



**KELMĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS
TARYBA**

**SPRENDIMAS
DĖL KELMĖS RAJONO STATINIŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS TAISYKLIŲ
PATVIRTINIMO**

2018 m. kovo 29 d. Nr. T-95
Kelmė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punktu, Lietuvos Respublikos statybos įstatymu, statybos techniniu reglamentu STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, Kelmės rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

1. Patvirtinti Kelmės rajono statinių naudojimo ir priežiūros taisykles (pridedama).
2. Laikyti netekusiu galios Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2013 m. kovo 29 d. sprendimą Nr. T-93 „Dėl Kelmės rajono statinių naudojimo ir priežiūros taisyklių patvirtinimo“.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Vaclovas Andrulis

KELMĖS RAJONO STATINIŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS TAISYKLĖS

I SKYRIUS TAIKymo SRITIS IR BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Statinių naudojimo ir priežiūros taisyklės (toliau – taisyklės) nustato Kelmės rajono teritorijoje esančių statinių naudojimo bei priežiūros tvarką:

1.1. dėl gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų, kitų inžinerinių statinių, techninės priežiūros reikalavimų, kvalifikacinių reikalavimų statinių techniniams prižiūrėtojams, šių statinių techninės priežiūros dokumentų formas, jų pildymą ir saugojimą;

1.2. daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros privalomuosius reikalavimus ir jų įgyvendinimą;

1.3. dėl viešojo administravimo subjekto (toliau – subjektas) pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalį atliekamos statinių naudojimo priežiūros (toliau – naudojimo priežiūra).

2. Statinius prižiūrintys juridiniai ir fiziniai asmenys privalo laikytis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo bei kitų jų prižiūrimų statinių grupės priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų.

3. Statinių naudotojai (toliau – naudotojas) (techniniai prižiūrėtojai), priklausomai nuo statinio ir jo naudojimo sąlygų savitumo, remdamiesi teisės aktais, gali parengti ir pasitvirtinti statinių techninės priežiūros taisykles ar rekomendacijas patikslinančius ir (ar) sugriežtinančius statinių techninę priežiūrą.

4. Statinio naudojimas ir priežiūra prasideda užbaigus jo statybą ir tęsiasi iki statinio naudojimo pabaigos (statinio išregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos) arba iki statinio griovimo darbų pradžios.

II SKYRIUS PAGRINDINĖS SĄVOKOS

5. Vartojamos sąvokos atitinka Statybos įstatyme, Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme ir statybos techniniuose reglamentuose pateiktas sąvokas. Kitos vartojamos sąvokos:

5.1. **privalomieji darbai** – daugiabučio gyvenamojo namo techninės priežiūros ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbai ar jų kompleksas, kuriuos atlikus užtikrinama gyvenamojo namo būklė, atitinkanti esminius statinių reikalavimus;

5.2. **bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas (remontas)** – įgyvendinant privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus atliekami statybos darbai, kuriais atkuriamos ir (ar) pagerinamos gyvenamojo namo fizinės ir energinės savybės;

5.3. **bendrojo naudojimo objektų valdytojas** – daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų įsteigta bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius, valdantys bendrojo naudojimo objektus;

5.4. **neypatingasis statinys** – statinys, kuris nepriskirtas ypatingųjų ir nesudėtingųjų statinių kategorijoms;

5.5. **statinio naudojimo priežiūros vykdytojas** (toliau – priežiūros vykdytojas) – Statybos įstatyme išvardytų viešojo administravimo subjektų, vykdančių statinių naudojimo priežiūrą, įgaliotas pareigūnas (specialistas), atliekantis statinių techninės priežiūros kontrolę.

III SKYRIUS

BENDRIEJI STATINIŲ PRIEŽIŪROS REIKALAVIMAI

6. Statinio priežiūros tikslas – užtikrinti Statybos įstatymo, statybos techninių dokumentų nustatytus statinių esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, maksimaliai sumažinti avarių tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai.

7. Pagrindiniai statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai yra šie:

7.1. siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos būtų naudojami nepažeidžiant projektų, statybos bei eksploatavimo normų;

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

7.3. profilaktinėmis priemonėmis tausoti (saugoti nuo ankstyvojo susidėvėjimo) statinius ir jų konstrukcijas;

7.4. išvengti statinių griūčių, o joms įvykus arba įvykus stichinėms nelaimėms, išvengti papildomų padarinių ir nuostolių;

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

8. Mažinant ardančiuosius klimato (vėjo, lietaus, drėgmės, temperatūros pokyčių) poveikius, būtina prižiūrėti, kad:

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

8.2. būtų tvarkingi įrenginiai, skirti vandeniui pašalinti nuo statinių ir jų konstrukcijų (apskardinimai, latakai, lietvamzdžiai, įlajos, nuogrindos ir kita);

8.3. nesikaupytų sniegas ir ledas prie sienų, švieslangių, langų ir kitų atitvarų vertikaliųjų paviršių, o jam susikaupus, pašalinti nuo šio paviršiaus toliau nei 2 m atstumu;

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

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

8.6. laiku būtų pašalinti atitvarinių konstrukcijų apsauginio sluoksnio erozijos židiniai, ypač vyraujančiųjų vėjų kryptimis;

8.7. žiemos metu neperšaltų konstrukcijos.

9. Saugant statinius ir jų konstrukcijas nuo chemiškai aktyvaus gruntinio (vandens, tirpalų, biologinių srovių) poveikio, būtina siekti, kad:

9.1. pamatai, pagrindai ir kitos požeminės konstrukcijos nebūtų tiesiogiai šlakstomos gruntiniais vandenimis ir tirpalais;

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

9.3. tvarkingai veiktų drenažo ir vandens pašalinimo sistemos;

9.4. neatsirastų skysčių ar dujų požeminių nutekėjimų ar migracijų, galinčių sukelti konstrukcijų koroziją ar sprogitimus.

10. Gamybinėse ir kitose patalpose būtina palaikyti tokį temperatūros, drėgmės ir oro apykaitos režimą, koks jis numatytas statinio projekte ir statinių bei konstrukcijų eksploatavimo techniniuose dokumentuose.

11. Aplinkoje neturi būti viršijama chemiškai aktyvių medžiagų koncentracija.

12. Neleistina apkrauti papildomomis apkrovomis laikančiąsias konstrukcijas arba keisti jų apkrovimo schemas kabinant arba tvirtinant prie jų atotampas, atramas arba inkarus, sandėliuojant medžiagas, dirbinius, gruntą arba kitus krūvius, perkeltiant arba pastatant naujus įrenginius bei technologinę įrangą, viršijant veikiančiųjų mechanizmų arba transporto priemonių projekte numatytas galias, greičius bei stabdymo jėgas kaupiantis vandeniui, sniegui, dulkėms bei sąnašoms, taip pat kitais poveikiais, nenumatytais statinio projektuose ir galinčiais pakeisti statinio arba konstrukcijų darbo schemą, sukelti pavojingas deformacijas.

13. Susikaupusį sniegą, vandenį, dulkes ir kitokias sąnašas periodiškai pašalinti nuo statinio ir jo konstrukcijų. Reguliariai valyti dulkes, tepalus ir kitokius teršalus nuo šildymo, vėdinimo, vandentiekio, kanalizacijos ir kitų inžinerinių sistemų bei įrenginių.

14. Numačius keisti statinio paskirtį ir gamybos profilį, būtina įvertinti, kokią įtaką būsiami nauji technologiniai procesai, apkrovos ar aplinka darys esamoms konstrukcijoms.

15. Neleidžiama silpninti konstrukcijų išpjaunant ar įpjaunant atskiras jų dalis ar elementus, gręžiant ar išmušant angas bei skylės perdangose, denginiuose, santvarose, sijose, kolonose, sienose ir kitose laikančiose konstrukcijose.

16. Eksploatuojant laikančiąsias konstrukcijas, neleidžiama statyti naujų arba pašalinti esamų (taip pat ir laikinųjų) stovų, pakabų, įstrižainių ir kitokių azūrinių konstrukcijų elementų, pašalinti ar perstatyti ryšių, sustandinti atramų šarnyrus ar kitaip keisti konstrukcijų darbo schemas.

17. Prie gelžbetoninių laikančiųjų konstrukcijų armatūros neleidžiama privirinti ar tvirtinti detalių ar pakabų.

18. Metalinių konstrukcijų ir detalių apsauga nuo korozijos turi būti sistemingai atnaujinama įvertinant aplinkos cheminį aktyvumą statinių eksploatavimo metu. Korozijos paveiktos vietos turi būti nuvalomos, o antikorozinė danga atnaujinama. Korozijos paveiktų konstrukcijų laikomoji galia patikrinama skaičiavimais ar kitais būdais. Metalinių konstrukcijų kaitinti ar valyti atvira ugnimi neleidžiama.

19. Turi būti neleidžiama medinėms konstrukcijoms drėkti ir pūti.

20. Medinių ir medinių metalinių laikančiųjų konstrukcijų elementų sujungimo detalės turi būti tvarkingos.

21. Neleidžiama siaurinti evakuacinių kelių, perėjimų, pravažiavimo kelių ir koridorių, užstatyti jų stambiais įrenginiais, inventoriumi, medžiagomis ar kitokiais daiktais.

22. Natūraliai neapšviestose laiptinėse, koridoriuose ir kitose vietose, skirtose žmonėms ir transportui judėti, turi būti įrengtas nuolatinis dirbtinis apšvietimas.

23. Pamatų sėdimai turi būti stebimi vadovaujantis norminiais dokumentais.

24. Statinio sklype būtina prižiūrėti:

24.1. paviršinio ir gruntinio vandens nuleidimo iš visos teritorijos ir nuo statinių sistemas;

24.2. išmetimo vamzdynų triukšmo slopintuvus ir kitus triukšmo šaltinių lokalizavimo ir triukšmo sumažinimo iki normos įrenginius ir statinius;

24.3. vandentiekio, kanalizacijos, drenažo, šilumos, transporto, dujų ir skystojo kuro vamzdynų, hidraulinius pelenų pašalinimo įrenginius ir statinius;

24.4. apsaugos nuo nuošliaužų, nuogriuvų, lavinų bei krantų apsaugos statinius;

24.5. bazinius ir darbo reperius bei ženklus;

24.6. apsaugos nuo žaibo sistemas ir įžeminimo įrenginius.

25. Dūmtraukių priežiūros ir naudojimo specifiniai reikalavimai turi būti vykdomi vadovaujantis respublikinėmis statybos normomis 148-92* „Dūmtraukių naudojimo ir priežiūros taisyklės“.

IV SKYRIUS

STATINIO TECHINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS

26. Nesudėtingųjų statinių, vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų ir jų priklausinių, taip pat įrašytų į Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą žemės ūkio paskirties pastatų techninę priežiūrą gali atlikti patys naudotojai, nepaskirdami statinio techninio priežiūrėtojo. Šiame punkte nurodytų statinių naudotojams kvalifikaciniai reikalavimai nekeliami, statinių ar atskirų jų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos nuolatiniai stebėjimai ir kasmetinės apžiūros neprivalomos. Kitais negu šiame punkte nurodytais atvejais statinio techniniai priežiūrėtojai turi būti paskirti tiksliai nurodant statinius, kurių techninę priežiūrą jiems pavesta atlikti.

27. Statinio techninis priežiūrėtojas (toliau – techninis priežiūrėtojas), 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.

28. Nuolatiniai statinio būklės stebėjimai atliekami ne rečiau kaip kartą per mėnesį.

29. Nuolatiniai statinio būklės stebėjimai atliekami dažniau kaip kartą per mėnesį, kai:

29.1. pastebėti statinio (jo konstrukcijų, inžinerinių sistemų) būklės defektai ar neleistinos deformacijos;

29.2. vykdomi statinio dalies rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai;

29.3. statinio sklype ar besiribojančiuose sklypuose vykdomi naujo statinio statybos arba esamo statinio rekonstravimo darbai;

29.4. pageidauja naudotojas.

30. Nuolatinių statinio būklės stebėjimų dažnumą 29 punkte išvardytais atvejais nustato ir įrašo statinio techninės priežiūros žurnale:

30.1. statinio naudojimo priežiūrą atliekantis viešojo administravimo subjektas;

30.2. kasmetinės ar neeilinės statinio apžiūros komisija;

30.3. naudotojas.

31. Nuolatinius statinio būklės stebėjimus atlieka techninis prižiūrėtojas arba, kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, darbuotojas, kuriam yra pavesta atlikti nuolatinius statinio būklės stebėjimus.

32. Nuolatinių stebėjimų metu vizualiai tikrinamos statinio pagrindinės konstrukcijos, fiksuojami pastebėti defektai, avarijų pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, vizualiai tikrinama gaisrinės saugos įrenginių ir priemonių būklė, patalpų ir aplinkos sanitarinė būklė.

33. Statinių periodines ir specializuotas apžiūras sudaro:

33.1. kasmetinės statinio, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros, kurios atliekamos pasibaigus žiemos sezonui (atsižvelgiant į statinio naudojimo ypatumus ir prieš prasidedant žiemos sezonui);

33.2. neeilinės apžiūros, kurios atliekamos po stichinių nelaimių (gaisrų, liūčių, uraganų ir pan.) statinio ar atskirų jo konstrukcijų griūties ir kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas konstrukcijų deformacijas, taip pat keičiantis naudotojui ar techniniam prižiūrėtojui;

33.3. kitos papildomos apžiūros, kurias nustatė statinio savininkas ar kurios yra numatytos kituose teisės aktuose. Esant ypatingam arba specifiniam poveikiui statiniams ir jų konstrukcijoms (agresyvi aplinka, aukšta temperatūra, sunkus kėlimo mechanizmų darbo režimas, smūgiai ir kita), be nuolatinių stebėjimų kas 10–15 dienų atliekamos bendrosios arba dalinės periodinės apžiūros.

34. Jei reikalingi statinio ar atskirų jo dalių būklei nustatyti atliekami esamo statinio tyrimai.

35. Naudotojo sprendimu arba specialiųjų teisės aktų nustatyta tvarka siekiant gauti išvadas apie statinį tam tikru aspektu atliekamas auditas (energetinis, ekonominis ar kitas).

36. Statinio apžiūras, tyrimus bei auditą techninio prižiūrėtojo siūlymu naudotojo lėšomis vykdo:

36.1. kasmetines ir neeilines apžiūras – specialistų grupė (komisija), kurios vadovas privalo turėti bet kurios statybos techninės veiklos pagrindinės srities vadovo atestatą;

36.2. esamo statinio tyrimus – Statybos įstatyme, kituose teisės aktuose numatyti asmenys;

36.3. auditą – konsultavimo statybos klausimais paslaugas teikiančios įmonės, įstaigos ar organizacijos.

37. Kasmetinių apžiūrų metu detaliai apžiūrimos ir tikrinamos pagrindinės statinio konstrukcijos, inžinerinė įranga, nustatomas esamo statinio tyrimų poreikis, pastato defektai ir remonto darbų poreikis, įvertinama nuolatinių stebėjimų kokybė.

38. Statinio būklės įvertinimai nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų metu aprašomi ir registruojami šiuose dokumentuose:

38.1. nuolatinių stebėjimų – įrašais statinio techninės priežiūros žurnale, pažymint pastebėtus defektus ar pavojingas deformacijas arba tai, kad jų nerasta, numatomas priemonės pastebėtiems defektams pašalinti;

38.2. kasmetinių ir neeilinių apžiūrų – atitinkamos apžiūros akte ir įrašu statinio techninės priežiūros žurnale.

39. Statinio būklės įvertinimai esamo statinio tyrimų bei audito metu aprašomi techninėse ataskaitose ar projektuose priklausomai nuo sudarytų sutarčių šiems darbams atlikti ir registruojami įrašų statinio techninės priežiūros žurnale.

40. Apžiūrų metu atskleidus deformacijų, defektų ar didelių statinio naudojimo ir priežiūros taisyklių pažeidimų, dėl kurių kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, atsakingas už apžiūrą asmuo privalo nedelsdamas apie tai informuoti statinio savininką (bendraturčius) arba jam (jiems) atstovaujančius asmenis. Vėliau apie tai pranešama raštu ir pridedamas apžiūros aktas.

41. Asmuo, kuriam pranešta apie statinio, jo konstrukcijų ar inžinerinės įrangos kritinę būklę, turi nedelsdamas imtis veiksmų, apsaugančių žmones, aplinką ir statinį nuo galimų pasekmių. Pašalinus grėsmę, surašomas atliktų darbų aktas. Jis įregistruojamas statinio techninės priežiūros žurnale.

42. Pagal apžiūrų rezultatus organizuojami ir vykdomi nuolatinės priežiūros darbai, sudaromi metiniai ir ilgalaikiai statinio ir jo inžinerinės įrangos privalomųjų remonto (ar rekonstrukcijos) darbų ir jų finansinio aprūpinimo planai. Statinio remonto ir rekonstravimo darbai atliekami, vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu.

V SKYRIUS

TECHNINIS PRIŽIŪRĖTOJAS IR JAM KELIAMİ KVALIFIKACINIAI REIKALAVIMAI

43. Sudėtingų konstrukcijų ypatingųjų statinių techninę priežiūrą vykdantys techniniai priežiūrėtojai privalo turėti ne mažesnę kaip aukštesnią inžinerinį techninį išsilavinimą (išskyrus 70 punkte nurodytus atvejus), jeigu kituose teisės aktuose nenustatyta kitaip (jeigu tai numatyta kituose teisės aktuose, – ir reikiamos statybos techninės veiklos pagrindinės srities vadovo atestatą).

44. Kai techninis priežiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už statinio techninę priežiūrą atsakingą asmenį, kurio kvalifikacija turi būti ne žemesnė negu nustatyta 43 punkte.

VI SKYRIUS

STATINIO TECHNINĖS PRIŽIŪROS DOKUMENTAI

45. Statinio techninės priežiūros dokumentai yra:

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

45.2. statinio techninės priežiūros žurnalas;

45.3. statinio periodinių ir specialiųjų apžiūrų aktai;

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

46. Statinio techniniame pase nurodomos statinio techninės, ekonominės ir konstrukcinės charakteristikos bei jų pokyčiai po statinio kapitalinio remonto ar rekonstravimo. Pastato techniniame-energetiniame pase papildomai nurodomos pastato išorės atitvarų energetinės charakteristikos.

47. 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 priemones jiems pašalinti.

48. Kiti teisės aktai ar statinio naudotojas gali nustatyti papildomus duomenis, kurie turi būti pateikiami statinio techniniame pase arba pastato techniniame-energetiniame pase ir techninės priežiūros žurnale.

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

49.1. naudotojas;

49.2. techninis priežiūrėtojas;

49.3. naujai statomiems statiniams – statinio statybos rangovas arba statinio projektuotojas prieš naujo statinio statybos užbaigimo akto pasirašymą, deklaracijos apie naujo statinio statybos užbaigimą ir pateikimą Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija).

50. Statinio techninės priežiūros žurnalą rengia techninis prižiūrėtojas.

51. Statinio techninės priežiūros dokumentus saugo naudotojas arba jo įgaliojimu techninis prižiūrėtojas.

52. Statinio techninės priežiūros dokumentai saugomi per visą statinio naudojimo laikotarpį. Atiduodant statinio techninės priežiūros dokumentus saugoti arba keičiantis naudotojui ar techniniam prižiūrėtojui, surašomas šių dokumentų perdavimo–priėmimo aktas dviem egzemplioriais.

53. Nesudėtingųjų statinių, taip pat 1–2 butų gyvenamųjų namų ir jų priklausinių bei statinių, įrašytų į Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą, žemės ūkio paskirties pastatų techninę priežiūrą atliekantis naudotojas neprivalo pildyti statinio techninės priežiūros dokumentų.

VII SKYRIUS

PRIVALOMIEJI DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS REIKALAVIMAI

54. Privalomųjų reikalavimų visumą sudaro:

54.1. reikalavimai išlaikyti daugiabučio gyvenamojo namo (toliau – gyvenamasis namas), jo dalių savybes, atitinkančias esminius statinių reikalavimus;

54.2. reikalavimai gyvenamąjį namą ir jo aplinką naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti, kad:

54.2.1. patalpų ir kitų pastato dalių naudojimas atitiktų jų naudojimo paskirtį;

54.2.2. nebūtų pažeisti esminiai architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių ir jų teritorijų apsaugos reikalavimai;

54.2.3. nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos.

55. Gyvenamojo namo būklė turi atitikti privalomųjų reikalavimų visumą per visą ekonomiškai pagrįstą gyvenamojo namo naudojimo trukmę.

VIII SKYRIUS

GYVENAMŲJŲ NAMŲ PRIVALOMŲJŲ REIKALAVIMŲ ĮGYVENDINIMAS

56. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas užtikrinamas:

56.1. nuolatiniu gyvenamojo namo ir jo aplinkos būklės stebėjimu ir vertinimu, tinkamu, saugos ir techninius reikalavimus atitinkančiu, pagrindinių konstrukcijų ir inžinerinių sistemų eksploatavimu ir technine priežiūra, jų atnaujinimu (remontu) laiku ir kitais prevenciniais darbais;

56.2. esminius energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo reikalavimus atitinkančiu gyvenamojo namo energinio ūkio valdymu ir energiją taupančių priemonių įgyvendinimu.

57. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo etapai:

57.1. gyvenamojo namo ir jo aplinkos būklės nustatymas ir jos atitikties privalomiesiems reikalavimams įvertinimas;

57.2. privalomųjų darbų pagrindimas, jų vykdymo organizavimas ir (ar) ilgalaikio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plano parengimas ir jo tvirtinimas;

57.3. privalomųjų darbų vykdymas.

IX SKYRIUS

DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO BŪKLĖS ĮVERTINIMAS IR PRIVALOMŲJŲ DARBŲ NUSTATYMAS

58. Gyvenamojo namo būklė ir jos atitiktis privalomųjų reikalavimų visumai įvertinami atliekant:

58.1. nuolatinius gyvenamojo namo būklės stebėjimus;

58.2. periodines (sezonines) gyvenamojo namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūras pavasarį ir rudenį (pasibaigus ir prieš prasidedant pastatų šildymo sezonui);

58.3. specializuotas apžiūras, kurios atliekamos po stichinių nelaimių (gaisro, liūties, uragano, sprogimo ir kitų), gyvenamojo namo ar jo dalių griūties ir kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas konstrukcijų deformacijas;

58.4. gyvenamojo namo statybinius tyrimus, jeigu jų reikia gyvenamojo namo ar atskirų jo dalių būklei nustatyti;

58.5. gyvenamojo namo, jo dalies ekspertizę, jeigu jos reikia gyvenamojo namo ar atskiros jo dalies būklei įvertinti;

58.6. energijos vartojimo pastate auditą ar pastato energinio naudingumo sertifikavimą, jeigu jie būtini pagal Statybos įstatymą ar dėl to priimtas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas, analizuojant bendrojo naudojimo objektų valdytojo ar šildymo ir karšto vandens sistemos techninio prižiūrėtojo pateiktus duomenis apie gyvenamojo namo šiluminės energijos (kuro) sąnaudas ir jų santykį su maksimaliomis šilumos suvartojimo normomis daugiabučių namų butų ir kitų patalpų šildymui.

59. Gyvenamojo namo apžiūras atlieka:

59.1. nuolatinius stebėjimus – gyvenamojo namo techninis prižiūrėtojas arba, kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, darbuotojas, kuriam pavesta vykdyti gyvenamojo namo techninę priežiūrą;

59.2. periodines (sezonines) apžiūras – gyvenamojo namo techninis prižiūrėtojas, pagal kompetenciją pasitelkdamas inžinerinių sistemų techninius prižiūrėtojus ir kitus specialistus, susijusius su namo priežiūra ir atnaujinimu (remontu), dalyvaujant butų ir kitų patalpų savininkų išrinktam atstovui (igaliotiniui), jei toks yra;

59.3. specializuotas apžiūras – bendrojo naudojimo objektų valdytojo sprendimu sudaryta specialistų grupė (komisija), kurios vadovas turi atitikti kvalifikacinius reikalavimus, suteikiančius teisę eiti vienos iš pagrindinių statybos techninės veiklos sričių vadovo pareigas.

60. Gyvenamojo namo statybinius tyrimus ar gyvenamojo namo, jo dalies ekspertizę atlieka fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys teisę atlikti esamo statinio tyrimus ar statinio ekspertizę.

61. Energijos vartojimo pastate auditą ar pastato energinio naudingumo sertifikavimą atlieka specialistai, turintys teisę atlikti energijos vartojimo pastate auditą ar pastato energinio naudingumo sertifikavimą.

62. Atliekant nuolatinius stebėjimus, periodiškai (ne rečiau kaip kartą per tris mėnesius, o gyvenamuosiuose namuose, kurie priskirti ypatingo statinio kategorijai, ne rečiau kaip kartą per du mėnesius) ir pagal poreikį vizualiai apžiūrimos gyvenamojo namo pagrindinės konstrukcijos ir inžinerinės sistemos (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas, kurių priežiūrai nustatyti specialūs reikalavimai), fiksuojami (įskaitant fotografavimą) pastebėti defektai, avarių pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, statinio tyrimo ar ekspertizės poreikis, tikrinama gaisrinės saugos įrenginių ir priemonių būklė, bendrojo naudojimo patalpų fizinė ir sanitarinė būklė; fiksuojami ir vertinami gyvenamojo namo gyventojų pranešimai apie pastebėtus konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus.

63. Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu įvertinami gyvenamojo namo konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių sistemų būklės pokyčiai pasibaigus šildymo sezonui, jų remonto ar kitokio tvarkymo būtinybė. Rudeninės apžiūros metu patikrinamas namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimas šildymo sezonui ir nustatomos priemonės pastebėtiems trūkumams pašalinti.

64. Gyvenamojo namo būklės įvertinimai nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų, statinio tyrimų ar ekspertizės, energinio audito ar energinio naudingumo sertifikavimo metu normatyvinių aktų nustatyta tvarka aprašomi ir registruojami statinio techninės priežiūros žurnale, apžiūrų aktuose, techninėse ataskaitose.

65. Apžiūrų metu atskleidus deformacijų, defektų ar esminių statinių reikalavimų pažeidimus, dėl kurių kyla pavojus žmonių sveikatai ar aplinkai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, atsakingas už apžiūrą asmuo privalo nedelsdamas apie tai informuoti gyvenamojo namo bendrojo

naudojimo objektų valdytoją ir (ar) gyvenamojo namo techninį priežiūrėtoją, jei jis nedalyvauja apžiūroje.

66. Asmuo, kuriam pranešta apie gyvenamojo namo, jo dalies avarinę būklę, turi nedelsdamas imtis veiksmų, apsaugančių žmones, aplinką ir gyvenamąjį namą nuo galimų pasekmių. Pašalinus grėsmę, surašomas avarijos tyrimo aktas, kuris registruojamas namo techninės priežiūros žurnale.

67. Pagal nuolatinių stebėjimų, apžiūrų, statinio tyrimų ar ekspertizės, energijos vartojimo pastate auditą ar pastato energinio naudingumo sertifikavimo duomenis ar šiluminės energijos sąnaudų analizės duomenis, gautus 58.6 papunktyje nurodyta tvarka, nustatomi privalomieji pastebėtų defektų ir deformacijų šalinimo, gyvenamojo namo atnaujinimo (remonto) darbai ir bendrojo naudojimo objektų valdytojo nustatyta tvarka planuojamas ir organizuojamas jų įgyvendinimas.

X SKYRIUS

GYVENAMOJO NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS IR KVALIFIKACINIAI REIKALAVIMAI TECHNINIAM PRIEŽIŪRĖTOJUI

68. Gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja bendrojo naudojimo objektų valdytojas, paskirdamas gyvenamojo namo techninį priežiūrėtoją. Kai techninis priežiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už gyvenamojo namo techninę priežiūrą atsakingą asmenį.

69. Gyvenamojo namo techninis priežiūrėtojas, vadovaudamasis įstatymais ir teisės aktais, vykdo organizacines ir technines priemones tinkamai gyvenamojo namo būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą gyvenamojo namo naudojimo trukmę.

70. Asmenims, vykdantiems gyvenamojo namo techninę priežiūrą, taikomi šie kvalifikaciniai reikalavimai:

70.1. gyvenamiesiems namams, kurie priskirti ypatingojo statinio kategorijai, – turėti ne žemesnę kaip statybos inžinieriaus kvalifikaciją arba pastatų energinio naudingumo sertifikavimo eksperto kvalifikaciją;

70.2. kitiems gyvenamiesiems namams – turėti ne žemesnę kaip vidurinę išsilavinimą ir ne trumpesnę kaip vienerių metų darbo patirtį pastatų valdymo ir priežiūros, statybos (įskaitant projektavimą), energetikos, komunalinio ūkio srityse.

71. Gyvenamojo namo techninės priežiūros ir privalomųjų darbų įgyvendinimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai. Jų įgyvendinimą organizuoja bendrojo naudojimo objektų valdytojas ir (ar) jo pavedimu gyvenamojo namo techninis priežiūrėtojas.

XI SKYRIUS

NAUDOJIMO PRIEŽIŪRĄ ATLIEKANTYS SUBJEKTAI, NAUDOJIMO PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS IR ATLİKIMAS

72. Naudojimo priežiūrą atlieka šie subjektai:

72.1. Valstybinė energetikos inspekcija prie Energetikos ministerijos – energetikos objektų;

72.2. Susisiekimo ministerija ir (ar) jos įgaliotos organizacijos – susisiekimo komunikacijų ir su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių;

72.3. savivaldybių administracijos – gyvenamųjų namų ir kitų statinių (išskyrus išvardytus 72.1 ir 72.2 papunkčiuose).

73. Statinių įrangos ir paskirties reikalavimų įgyvendinimo priežiūrą atlieka saugos ir paskirties reikalavimų valstybinės priežiūros institucijos pagal įstatymų ir kitų teisės aktų suteiktą kompetenciją.

74. Kelmės rajono savivaldybės administracija, atsižvelgdama į priežiūrėtinų statinių išdėstymą ir naudojimo paskirtį, sudaro statinių naudotojų sąrašą. Nesudėtingųjų statinių naudotojai į šį sąrašą neįrašomi.

75. Šių konkrečių statinių (jo dalių) naudojimo priežiūra atliekama vietoje:

75.1. ypatingųjų statinių, kurių požymiai apibrėžti statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, ir daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių aukštingumas iki 5 aukštų imtinai, – ne rečiau kaip vieną kartą per metus. Šis reikalavimas netaikomas geležinkelių statiniams ir ypatingiesiems statiniams, kurie priskiriami ypatingųjų statinių kategorijai tik dėl to, kad jie yra kultūros paveldo statiniai;

75.2. kultūros paveldo statinių, įrašytų į Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos sudarytą ir patvirtintą kultūros paveldo objektų, kurių naudojimo priežiūrą atliekantys subjektai turi atlikti šių statinių priežiūrą vietoje ne rečiau kaip kartą per metus, sąrašą, – ne rečiau kaip vieną kartą per metus;

75.3. kitų, 75.1 ir 75.2 papunkčiuose nenurodytų statinių, – priklausomai nuo turimų duomenų ar (ir) informacijos apie statinio techninę būklę ir įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų laikymąsi naudojant šį statinį.

76. Konkretaus statinio (jo dalies) priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta, kai:

76.1. tokį sprendimą priėmė pats subjektas. Šiame papunktyje nurodytas sprendimas įforminamas įsakymu ar kitu tvarkomuoju dokumentu, numatytu veiklos nuostatuose;

76.2. įvyko naudojamo statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, yra prielaidų, kad stichinių nelaimių ar kitų ekstremaliųjų įvykių metu pažeisti esminiai statinio reikalavimai;

76.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka ir terminais.

77. Priežiūros vykdytojas, vadovaudamasis Viešojo administravimo įstatymo nuostatomis, apie numatomą statinio techninės priežiūros patikrinimą iš anksto raštu praneša naudotojui.

78. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo:

78.1. pareikalauti pateikti statinio techninei priežiūrai reikalingus dokumentus, kai jie yra privalomi, tarp jų:

78.1.1. statinio techninį pasą (ar techninės apskaitos kortelę), pastato techninį-energetinį pasą, statinio techninės priežiūros žurnalą, statinio periodinių ir specialiųjų apžiūrų aktus, statinio tyrimų ir auditų (jei jų buvo) išvadas;

78.1.2. statinio projektą (kai būtina);

78.1.3. kadastro duomenų bylą (kai būtina);

78.1.4. statinio energinio naudingumo sertifikatą;

78.1.5. bendraturčių susitarimą dėl statinio valdymo ir naudojimo, jeigu statinys turi daugiau negu vieną savininką;

78.2. patikrinti:

78.2.1. ar statinio techniniame pase (techninės apskaitos kortelėje), pastato techniniame-energetiniame pase yra padaryti statinio techninių, ekonominių, konstrukcinių ir energinių charakteristikų pakeitimai po statinio kapitalinio remonto ar rekonstravimo (jei tokie darbai buvo vykdomi);

78.2.2. ar laiku ir išsamiai pildomas statinio techninės priežiūros žurnalas;

78.2.3. ar atliekamos statinio periodinės ir specialiosios apžiūros;

78.2.4. ar įvykdyti statinio techninės priežiūros žurnale įrašyti reikalavimai;

78.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje;

78.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti:

78.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį;

78.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai;

78.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų;

78.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 78.2.1–78.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus;

78.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (priedas); jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) naudotojui arba techniniam priežiūrėtojui, kitą saugoti subjekte;

78.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti;

78.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą;

78.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir priežiūrų naudojamų statinių naudotojų sąraše pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą.

79. Apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas).

(Statinio apžiūros akto pavyzdys)

(už statinio techninę priežiūrą atsakingo asmens vardas, pavardė, organizacijos pavadinimas)

STATINIO APŽIŪROS AKTAS

_____ Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

Statinio adresas _____

Apžiūra _____
Apžiūros tikslas _____

Eil. Nr.	Statinio dalis	Pastebėti defektai, deformacijos, gedimai	Rekomenduojami darbai defektams pašalinti
1	2	3	4

_____ (apžiūros vadovo pareigos)	_____ (parašas)	_____ (vardas, pavardė)
_____ (apžiūros vykdytojo pareigos)	_____ (parašas)	_____ (vardas, pavardė)
_____ (apžiūros vykdytojo pareigos)	_____ (parašas)	_____ (vardas, pavardė)

(Statinio (-ių) techninės priežiūros patikrinimo akto forma)

viešojo administravimo subjekto pavadinimas

statinio (-ių) naudotojo pavadinimas

STATINIO (-IŲ) TECHNINĖS PRIEŽIŪROS PATIKRINIMO

AKTAS Nr.

20__m._____d.

Vieta

Aš, statinių naudojimo priežiūros vykdytojas _____

pareigos, vardas, pavardė

dalyvaujant/nedalyvaujant statinio (-ių) techniniam priežiūrėtojui _____,

juridinio asmens pavadinimas, techninio priežiūrėtojo vardas, pavardė (pildoma jei dalyvauja)

patikrinau statinio (-ių) naudotojo atliekamą statinio (-ių) techninę priežiūrą ir nustačiau:

1. Statinio (-ių) naudotojui priklauso šie statiniai:

Eil. Nr.	Statinio adresas, pavadinimas, paskirtis	Unikalus Nr.	Pastatymo metai	Sienų medžiaga

2. Techninis priežiūrėtojas pateikė šiuos dokumentus:

2.1. statinio projektą _____;

2.2. statinio techninį pasą _____;

2.3. statinio techninės priežiūros žurnalą _____;

2.4. statinio apžiūrų aktus _____;

2.5. statinio tyrimų ir auditų išvadas _____;

2.6. techninės priežiūros taisykles ir norminius dokumentus _____

3. Apžiūrėjus _____

statinio pavadinimas, paskirtis

jo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė tokia: _____

techninės būklės ir pastebėtų defektų aprašymas bei įvertinimas

4. Techninio priežiūrėtojo veiklos aprašymas ir įvertinimas:

4.1. statinio techninės priežiūros žurnalo tvarkymas (nuolatinių stebėjimų įrašai, apžiūrų aktų registravimas, reikalavimai dėl defektų pašalinimo bei jų vykdymas ir kt.) _____

4.2. periodinių ir specializuotų apžiūrų atlikimas ir jų išvadų vykdymo organizavimas

4.3. remonto būtinumas ir jo organizavimas

4.4. kitų dokumentų tvarkymas

REIKALAUJU

statinių naudojimo priežiūros vykdytojo siūlymai bei reikalavimai

statinių naudojimo priežiūros vykdytojo vardas, pavardė

parašas, data

statinio techninio priežiūrėtojo vardas, pavardė

parašas, data