

Statybos techninio reglamento STR

1.03.07:2017

„Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“

6 priedas

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS PAGRINDINIŲ DARBŲ SĄRAŠAS

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros pagrindiniams darbams priskiriami:

1.1. Bendrojo pobūdžio organizaciniai ir tvarkomieji darbai:

1.1.1. namo būklės nuolatinis stebėjimas – atliekamas 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 apžiūrint namo pagrindines konstrukcijas, fiksuojant (įskaitant fotografavimą) pastebėtus defektus, numatant priemones jiems šalinti, tikrinant gaisrinės saugos įrenginių ir priemonių būklę, bendrojo naudojimo patalpų fizinę ir sanitarinę būklę, fiksuojant ir vertinant gyventojų pranešimus apie pastebėtus konstrukcijų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus;

1.1.2. periodinių (sezoninių) apžiūrų organizavimas ir vykdymas – namo techninio prižiūrėtojo sudarytos specialistų (dalyvaujant butų ir kitų patalpų savininkų išrinktam atstovui, jeigu toks yra ir jeigu to jis pageidauja) grupės vykdoma pavasarinė (pasibaigus šildymo sezonui) pagrindinių konstrukcijų, bendrųjų inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų ir gretimos aplinkos būklės apžiūra, įvertinant jų būklės pokyčius pasibaigus šildymo sezonui ir nustatant remonto ir kitokio tvarkymo darbų poreikį ir rudeninę apžiūra, patikrinant namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimą šildymo sezonui ir nustatant priemones pastebėtiems trūkumams pašalinti;

1.1.3. namo techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymas ir saugojimas – pildant namo techninės priežiūros žurnalą, techninį pasą, apžiūrų aprašus ir aktus pagal normatyvinių aktų nustatytus reikalavimus, užtikrinant šios dokumentacijos išsaugojimą;

1.1.4. privalomųjų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir atnaujinimo darbų planavimas ir derinimas su bendrojo naudojimo objektų valdytoju, jų vykdymo organizavimas ir priežiūra;

1.1.5. nuotekų šalinimo sistemos priežiūra (vamzdyno ir pravalų pralaidumo ir sandarumo tikrinimas, įskaitant sandariklių sutvarkymą ir tarpinių keitimą (jei nereikia sistemos ardymo darbų), kasmetinį vamzdyno dalių profilaktinį valymą, siurblių, filtrų, atgalinių vožtuvų, alsuoklių ir automatinių oro išsiurbimo vožtuvų priežiūra pagal gamintojo reikalavimus);

1.1.6. geriamojo vandens sistemos priežiūra (vamzdyno ir uždarnosios armatūros naudojimo ir sandarumo tikrinimas, periodiškai tikrinant uždarnosios armatūros veikimą, pašalinant nesandarumus srieginėse jungtyse, vamzdynų izoliacijos pažeidimus, siurblių ir filtrų priežiūra pagal gamintojo reikalavimus);

1.1.7. bendrojo naudojimo elektros instaliacijos ir įrenginių, apšvietimo įrenginių priežiūra (įrenginių naudojimo ir saugumo priežiūra pagal elektros įrenginių priežiūros taisykles: pastato vidaus elektros paskirstymo ir apskaitos skydų, jungiklių ir kirtiklių taisymas, perdegusių lempų keitimas, įrenginių ženklinimas ir kiti taisyklėse nustatyti profilaktiniai priežiūros darbai);

1.1.8. stogo ir lietaus nuotekų sistemos priežiūra (stogų dangos pratekėjimų lokalizavimas, plokščių stogų prijungimų prie vertikalių paviršių sandarinimas, įlajų, latakų, lietvamzdžių ir kitų lietaus nuotekų sistemos dalių pralaidumo ir sandarumo tikrinimas ir profilaktinis valymas, ant stogo susikaupusių šiukšlių, vandens, sniego ir varveklių šalinimas);

1.1.9. bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, holų, koridorių, rūsių ir kitų) ir jų priklausinių (balkonų, terasų) priežiūra (durų ir langų funkcionalumo ir sandarumo tikrinimas: apkaustų ir spynų defektų šalinimas keičiant atskiras jų detales, suirusių tarpinių lokalinis keitimas, išdužusių langų įstiklinimas (iki 2 procentų jų kiekio), laiptų, bendrojo naudojimo balkonų ir terasų saugaus naudojimo užtikrinimas);

1.1.10. namo bendrųjų konstrukcijų (pamatų, cokolio, sienų, balkonų laikančiųjų konstrukcijų ir kitų) saugaus naudojimo užtikrinimas: atitrūkusių plytų, tinko, lipdinių, skardos, medinių ir kitokių detalių pašalinimas ar pritvirtinimas;

1.1.11. natūralaus ar mechaninio vėdinimo sistemos priežiūra (vėdinimo sistemos veikimo kontrolė, vėdinimo kanalų profilaktinis valymas).

1.2. Specialiųjų inžinerinių sistemų priežiūros darbai:

1.2.1. oro kondicionavimo ir rekuperavimo sistemų priežiūra pagal normatyvinių dokumentų ar gamintojo nustatytus reikalavimus;

1.2.2. šiuokščių šalintuvų priežiūra (vožtuvų ir kitų elementų reguliavimas, šalintuvų profilaktinis valymas);

1.2.3. kaminų priežiūra pagal gaisrinės saugos reikalavimus; .

1.2.4. gaisrinės saugos įrenginių (įskaitant apsaugą nuo žaibo) priežiūra pagal bendrąsias gaisrinės saugos taisykles ir gaisrinės saugos reikalavimus;

1.2.5. automatinių įeigos sistemų (vartų, užtvarų, suveriamų durų, elektrinių spynų, telefonspynių ir kitų) priežiūra pagal gamintojo nustatytus reikalavimus;

1.2.6. kitų inžinerinių, saugos, ryšių ir informacinių sistemų, susijusių su namo bendrosiomis reikmėmis priežiūra pagal normatyvinių dokumentų ar gamintojo nustatytus reikalavimus;

1.2.7. reagavimo į inžinerinių sistemų avarijas (dispečerizavimo) paslaugų užtikrinimas.

1.3. Neplaninio pobūdžio darbai:

1.3.1. namo bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir bendrųjų inžinerinių sistemų smulkių defektų ir deformacijų šalinimas, išskyrus darbus, nurodytus šio sąrašo 1.1 ir 1.2 papunkčiuose, ir planinius darbus, vykdomus pagal metinį namo priežiūros ir (ar) ilgalaikį namo atnaujinimo planą;

1.3.2. pastolių, kėlimo ir kitų specialiųjų mechanizmų ir medžiagų panaudojimas šiame sąraše nurodytiems darbams atlikti, jeigu būtina;

1.3.3. sanitarijos ir higienos reikalavimų užtikrinimas dezinfekuojuojant bendrojo naudojimo patalpas, vėdinimo kanalus ir vamzdynus, šiuokščių šalintuvus pagal faktinį poreikį, tačiau ne rečiau kaip: bendrojo naudojimo patalpas – kartą per metus, vėdinimo kanalus ir vamzdynus – kartą per trejus metus, šiuokščių šalintuvus – du kartus per metus, jeigu jų naudojimo norminiai dokumentai nenustato kitaip;

1.3.4. namo pagrindinių konstrukcijų specializuota apžiūra, statybiniai tyrinėjimai ar ekspertizė, jei ji būtina pagal nuolatinio stebėjimo ar periodinių (sezoninių) apžiūrų išvadas;

1.3.5. namo energinio naudingumo sertifikavimas, jei jis privalomas pagal Statybos įstatymą ar dėl to priimtas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas arba namo energinis auditas, jeigu dėl to priimtas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas;

1.3.6. inžinerinių sistemų avarijų lokalizavimo, likvidavimo ir kiti neplaninio pobūdžio darbai.

2. Namų šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų priežiūros darbų aprašas sudaromas pagal specialiųjų teisės aktų nustatytus reikalavimus [9.5, 9.6].