, jeigu šilumos pirkimo–pardavimo sutartyje nenustatyta kitaip.

124. Daugiabučio namo ar jo sekcijos (bloko), kurių šilumos vartojimo įrenginiai pripažįstami atjungti, savininkų – buitinių šilumos vartotojų su šilumos tiekėjais sudarytos šilumos vartojimo pirkimo–pardavimo sutartys laikomos pakeistomis pagal Taisyklių 107.1.4 punkto nuostatas nuo statybos užbaigimo akto pasirašymo momento. Šiuo atveju butų ir kitų patalpų savininkai su šilumos tiekėju sudaro šilumos vartojimo pirkimo–pardavimo sutartis dėl šilumos vartojimo daugiabučio namo bendrosioms reikmėms tenkinti. Iki butų ir kitų patalpų savininkai, kurių šilumos vartojimo įrenginiai pripažįstami atjungti, savininkai – buitiniai šilumos vartotojai ir šilumos tiekėjai sudaro šilumos vartojimo pirkimo–pardavimo sutartis dėl šilumos vartojimo daugiabučio namo bendrosioms reikmėms tenkinti pagal šalių individualiai aptartas sąlygas, nuo statybos užbaigimo akto pasirašymo momento taikomos šilumos vartojimo pirkimo–pardavimo sutarčių su buitinais šilumos vartotojais standartinės sąlygos (Taisyklių 1 priedo 15 punktas). Butų ir kitų patalpų, kurių šilumos įrenginiai pripažįstami atjungti, savininkai – buitiniai šilumos vartotojai daugiabučio namo bendrosioms reikmėms tenkinti šilumos tiekėjui kiekvieną mėnesį

apmoka už jiems tenkančią sunaudotos pastato bendrosioms reikmėms šilumos dalį, ją nustačius vadovaujantis teisės aktuose (Taisyklių 1 priedo 59, 60, 61, 63, 64, 65 punktai) nustatyta tvarka.

Taisyklėse suformuluotoje tvarkoje akcentuojamos kelios pagrindinės sąlygos, kurių privalu laikytis atjungiamo buto savininkui:

1. Rekonstruodamas savo buto šildymo sistemą savininkas turi išpildyti savivaldybės nustatytus specialiuosius architektūros reikalavimus (109 p.). Pavyzdžiui, gali būti nurodoma dujiniam katilui reikalingo kamino konstrukcija, aukštis ir apdaila, dujotiekio ir apskaitos mazgo įrengimo vieta bei sąlygos ir t.t. Turi būti užtikrinama, kad išmetamos su dūmais kenksmingos medžiagos nepadidintų kenksmingų medžiagų koncentracijos žmonių kvėpavimo zonoje virš leistinos normos ir t.t. Šių ir kitų norminių reikalavimų pagrindu turėtų būti rengiamas rekonstrukcijos projektas, pagal kurį įgyvendinamas buto atjungimas nuo viso pastato šildymo sistemos.

2. Netgi ir atjungus butą nuo pastato centralizuoto šildymo sistemos atjungtojo buto savininkui išlieka prievolė dalyvauti užtikrinant daugiabučio pastato bendrųjų patalpų (laiptinių, rūsių, holų, džiovyklų ir pan.) šildymą ir atitinkamai šios sistemos priežiūrą (eksploataciją). Tai reglamentuoja Taisyklių 108.1.2. ir 108.1.5. punktai. Dėl to atsijungiančio buto savininkas privalo išsipareigoti tai vykdyti pasirašant pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros sutartį jam tenkančia dalimi dėl pastato šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų priežiūros. Atitinkamai, atsijungusio buto savininkas ir toliau privalo mokėti mokesťį (ar jo dalį) už pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą.

3. „Atsijungusio“ buto savininkas privalo apmokėti dalį šiluminės energijos, kuri panaudojama bendrųjų patalpų šildymui. Tuo tikslu jis turi išsipareigoti pakeisti ir pasirašyti šilumos vartojimo pirkimo–pardavimo sutartį dėl šilumos vartojimo bendro naudojimo patalpose ir įrenginiuose (108.1.5 p.). Bendro naudojimo patalpų šildymui sunaudota šiluma ne visuose pastatuose išskiriama dėl to gali tekti keisti šilumos paskirstymo metodą name, kuriame vyksta atsijungimas arba parengti naują šilumos paskirstymo metodą tam pastatui. Kadangi šie darbai susiję su atskiro buto interesu atsijungti nuo pastato šildymo sistemos, tai visas papildomas sąnaudas turėtų padengti atsijungiančio buto savininkas. Kartu reikia įvertinti, kad vieni šilumos vartotojai gyvena vidiniuose pastato atžvilgiu butuose, kiti išoriniuose, tretieji kampiniuose ir pan. Kampiniuose butuose yra maždaug du kartus didesnis radiatorių šildomasis plotas negu vidiniuose. Kol namo gyventojai solidariai ir vienodai pasiskirsto visą pastate šildymui suvartotą šilumos kiekį – dažniausiai, proporcingai disponuojamam šildomam plotui – nuskriaustųjų nėra, tačiau atsijungiantis butas mokėdamas tik už savo bute „sąlyginai“ suvartotą šilumos kiekį (ypač jeigu butas vidinis) gali pažeisti bendraturčių teises, kadangi išvengia mokėjimų už padidintus šilumos sunaudojimus kampiniuose, viršutiniuose ar kituose butuose bei patalpose. Šios patalpos ar butai mažina energijos sunaudojimą vidiniuose butuose (pastarieji termiškai izoliuojami, atitveriant nuo tiesioginio kontakto su išore). Šitą faktą irgi būtina įvertinti skaičiuojant atsijungimo poveikį ir kompensacijas kitiems name esantiems šilumos vartotojams (111 p.).

4. Atsijungiantis butas negali padidinti išlaidų kitiems šilumos vartotojams arba privalo jas kompensuoti. Didžiausią žalą atsijungiantis butas gali padaryti pastato bendrasavininkams jei taupydamas šilumą palaikys savo bute žemesnę temperatūrą negu aplinkinėse patalpose. Netgi gerai šiluminiu požiūriu izoliuotose vidinėse pertvarose esant, kad ir nedideliame temperatūrų skirtumui prasideda šilumos tekėjimas iš aukštesnės temperatūros patalpos į vėsesnę. Kadangi sienų plotai yra santykinai dideli, tad „atsijungusių“ butų savininkai dažniausiai ir naudojami šiuo „privalumu“ taupydami mokesčius už šilumą – t.y. šildosi kaimynų sąskaita. Žinoma, taip pažeidžiami kitų butų ir patalpų savininkų interesai ir jie patiria papildomų kaštų. Kad šito išvengti būtina, kad atsijungęs butas išsipareigotų nuolat palaikyti ne žemesnę temperatūrą kaip gretimose patalpose, tačiau tai užtikrinti ir sukontroliuoti labai sudėtinga.

5. Būtina užtikrinti, kad dėl pakeisto buto ar kitų patalpų šildymo būdo nebus pažeidžiamos kitų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų teisės ar teisėti interesai (108.1.6.p.). Kad įvykdyti šią sąlygą ne tik turi būti izoliuotos grindys, lubos ir visos sienos į gretimas patalpas, bet ir demontuoti (iškelti) visi bendrojo naudojimo šildomi vamzdiniai bei

įrenginiai iš atsijungiančio buto (izoliavimas nevisiškai tinka, nes ir per labai gerą izoliaciją vyksta tam tikras šilumos pratekėjimas, o kur dar galimybė ją „nuardyti...“). Dėl tokios rekonstrukcijos keistūsi pastato šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemos hidraulinis pasipriešinimas bei temperatūrinis režimas. Vadinasi, reikėtų pertvarkyti su rekonstrukcija susijusius vamzdynus bei įrenginius ir juos pritaikyti naujai šiluminei schemai. Šiuos rekonstrukcijos kaštus turėtų padengti atsijungiančio buto ar patalpos savininkas.

Taisyklėse detaliam reglamentuojamas atskiro buto atsijungimo pasekmių pastato bendrasavininkams eliminavimas arba kompensavimas, tačiau nevertinama, kad kiekvienas šilumos vartotojo praradimas didina šiluminės energijos kainą likusiems CŠT vartotojams, kadangi visos centralizuoto šilumos tiekimo sistemos išlaikymo pastovieji kaštai „gula“ ant mažesnio vartotojų skaičiaus. Įvedant naują dujotiekio atšaką į atsijungiantį butą, įrengiant apskaitos tašką ir t.t. šio turto sukūrimo ir aptarnavimo kaštai įtraukiami į gamtinių dujų kainą, kuriuos apmoka kiti dujas perkantys vartotojai, tame tarpe ir centralizuoto šilumos tiekimo bendrovės – t.y. jų klientai – šilumos vartotojai.