



**LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRAS**

**ĮSAKYMAS**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO 2002 M. LIEPOS 1 D. ĮSAKYMO  
NR. 351 „DĖL STATYBOS TECHNINIO REGLAMENTO STR 1.12.05:2010  
„PRIVALOMIEJI STATINIŲ (GYVENAMŲJŲ NAMŲ) NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS  
REIKALAVIMAI“ PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO**

2016 m. kovo 25 d. Nr. D1-219  
Vilnius

P a k e i č i u Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymą Nr.351 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ patvirtinimo“ ir jį išdėstau nauja redakcija:

**„LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRAS**

**ĮSAKYMAS**

**DĖL STATYBOS TECHNINIO REGLAMENTO STR 1.12.05:2010 „PRIVALOMIEJI  
DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS REIKALAVIMAI“  
PATVIRTINIMO**

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.83 straipsniu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 21 d. nutarimo Nr. 1316 „Dėl normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų normavimo sričių paskirstymo tarp valstybės institucijų“ 1.2.1 papunkčiu,  
t v i r t i n u statybos techninį reglamentą STR 1.12.05:2010 „Privalomieji daugiabučių gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ (pridedama).“

Aplinkos ministras

Kęstutis Trečiokas

PATVIRTINTA  
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro  
2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351  
(Lietuvos Respublikos aplinkos ministro  
2016 m. kovo 25 d. įsakymo Nr. D1-219  
redakcija)

**STATYBOS TECHNINIS REGLAMENTAS STR 1.12.05:2010  
PRIVALOMIEJI DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS  
REIKALAVIMAI**

**I SKYRIUS  
BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Šis statybos techninis reglamentas (toliau – Reglamentas) nustato daugiabučių gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus ir jų įgyvendinimo tvarką.
2. Reglamentas taikomas daugiabučių gyvenamųjų namų naudotojams, bendrojo naudojimo objektų valdytojams, techniniams prižiūrėtojams, savivaldybių administracijoms, vykdančioms statinių naudojimo priežiūrą. Gyvenamojo namo naudojimas ir priežiūra prasideda užbaigus jo statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo reikalavimus ir baigiasi nustatyta tvarka pradėjus gyvenamojo namo griovimą ar pakeitus jo naudojimo paskirtį.

**II SKYRIUS  
NUORODOS**

3. Reglamente pateikiamos nuorodos į šiuos teisės aktus:
  - 3.1. Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą;
  - 3.2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymą;
  - 3.3. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą;
  - 3.4. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymą;
  - 3.5. Lietuvos Respublikos potencialiai pavojingų įrenginių priežiūros įstatymą;
  - 3.6. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą;
  - 3.7. statybos techninį reglamentą STR 1.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. birželio 21 d. įsakymu Nr. D1-347 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“ patvirtinimo“;
  - 3.8. Europos Parlamento ir Tarybos 2011 m. kovo 9 d. reglamentą (ES) Nr. 305/2011 (OL 2011 L 88, p. 13);
  - 3.9. statybos techninį reglamentą STR 1.02.06:2012 „Statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų kvalifikaciniai reikalavimai, atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos aprašas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. D1-1034 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.02.06:2012 „Statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų kvalifikaciniai reikalavimai, atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos aprašas“ patvirtinimo“;
  - 3.10. statybos techninį reglamentą STR 1.02.09:2005 „Teisės atlikti pastatų energinio naudingumo sertifikavimą įgijimo tvarkos aprašas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. D1-641 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.02.09:2005 „Teisės atlikti pastatų energinio naudingumo sertifikavimą įgijimo tvarkos aprašas“ patvirtinimo“;
  - 3.11. statybos techninį reglamentą STR 2.01.09:2012 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m.

rugpjūčio 21 d. įsakymu Nr. D1-674 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.09:2012 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“ patvirtinimo“;

3.12. statybos techninį reglamentą STR 1.04.01:2005 „Esamų statinių tyrimai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. gruodžio 13 d. įsakymu Nr. D1-603 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.04.01:2005 „Esamų statinių tyrimai“ patvirtinimo“;

3.13. statybos techninį reglamentą STR 1.01.06:2013 „Ypatingi statiniai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. D1-812 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.06:2013 „Ypatingi statiniai“ patvirtinimo“;

3.14. statybos techninį reglamentą STR 1.10.01:2002 „Statinio avarijos tyrimas ir likvidavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. 232 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.10.01:2002 „Statinio avarijos tyrimas ir likvidavimas“ patvirtinimo“;

3.15. statybos techninį reglamentą STR 1.06.03:2002 „Statinio projekto ekspertizė ir statinio ekspertizė“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 214 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.06.03:2002 „Statinio projekto ekspertizė ir statinio ekspertizė“ patvirtinimo“;

3.16. statybos techninį reglamentą STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 „Dėl statybos techninio reglamento STR „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ patvirtinimo“;

3.17. statybos techninį reglamentą STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“;

3.18. Energijos vartojimo pastatuose, įrenginiuose ir technologiniams procesams audito atlikimo tvarkos ir sąlygų ir energijos vartojimo pastatuose, įrenginiuose ir technologiniams procesams auditą atliekančių specialistų rengimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 rugpjūčio 2 d. įsakymu Nr. 1-148 „Dėl Energijos vartojimo pastatuose, įrenginiuose ir technologiniams procesams audito atlikimo tvarkos ir sąlygų ir energijos vartojimo pastatuose, įrenginiuose ir technologiniams procesams auditą atliekančių specialistų rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

3.19. Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2003 m. gruodžio 8 d. nutarimas Nr. O3-105 „Dėl maksimalių šilumos suvartojimo normų daugiabučių namų butams ir kitoms patalpoms šildyti“.

### III SKYRIUS PAGRINDINĖS SĄVOKOS

4. Reglamente vartojamos sąvokos atitinka Statybos įstatyme [3.2], Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme [3.3], Šilumos ūkio įstatyme [3.4] pateiktas sąvokas. Kitos Reglamente vartojamos sąvokos:

4.1. **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;

4.2. **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;

4.3. **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.

### IV SKYRIUS PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

5. Privalomųjų reikalavimų visumą sudaro:

- 5.1. reikalavimai išlaikyti daugiabučio gyvenamojo namo (toliau – gyvenamasis namas), jo dalių savybes, atitinkančias esminius statinių reikalavimus [3.2, 3.8];
- 5.2. reikalavimai gyvenamąjį namą ir jo aplinką naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti, kad:
  - 5.2.1. patalpų ir kitų pastato dalių naudojimas atitiktų jų naudojimo paskirtį [3.2, 3.16];
  - 5.2.2. nebūtų pažeisti esminiai architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių ir jų teritorijų apsaugos reikalavimai [3.2];
  - 5.2.3. nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos [3.1].
6. Gyvenamojo namo būklė turi atitikti privalomųjų reikalavimų visumą per visą ekonomiškai pagrįstą gyvenamojo namo naudojimo trukmę [3.2].

## **V SKYRIUS PRIVALOMŲJŲ REIKALAVIMŲ ĮGYVENDINIMAS**

7. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas užtikrinamas:
  - 7.1. 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, savalaikiu jų atnaujinimu (remontu) ir kitais prevenciniais darbais [3.2, 3.7];
  - 7.2. esminius energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo reikalavimus [3.4, 3.8, 3.19] atitinkančiu gyvenamojo namo energinio ūkio valdymu ir energiją taupančių priemonių įgyvendinimu.
8. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo etapai:
  - 8.1. gyvenamojo namo ir jo aplinkos būklės nustatymas ir jos atitiktis privalomiesiems reikalavimams įvertinimas;
  - 8.2. privalomųjų darbų pagrindimas, jų vykdymo organizavimas ir (ar) ilgalaikio gyvenamojo namo atnaujinimo plano parengimas ir jo tvirtinimas;
  - 8.3. privalomųjų darbų vykdymas.

## **VI SKYRIUS GYVENAMOJO NAMO BŪKLĖS ĮVERTINIMAS IR PRIVALOMŲJŲ DARBŲ NUSTATYMAS**

9. Gyvenamojo namo būklė ir jos atitiktis privalomųjų reikalavimų visumai įvertinami atliekant:
  - 9.1. nuolatinius gyvenamojo namo būklės stebėjimus;
  - 9.2. periodines (sezonines) gyvenamojo namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūras pavasarį ir rudenį (pasibaigus ir prieš prasidedant pastatų šildymo sezonui);
  - 9.3. specializuotas apžiūras, kurios atliekamos po stichinių nelaimių (gaisro, liūtis, uragano, sprogo ir kitų), gyvenamojo namo ar jo dalių griūtis ir kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas konstrukcijų deformacijas;
  - 9.4. statinio statybinius tyrinėjimus, jeigu jų reikia gyvenamojo namo ar atskirų jo dalių būklei nustatyti [3.2];
  - 9.5. statinio, jo dalies ekspertizę [3.15], jeigu jos reikia gyvenamojo namo ar atskiros jo dalies būklei įvertinti;
  - 9.6. gyvenamojo namo energinį auditą ar energinio naudingumo sertifikavimą, jeigu jie būtini pagal Statybos įstatymą ar dėl to priimtas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas [3.2, 3.11], 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 [3.19].
10. Gyvenamojo namo būklės stebėjimus ir apžiūras atlieka:
  - 10.1. nuolatinius stebėjimus – gyvenamojo namo techninis prižiūrėtojas arba, kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, – darbuotojas, kuriam pavesta vykdyti gyvenamojo namo techninę priežiūrą;
  - 10.2. 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 (įgaliotiniui), jei toks yra;

10.3. 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 [3.9].

11. Statinio statybinius tyrinėjimus ar statinio, jo dalies ekspertizę atlieka fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys teisę atlikti statinio statybinius tyrinėjimus ar statinio ekspertizę [3.2, 3.15].

12. Gyvenamojo namo energinį auditą ar energinio naudingumo sertifikavimą atlieka specialistai, turintys teisę atlikti pastato energinį auditą [3.18] ar pastato energinio naudingumo sertifikavimą [3.10].

13. 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 apžiūros gyvenamojo namo pagrindinės konstrukcijos ir inžinerinės sistemos (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas ir lifthus, kurių priežiūrai nustatyti specialūs reikalavimai), fiksuojami (įskaitant fotografavimą) pastebėti defektai, avarių ar griūties 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.

14. 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.

15. Gyvenamojo namo būklės įvertinimai nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų, statinio tyrimo ar ekspertizės, energinio audito ar energinio naudingumo sertifikavimo metu normatyvinių aktų nustatyta tvarka aprašomi ir registruojami statinio techninės priežiūros žurnale, apžiūrų aktuose, techninėse ataskaitose [3.2, 3.7, 3.11, 3.12, 3.15].

16. 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 prižiūrėtoją, jei jis nedalyvauja apžiūroje.

17. 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 likvidavimo darbų aktas [3.14], kuris registruojamas namo techninės priežiūros žurnale [3.7].

18. Pagal nuolatinių stebėjimų, apžiūrų, statinio tyrimo ar ekspertizės, pastato energinio audito ar energinio naudingumo sertifikavimo duomenis ar šiluminės energijos sąnaudų analizės duomenis, gautus 9.6 papunktyje nurodyta tvarka, nustatomi privalomieji pastebėtų defektų ir deformacijų šalinimo ir gyvenamojo namo atnaujinimo (remonto) darbai, bendrojo naudojimo objektų valdytojo nustatyta tvarka planuojamas ir organizuojamas jų įgyvendinimas.

## **VII SKYRIUS**

### **GYVENAMOJO NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS IR KVALIFIKACINIAI REIKALAVIMAI TECHNINIAM PRIŽIŪRĖTOJUI**

19. Gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja bendrojo naudojimo objektų valdytojas, paskirdamas gyvenamojo namo techninį prižiūrėtoją. Kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už gyvenamojo namo techninę priežiūrą atsakingą asmenį [3.2, 3.7].

20. Gyvenamojo namo techninis prižiūrėtojas, vadovaudamasis Reglamentu ir jame nurodytais 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. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros pagrindinių darbų sąrašas pateikiamas Reglamento priede.

21. Asmenims, vykdančioms gyvenamojo namo techninę priežiūrą, taikomi šie kvalifikaciniai reikalavimai:

21.1. gyvenamiesiems namams, kurie priskirti ypatingo statinio kategorijai [3.13], – turėti ne žemesnę kaip statybos inžinieriaus kvalifikaciją [3.2,3.9] arba pastatų energinio naudingumo sertifikavimo eksperto kvalifikaciją [3.10].

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

22. Gyvenamojo namo techninės priežiūros ir privalomųjų darbų įgyvendinimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai [3.1]. Jų įgyvendinimą organizuoja bendrojo naudojimo objektų valdytojas ir (ar) jo pavedimu namo techninis prižiūrėtojas.

## **VIII SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

23. Už Reglamente nustatytų reikalavimų pažeidimus įstatymų nustatyta tvarka atsako daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai, bendrojo naudojimo objektų valdytojai ir techniniai prižiūrėtojai.

24. Gyvenamųjų namų naudojimo priežiūrą vykdo savivaldybių administracijos [3.2, 3.6].

25. Ginčai dėl Reglamento taikymo nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka.

---

Statybos techninio reglamento  
STR 1.12.05:2010 „Privalomieji daugiabučių  
gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros  
reikalavimai“  
priedas

## DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS PAGRINDINIŲ DARBŲ SARAŠAS

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 [3.7], 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, lataukų, 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 įėjimo 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 dezinfekuojuose 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 avarių 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 [ 3.4, 3.5].

---