

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ADMITURAS“

PATVIRTINTA
UAB „Admituras“ direktoriaus
2021 m. lapkričio 18 d. įsakymu Nr. 16

STATINIŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS TAISYKLĖS

I. BENDROJI DALIS

1. Šios statinių techninės priežiūros vykdymo taisyklės parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu, galiojančiais statybos techniniais reglamentais ir kitais Lietuvos Respublikos norminiais dokumentais.

2. Šių taisyklių tikslas yra užtikrinti Statybos įstatyme bei statybos techniniuose dokumentuose nustatytus statinių esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę bei maksimaliai sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai.

3. Taisyklės privalomos UAB „Admituras“ darbuotojams, įgaliotiems vykdyti jiems priskirtų statinių techninę priežiūrą (toliau - priežiūra).

4. Priežiūra pagal šias taisykles vykdoma nuo UAB „Admituras“ paskyrimo statinio bendrojo naudojimo objektų administratoriumi (toliau – valdytoju) arba sudarius statinio techninės priežiūros vykdymo sutartį su statinio savininku (valdytoju).

II. BENDRIEJI REIKALAVIMAI

5. Pagrindiniai statinių ir jų pagrindinių konstrukcijų bei inžinerinių sistemų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai yra šie:

5.1. siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos bei inžinerinės sistemos būtų naudojami nepažeidžiant projektų, statybos bei eksploataavimo normų;

5.2. laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus;

5.3. profilaktinėmis priemonėmis tausoti (saugoti nuo ankstyvojo susidėvėjimo) statinius ir jų konstrukcijas bei inžinerines sistemas;

5.4. išvengti statinių griūčių, o joms įvykus arba įvykus stichinėms nelaimėms, išvengti papildomų aplinkai pavojingų padarinių ir materialinių nuostolių;

5.5. siekti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai.

6. Saugant statinius ir jų konstrukcijas bei mažinant ardančiuosius klimato (vėjo, lietaus,

drėgmės, temperatūrinių pokyčių, saulės radiacijos) poveikius jiems, būtina prižiūrėti, kad:

6.1. būtų tvarkingi išorės atitvarų (sienų, stogų, cokolių ir kita), pamatų ir kitų konstrukcijų drėgmę izoliuojantys įrenginiai (izoliacija, drenažiniai sluoksniai ir kita);

6.2. būtų tvarkingi įrenginiai, skirti vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų (apskardinimai, latakai, lietvamzdžiai, įlajos, nuogrindos ir kita);

6.3. nesikaupų sniegas ir ledas prie sienų, švieslangių, langų ir kitų atitvarų vertikaliųjų paviršių, o, jam susikaupus, pašalinti nuo šių paviršių nemažiau 2 m. atstumu;

6.4. liūčių metu ir tirpstant sniegui ar ledui nesusidarytų vėjo blaškomi vandens srautai, šlakstantys statinių atitvaras ar kitas konstrukcijas;

6.5. atitvarų elementų sujungimo siūlėse ir kitose vietose neatsirastų pavojingų deformacijų požymių (plyšių, apsauginių sluoksnių arba ekranų pažeidimų, drenažinių latakų ar vamzdelių užakimo ir kita);

6.6. laiku būtų pašalinti atitvarinių konstrukcijų apsauginio sluoksnio erozijos židiniai, ypač vyraujančiųjų vėjų priešpriešinėse pusėse;

6.7. būtų tvarkingos statinių nuogrindos, nuolajos ir kiti vandenį pašalinantys įrenginiai;

6.8. tvarkingai veiktų drenažo ir vandens pašalinimo sistemos;

6.9. patalpose būtų palaikoma temperatūros, drėgmės ir oro apykaitos režimas, koks jis numatytas statinio projekte ir statinių bei konstrukcijų eksploataavimo techniniuose dokumentuose.

III. TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS

7. Statinio, tame tarpe ir daugiabučio gyvenamojo namo (toliau šiame skyriuje – namo) techninę priežiūrą organizuoja paskirtasis bendrojo naudojimo objektų valdytojas paskirdamas už statinio techninę priežiūrą atsakingą asmenį - techninį prižiūrėtoją. Statinio techninis prižiūrėtojas (toliau – techninis prižiūrėtojas), atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti statinio esminiai reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę.

8. Statinio (namo) techninė priežiūra atliekama vykdant:

8.1. nuolatinius statinio (namo) būklės stebėjimus;

8.1.1 atliekant nuolatinius stebėjimus, vizualiai apžiūrimi namo bendrojo naudojimo objektai, nurodyti gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų apraše: namo bendrosios konstrukcijos, bendrosios inžinerinės sistemos, bendrojo naudojimo patalpų fizinė ir sanitarinė būklė, fiksuojami (įskaitant fotografavimą) pastebėti defektai ir deformacijos, avarijų pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, statinio tyrimo ar ekspertizės poreikis; fiksuojami ir vertinami namo savininkų (naudotojų) pranešimai apie pastebėtus konstrukcijų ir inžinerinių

sistemų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus.

8.1.2. nuolatiniai namo būklės stebėjimai atliekami ne rečiau kaip kartą per du mėnesius, jeigu teisės aktų numatytais atvejais valdytojo, statinio apžiūras (periodines (sezonines) ar specializuotas) vykdančių asmenų (subjektų), savivaldybės administracijos, vykdančios statinio naudojimo priežiūrą, nėra nustatyta kitaip;

8.1.3. nuolatinius stebėjimus atlieka techninis prižiūrėtojas;

8.2. statinio (namo) periodines apžiūras;

8.2.1. periodinių (sezoninių) apžiūrų metu vertinami namo bendrojo naudojimo objektų būklės pokyčiai pasibaigus šildymo sezonui, jų remonto ar kitokio tvarkymo poreikis. Rudeninės apžiūros metu patikrinamas namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimas šildymo sezonui ir nustatomos priemonės pastebėtiems trūkumams pašalinti. Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu atliekami ir nuolatiniai stebėjimai;

8.2.2. periodinės (sezoninės) namo bendrųjų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros atliekamos pavasarį, pasibaigus šildymo sezonui (ne vėliau kaip iki einamųjų metų birželio 1 d.) ir rudenį, prieš prasidedant pastato šildymo sezonui, po namo parengties naujam šildymo sezonui akto pasirašymo (ne vėliau kaip iki einamųjų metų spalio 1 d.);

8.2.3. periodines (sezonines) apžiūras atlieka techninis prižiūrėtojas, pagal kompetenciją pasitelkdamas namo inžinerinių sistemų techninius prižiūrėtojus ir kitus specialistus, dalyvaujant namo savininkų atstovui (jei išrinktas);

8.3. statinio specializuotas apžiūras;

8.3.1. specializuotų apžiūrų metu vertinama statinio (namo) bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklė, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimas pagal šių sistemų priežiūrą ir/ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų galima išvengti pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai;

8.3.2. statinio specializuotos apžiūros atliekamos po stichinių nelaimių (gaisro, liūties, uragano, sprogimo ir kitų), namo ar jo dalių griūties, kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas namo konstrukcijų deformacijas, keičiantis valdytojui ir (ar) techniniam prižiūrėtojui;

8.3.3. specializuotas apžiūras atlieka valdytojo sprendimu sudaryta ne mažiau kaip trijų specialistų grupė (komisija), kurios vadovas turi atitikti kvalifikacinius reikalavimus, suteikiančius teisę eiti atitinkamo statinio vienos iš pagrindinių statybos techninės veiklos sričių vadovo pareigas, specialistai – turėti atitinkamos srities inžinerinį techninį išsilavinimą.

8.4. statinio (namo) statybinius tyrimus arba bendrąją statinio (namo), jo dalies (dalinę) ekspertizę;

8.4.1. tyrimų ir ekspertizių metu vertinamos apžiūrų metu nustatytos deformacijos, defektai, dėl kurių pažeidžiami esminiai statinių reikalavimai ir kyla pavojus aplinkai, žmonių gyvybei, sveikatai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai;

8.4.2. tyrimų, ekspertizių ir kitų papildomų (necilinių) apžiūrų atlikimą organizuoja valdytojas, vadovaudamasis stebėjimų ir apžiūrų metu pastebėtomis (fiksiuotomis) statinio (namo) bendrojo naudojimo objektų deformacijomis ir defektais;

8.4.3. statinio tyrimus, namo, jo dalies ekspertizę atlieka fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys teisę atlikti esamo statinio tyrimus ar statinio ekspertizę;

9. Esant ypatingam arba specifiniam poveikiui statiniams ir jų konstrukcijoms (agresyvi aplinka, aukšta temperatūra, sunkus kėlimo mechanizmų darbo režimas, smūgiai ir kt.), be nuolatinių stebėjimų kas 10–15 dienų atliekamos bendrosios arba dalinės periodinės apžiūros.

10. UAB „Admituras“ darbuotojams, skiriamiems vykdyti statinių (namų) techninę priežiūrą taikomi šie kvalifikaciniai reikalavimai:

10.1. namų, priskirtų ypatingojo statinio kategorijai techninis prižiūrėtojas turi turėti ne žemesnę kaip statybos inžinieriaus kvalifikaciją;

10.2. namų, nepriskirtų ypatingojo statinio kategorijai techninis prižiūrėtojas turi turėti ne žemesnę kaip aukštesnį inžinerinį techninį išsilavinimą.

11. sanitarijos ir higienos reikalavimų užtikrinimui UAB „Admituras“ administruojamų namų bendrojo naudojimo patalpos, vėdinimo kanalai ir vamzdynai valomi ir dezinfekuojami pagal faktinį poreikį, tačiau ne rečiau kaip kartą per trejus metus. Sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinantys darbai dėl paskelbtos nepaprastosios padėties, ekstremaliosios situacijos ar karantino valstybės ar savivaldybės teritorijoje, siekiant užtikrinti gyventojų sveikatos apsaugą, atliekami atsakingų institucijų rekomenduojamu ar nurodytu periodiškumu.

IV. STATINIO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS DOKUMENTAI

12. Statinio (namo) techninės priežiūros dokumentai yra:

12.1. statinio techninis pasas arba apšildomų pastatų, kurių naudingasis plotas didesnis kaip 1000 kvadratinų metrų, pastato techninis-energetinis pasas;

12.2. statinio techninės priežiūros žurnalas;

12.3. statinio periodinių ir specialiųjų apžiūrų aktai;

12.4. kiti Vyriausybės įgaliotų institucijų ar statinio naudotojo nustatyti statinio techninės priežiūros dokumentai.

13. Valdytojas ir techninis prižiūrėtojas pagal kompetenciją užtikrina nurodytų namo techninės priežiūros dokumentų rengimą, pildymą ir saugojimą. Statinio techninės priežiūros dokumentai saugomi per visą statinio naudojimo laikotarpį. Atiduodant statinio techninės priežiūros dokumentus saugojimui arba keičiantis Naudotojui ar techniniam prižiūrėtojui, surašomas šių dokumentų perdavimo-priėmimo aktas dviem egzemplioriais.

14. Statinio techniniame pase nurodomos statinio techninės, ekonominės, energinės, gaisrinės saugos (jeigu tokia pastate yra) ir konstruktyvinės charakteristikos, jų pokyčiai po statinio

kapitalinio remonto, paskirties keitimo, rekonstravimo ar bendrųjų statinio inžinerinių sistemų įrengimo, pertvarkymo, išmontavimo bei kita naudotojui reikalinga informacija. Pastato techniniame-energetiniame pase papildomai nurodomos pastato išorės atitvarų energetinės charakteristikos.

15. Statinio techninės priežiūros žurnale registruojami statinio nuolatinio stebėjimo metu pastebėti konstrukcijų bei inžinerinės techninės įrangos defektai ar deformacijos, taip pat periodinių ir specialiųjų apžiūrų aktų registravimo duomenys, nurodant jų atlikimo datą, vadovus, pastebėtus defektus ir siūlomas priemones jiems pašalinti.

16. Kitų galiojančių teisės aktų ar statinio naudotojo nustatyti papildomi duomenys turi būti pateikiami statinio techniniame pase arba pastato techniniame-energetiniame pase ir techninės priežiūros žurnale.

17. Techninės priežiūros dokumentus rengia:

17.1. Statinio techninį pasą arba pastato techninį- energetinį pasą rengia:

17.1.1. statinio valdytojas;

17.1.2. statinio techninis prižiūrėtojas;

17.1.3. naujai statomiems statiniams – statinio statybos rangovas prieš pradėdant statybos užbaigimo procedūras.

17.2. Statinio techninės priežiūros žurnalą rengia techninis prižiūrėtojas.

V. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

18. Statinio techninis prižiūrėtojas atlikdamas jam priskirtas funkcijas naudojasi visomis teisėmis ir vykdo visas pareigas, kurios nustatytos galiojančiuose Lietuvos Respublikos įstatymuose bei poįstatyminiuose teisės aktuose ir šiose taisyklėse.

19. Statinio techninis prižiūrėtojas už teisės aktų pažeidimus, padarytus atliekant priežiūrą (arba už jiems nustatytą funkcijų neatlikimą), atsako Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

20. Ginčai dėl šių taisyklių taikymo sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka.
