LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO
Į S A K Y M A S

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO 2002 M. LIEPOS 1 D. ĮSAKYMO NR. 351 „DĖL STATYBOS TECHNINIO REGLAMENTO STR 1.12.05:2002 „GYVENAMŲJŲ NAMŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI IR JŲ ĮGYVENDINIMO TVARKA“ PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO

2010 m. gruodžio 31 d. Nr. D1-1067
Vilnius

P a k e i č i u statybos techninį reglamentą STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (Žin., 2002, Nr. 81-3504), ir išdėstau jį nauja redakcija (pridedama).

APLINKOS MINISTRAS GEDIMINAS KAZLAUSKAS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro
2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351
(Lietuvos Respublikos aplinkos ministro
2010 m. gruodžio 31d.
įsakymo Nr. D1-1067 redakcija)

STATYBOS TECHNINIS REGLAMENTAS STR 1.12.05:2010 PRIVALOMIEJI STATINIŲ (GYVENAMŲJŲ NAMŲ) NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS REIKALAVIMAI

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Šis statybos techninis reglamentas (toliau – Reglamentas) nustato gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus ir jų įgyvendinimo tvarką.

2. Reglamentas privalomas gyvenamųjų namų naudotojams, techniniams prižiūrėtojams, savivaldybių administracijoms, vykdančioms statinių naudojimo priežiūrą. Gyvenamojo namo naudojimas ir priežiūra prasideda užbaigus jo statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo [3.2] reikalavimus.

II. NUORODOS

3. Šiame reglamente pateikiamos nuorodos į šiuos teisės aktus:

3.1. Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą (Žin., 2000, Nr. 74-2262);

3.2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymą (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597);

3.3. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymą (Žin., 1995, Nr. 20-449; 2000, Nr. 56-1639);

3.4. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymą (Žin., 2003, Nr. 51-2254; 2007, Nr. 130-5259);

3.5. Lietuvos Respublikos potencialiai pavojingų įrenginių priežiūros įstatymą (Žin., 1996, Nr. 46-1116; 2000, Nr. 89-2742);

3.6. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290);

3.7. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinius nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (Žin., 2001, Nr. 45-1584; 2004, Nr. 5-94);

3.8. 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 (Žin., 2004, Nr. 98-3658);

3.9. statybos techninį reglamentą STR 2.01.01(1):2005 „Esminis statinio reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas““, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. rugsėjo 21 d. įsakymu Nr. D1-455 (Žin., 2005, Nr. 115-4195);

3.10. statybos techninių reikalavimų reglamentą STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr.422 (Žin., 2000, Nr. 17-424);

3.11. statybos techninių reikalavimų reglamentą STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. 420 (Žin., 2000, Nr. 8-215);

3.12. statybos techninį reglamentą STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas

„Naudojimo sauga““, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. D1-706 (Žin. 2008, Nr. 1-34);

3.13. statybos techninį reglamentą STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo““, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. kovo 12 d. įsakymu Nr. D1-132 (Žin., 2008, Nr. 35-1256);

3.14. statybos techninį reglamentą STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas““, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. kovo 12 d. įsakymu Nr. D1-131 (Žin., 2008, Nr. 35-1255);

3.15. statybos techninį reglamentą STR 1.02.06:2007 „Teisės eiti statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų pareigas įgijimo tvarkos ir teritorijų planavimo specialistų atestavimo tvarkos aprašas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. D1-601 (Žin., 2007, Nr. 120-4945);

3.16. 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 (Žin., 2006, Nr. 2-19);

3.17. statybos techninį reglamentą STR 2.01.09:2005 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. D1-624 (Žin., 2005, Nr. 151-5568);

3.18. statybos techninį reglamentą STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-808 (Žin., 2010, Nr. 115-5902);

3.19. statybos techninį reglamentą STR 1.01.06:2010 „Ypatingi statiniai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-813 (Žin., 2010, Nr. 115-5904);

3.20. 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 (Žin., 2002, Nr. 55-2209);

3.21. 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 (Žin., 2002, Nr. 55-2200);

3.22. 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 (Žin., 2003, Nr. 58-2611);

3.23. statybos techninį reglamentą STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 (Žin., 2004, Nr. 23-721).

III. PAGRINDINĖS SĄVOKOS

4. Šiame Reglamente vartojamos sąvokos atitinka jų apibrėžimus, pateiktus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme [3.2]. Kitos Reglamente vartojamos sąvokos:

4.1. **gyvenamasis namas** – kaip apibrėžta statybos techniniame reglamente STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ [3.23];

4.2. **daugiabutis namas –** kaip apibrėžta statybos techniniame reglamente STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ [3.22];

4.3. **privalomieji darbai** – atskiri ar kompleksas darbų, kuriuos atlikus užtikrinama gyvenamojo namo būklė, atitinkanti statinių naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų visumą;

4.4. **gyvenamojo namo atnaujinimas** – namo patalpų remontas, konstrukcijų, inžinerinių sistemų, jų dalių remontas ar keitimas naujomis, siekiant atkurti ar pagerinti jų normatyvines savybes, įgyvendinant šiame Reglamente nustatytus privalomuosius statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimus;

4.5. **daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai** – kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme [3.3];

4.6. sąvokos **gyvenamojo namo techninė priežiūra, gyvenamojo namo techninis prižiūrėtojas**, **gyvenamojo namo naudojimo priežiūra, gyvenamojo namo naudotojas** atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme [3.2] apibrėžtas sąvokas statinio techninė priežiūra, statinio techninis prižiūrėtojas, statinio naudojimo priežiūra, statinio naudotojas.

IV. PRIVALOMŲJŲ REIKALAVIMŲ VISUMA

5. Privalomųjų reikalavimų visumą sudaro:

5.1. reikalavimai išlaikyti gyvenamojo namo, jo dalių savybes, atitinkančias esminius statinio reikalavimus:

5.1.1. mechaninio atsparumo ir pastovumo [3.8, 3.9];

5.1.2. gaisrinės saugos [3.10, 3.16];

5.1.3. higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos [3.11];

5.1.4. saugaus naudojimo [3.12, 3.5];

5.1.5. apsaugos nuo triukšmo [3.13];

5.1.6. energijos taupymo ir šilumos saugojimo [3.4, 3.14];

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

5.2.1. patalpų naudojimas atitiktų paskirtį, nurodytą Nekilnojamojo turto registro duomenyse [3.22];

5.2.2. būtų nepažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos.

6. Gyvenamojo namo savybės turi atitikti privalomųjų reikalavimų visumą per visą ekonomiškai pagrįstą gyvenamojo namo naudojimo trukmę.

V. PRIVALOMŲJŲ REIKALAVIMŲ ĮGYVENDINIMAS

7. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas užtikrinamas:

7.1. nuolatiniu gyvenamojo namo ir jo aplinkos būklės stebėjimu ir vertinimu bei nuolatine priežiūra (namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techniniu aptarnavimu ir kitais prevenciniais darbais) [3.8];

7.2. esminius energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo reikalavimus [3.4, 3.14] atitinkančiu gyvenamojo namo energinio ūkio valdymu;

7.3. gyvenamojo namo, jo dalių atnaujinimo darbais, įskaitant energijos taupymo priemonių įgyvendinimą;

7.4. gyvenamojo namo avarijų likvidavimo darbais.

8. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo etapai:

8.1. esamos gyvenamojo namo, jo dalių būklės nustatymas ir jos atitikimo privalomiesiems reikalavimams įvertinimas;

8.2. privalomųjų darbų nustatymas, jų vykdymo ir finansinio plano parengimas;

8.3. privalomųjų darbų įvykdymas.

VI. GYVENAMOJO NAMO BŪKLĖS ĮVERTINIMAS IR PRIVALOMŲJŲ DARBŲ NUSTATYMAS

9. Gyvenamojo namo, jo dalių būklė ir jos atitikimas privalomųjų reikalavimų visumai įvertinami atliekant šias apžiūras, stebėjimus ir tyrinėjimus:

9.1. nuolatinius stebėjimus;

9.2. kasmetines gyvenamojo namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūras, kurios atliekamos pasibaigus žiemos sezonui (gyvenamojo namo naudotojo ar techninio prižiūrėtojo sprendimu ir prieš prasidedant žiemos sezonui);

9.3. neeilines apžiūras, kurios atliekamos po stichinių nelaimių (gaisro, liūties, uragano,

sprogimo ir pan.), gyvenamojo namo ar jo dalių griūties ir kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas konstrukcijų deformacijas, taip pat keičiantis gyvenamojo namo techniniam prižiūrėtojui;

9.4. statybinius tyrinėjimus, jeigu jie reikalingi gyvenamojo namo ar atskirų jo dalių būklei nustatyti;

9.5. gyvenamojo namo, jo dalių ekspertizę – pagal statybos techninio reglamento STR 1.06.03:2002 „Statinio projekto ekspertizė ir statinio ekspertizė“ [3.21] reikalavimus;

9.6. gyvenamojo namo energinio naudingumo sertifikavimą [3.2, 3.16, 3.17], jeigu name per metus patalpų šildymui suvartotos šilumos kiekis viršija Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos nustatomas maksimalias šilumos suvartojimo daugiabučių namų butams ir kitoms patalpoms šildyti normas [3.4] arba jeigu dėl to yra priimtas namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas.

10. Vienbučiams ir dvibučiams namams yra privalomos tik neeilinės apžiūros ir statybiniai tyrinėjimai, gyvenamojo namo ar jo dalies ekspertizė, jeigu jo būklė kelia pavojų tretiesiems asmenimis ir/ar aplinkai, gyvenamojo namo energinio naudingumo sertifikavimas, jeigu jis privalomas pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą [3.2].

11. Gyvenamojo namo ir jo dalių apžiūras atlieka:

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

11.2. kasmetines ir neeilines apžiūras – specialistų grupė (komisija), kurios vadovas turi atitikti kvalifikacinius reikalavimus, suteikiančius teisę eiti vieną iš pagrindinių statybos techninės veiklos sričių vadovo pareigas [3.15];

11.3. statybinius tyrinėjimus – fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys teisę atlikti statybinius tyrinėjimus [3.2];

11.4. gyvenamojo namo energinio naudingumo sertifikavimą – specialistas, turintis teisę atlikti pastatų energinio naudingumo sertifikavimą [3.16];

11.5. gyvenamojo namo, jo dalių ekspertizę – asmenys, turintys teisę užsiimti statinio ekspertizės veikla [3.2].

12. Nuolatinių stebėjimų metu vizualiai tikrinamos gyvenamojo namo pagrindinės konstrukcijos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, fiksuojami pastebėti defektai, avarijų ar griūties pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, tikrinama gaisrinės saugos įrenginių ir priemonių būklė, bendrojo naudojimo patalpų ir aplinkos sanitarinė būklė.

13. Kasmetinių apžiūrų metu detaliai apžiūrimos ir tikrinamos pagrindinės gyvenamojo namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, nustatomas statybinių tyrinėjimų, gyvenamojo namo ekspertizės poreikis, pastato defektai ir remonto darbų poreikis.

14. Gyvenamojo namo energinio naudingumo sertifikavimo būdu nustatomas gyvenamojo namo energijos sunaudojimas, įvertinamas gyvenamojo namo energinis naudingumas, priskiriant gyvenamąjį namą energinio naudingumo klasei ir pagal tai numatomos priemonės patalpų šildymui suvartotos energijos kiekiui sumažinti.

15. Gyvenamojo namo, jo dalių būklės įvertinimai, gauti nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų metu, statybinių tyrinėjimų, ekspertizės, energinio naudingumo sertifikavimo rezultatai registruojami 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“ [3.8] nustatyta tvarka.

16. Potencialiai pavojingų ir energinių įrenginių techninės būklės tikrinimas atliekamas specialiųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

17. Gyvenamojo namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra vykdoma pagal Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymą [3.4].

18. Apžiūrų metu atskleidus deformacijų, defektų ar grubių esminių statinio 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 naudotoją ir/ar gyvenamojo namo techninį prižiūrėtoją, jei jis nedalyvauja apžiūroje.

19. 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, kuris registruojamas namo techninės priežiūros žurnale [3.8].

20. Pagal nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų aktų duomenis, taip pat gyvenamojo namo, jo dalių ir inžinerinių sistemų gyvavimo trukmės normatyvus, jeigu jie yra nustatyti gyvenamojo namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų techninėje dokumentacijoje ar kituose normatyviniuose dokumentuose, nustatomi privalomieji gyvenamojo namo, jo dalies atnaujinimo darbai.

21. Pagal gyvenamojo namo energinio naudingumo sertifikato [3.17] duomenis nustatomos privalomosios priemonės, kurios būtinos namo patalpų šildymui suvartojamos šilumos kiekiui sumažinti iki šio Reglamento 9.6 punkte nurodytos normos.

22. Šio Reglamento 20 ir 21 punktuose nurodytų privalomųjų darbų įgyvendinimą organizuoja gyvenamojo namo naudotojas.

VII. GYVENAMOJO NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS

23. Gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja jo naudotojas ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdamas gyvenamojo namo techninį prižiūrėtoją. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą gali atlikti patys naudotojai, nepaskirdami gyvenamojo namo techninio prižiūrėtojo, ir šiems naudotojams kvalifikaciniai reikalavimai nekeliami [3.2].

24. Gyvenamojo namo techninis prižiūrėtojas, vadovaudamasis šiuo Reglamentu ir jame nurodytais teisės aktais, vykdo organizacines ir technines priemones gyvenamojo namo būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti esminiai statinio reikalavimai [3.2] per ekonomiškai pagrįstą gyvenamojo namo naudojimo trukmę.

25. Asmuo, vykdantis gyvenamojo namo techninę priežiūrą, išskyrus šio Reglamento 23 punkte nurodytus atvejus, turi turėti ne žemesnį kaip vidurinį profesinį išsilavinimą ir ne mažesnę kaip vienerių metų darbo patirtį statybos, komunalinio ūkio, energetikos ar pastatų ūkio valdymo ar priežiūros srityje. Gyvenamojo namo, priskirto ypatingų statinių kategorijai [3.19], – ne žemesnę kaip statybos inžinieriaus [3.2] kvalifikaciją.

26. Potencialiai pavojingų ir energinių įrenginių techninei priežiūrai skiriami atitinkamą kvalifikaciją ir/ar veiklos licenciją turintys asmenys [3.4, 3.5].

27. Kasmetinių ir neeilinių apžiūrų specialistų komisijas sudaro gyvenamojo namo naudotojas arba jo pavedimu – gyvenamojo namo techninis prižiūrėtojas.

28. Gyvenamojo namo techninės priežiūros dokumentacija tvarkoma pagal 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“ [3.8] nustatytus reikalavimus.

VIII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

29. Už šiame Reglamente nustatytų reikalavimų pažeidimus Įstatymų nustatyta tvarka atsako gyvenamųjų namų naudotojai ir techniniai prižiūrėtojai.

30. Gyvenamųjų namų naudojimo priežiūrą vykdo savivaldybės administracija [3.2, 3.6].

31. Ginčai dėl šio Reglamento taikymo nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka.

_____