

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TECHNINĖS PRIEŽIŪROS

TECHNINĖ SPECIFIKACIJA

I. Paslaugos

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros paslaugos apima:
 - 1.1. Nuolatinį namo būklės stebėjimą;
 - 1.2. Periodines (sezonines) namo bendrųjų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūras;
 - 1.3. Specializuotas apžiūras.

II. Reikalavimai paslaugoms

2. Teikdamas paslaugas tiekėjas privalo:
 - 2.1. Užtikrinti Lietuvos Respublikos statybos įstatymo bei statybos techninių dokumentų nustatytus statinių esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą ir nustatytą naudojimo trukmę, taikant Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (aktualias redakcijas) numatytas priemones.
 - 2.2. Vykdyti statinio techninę priežiūrą, tikrinti ar pastatas ir jo dalys naudojamos pagal paskirtį, vykdyti pastato ir jo dalių būklės stebėjimus, organizuoti ir atlikti pastato apžiūras ir, esant poreikiui, informuoti apie galimas grėsmes, susijusias su pastato eksploatavimu, teikti rekomendacijas pastebėtų defektų šalinimui, sudaryti preliminarious darbų sąmatas, informuoti užsakovą apie nustatytus pastato naudojimo pažeidimus bei spręsti kitus pastato teisingo ir ekonomiško naudojimo uždavinius.
 - 2.3. Vadovaujantis aktualia STR 1.07.03:2017 Statinių techninės priežiūros tvarka, kitais aktualiais galiojančiais Lietuvos Respublikos įstatymais, normatyviniais teisės aktais ir normatyviniais statybos dokumentais, įskaitant, bet neapsiribojant šiais: privalomaisiais statybos teisės aktais, t.y. statybos įstatymu ir statybos techniniais reglamentais, poįstatyminiais teisės aktais (nutarimais, įsakymais, reglamentais), o taip pat kitais savanoriškai taikomais statybos teisės aktais: statybos taisyklėmis, standartais, techniniais įvertinimais, metodiniais nurodymais ir rekomendacijomis, Lietuvos Respublikos higienos normomis, priešgaisriniais reikalavimais, šilumos tinklų įrengimo įstatymais, poįstatyminiais teisės aktais.
 - 2.4. Visam sutarties galiojimo laikotarpiui nuo sutarties pasirašymo dienos užtikrinti pakankamą kiekį darbuotojų, reikalingą nepertraukiamam ir kokybiškam paslaugų teikimui.
 - 2.5. Visam sutarties galiojimo laikotarpiui nuo sutarties pasirašymo dienos paskirti atsakingą asmenį, turintį leidimus ir atestatus/licencijas ir galintį kvalifikuotai teikti techninės priežiūros paslaugas, vykdyti jam pavestas ir įstatymų numatytas funkcijas, atsižvelgiant į statinių paskirtį ir jų konstrukcijų sudėtingumą.
 - 2.6. Užtikrinti, kad ypatingo statinio kategorijai priskirtų gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdančys techniniai prižiūrėtojai turėtų ne žemesnę kaip statybos inžinieriaus kvalifikaciją, kitų namų – ne žemesnę kaip aukštesnį inžinerinį techninį išsilavinimą.
 - 2.7. Savarankiškai rūpintis leidimų, licencijų ir kvalifikacijos atestatų, sertifikatų, reikalingų statinių techninės priežiūros vykdymui gavimu.
 - 2.8. Užtikrinti, kad paslaugas teikiantys darbuotojai būtų tvarkingos išvaizdos, dėvėtų švarius, tvarkingus rūbus.
 - 2.9. Vykdyti organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti statinio esminiai reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę.
 - 2.10. Nuolatinius statinio būklės stebėjimus atlikti ne rečiau kaip kartą per du mėnesius.
 - 2.11. Nuolatinius statinio būklės stebėjimus atlikti dažniau kaip kartą per du mėnesius, kai:
 - 2.11.1. Pastebėti statinio (jo konstrukcijų, inžinerinių sistemų) būklės defektai ar neleistinos deformacijos.
 - 2.11.2. Vykdomi statinio dalies rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai.
 - 2.11.3. Statinio sklype ar besiribojančiuose sklypuose vykdomi naujo statinio statybos arba esamo statinio rekonstravimo darbai.
 - 2.11.4. Atlikti stebėjimus pagrįstai pageidauja užsakovas.
 - 2.12. Nuolatinių statinio būklės stebėjimų dažnumą fiksuoti statinio techninės priežiūros žurnale.

2.13. Nuolatinių stebėjimų metu vizualiai tikrinti namo pagrindines konstrukcijas, bendrąsias inžinerines sistemas (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas ir lifthus, kurių priežiūrai nustatyti specialūs reikalavimai), bendrojo naudojimo patalpų fizinė ir sanitarinė būklė, fiksuoti (įskaitant fotografavimą) pastebėtus defektus, deformacijas, avarijų pavojus ir numatyti priemones jiems pašalinti, statinio tyrimo ar ekspertizės poreikį; fiksuoti ir vertinti namo savininkų (naudotojų) pranešimus apie pastebėtus konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus; vizualiai tikrinti gaisrinės saugos įrenginių ir priemonių būklę, patalpų ir aplinkos sanitarinę būklę.

2.14. Rengti ir pildyti įstatymų nustatyta dokumentacija apie apžiūros rezultatus (įskaitant, bet neapsiribojant: statinio techninės priežiūros žurnalai, statinio periodinių ir specialiųjų apžiūrų aktais, nuolatinių apžiūrų aktais). Nuolatinių statinio stebėjimų statinio būklės įvertinimai įrašomi į techninės priežiūros žurnalą, pažymint pastebėtus defektus ar pavojingas deformacijas arba tai, kad jų nerasta, bei nurodant numatomas priemones pastebėtiems defektams pašalinti. Įrašai aktuose ir žurnaluose privalo būti išsamūs, aktuose privalo būti pateikiamos statinių (jų defektų, pažymint pokyčius jei tokių yra) fotofiksacijos. Taip pat, nustatčius defektus privaloma aktuose fiksuoti jų pokyčius, juos palyginti su ankstesnių apžiūrų rezultatais.

2.15. Periodines (sezonines) namo bendrųjų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūras atlikti 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.).

2.16. Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu vertinti namo bendrojo naudojimo objektų būklės pokyčius pasibaigus šildymo sezonui, jų remonto ar kitokio tvarkymo poreikį. Rudeninės apžiūros metu patikrinti namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimą šildymo sezonui ir nustatyti priemones pastebėtiems trūkumams pašalinti. Jų metu atlikti ir nuolatinius stebėjimus. Detaliai apžiūrėti ir tikrinti pagrindines statinio konstrukcijas, inžinerinę įrangą, nustatyti esamo statinio tyrimų poreikį, pastato defektus ir remonto darbų, įvertinti nuolatinių stebėjimų kokybę.

2.17. Specializuotas apžiūras atlikti po stichinių nelaimių (gaisro, liūtis, uragano, sprogo ir kitų) namo ar jo dalių griūtis ir kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas konstrukcijų deformacijas, taip pat keičiantis naudotojui ir (ar) techniniam prižiūrėtojui.

2.18. Apžiūrų metu atskleidus deformacijų, defektų ar grubių statinio naudojimo ir priežiūros taisyklių pažeidimų, dėl kurių kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, nedelsiant apie tai informuoti namo savininkus (naudotojus), valdytoją ir (ar) techninį prižiūrėtoją, jei jis nedalyvauja apžiūroje, savivaldybės administraciją, atsakingą už statinio naudojimo priežiūros vykdymą.

2.19. Pagal apžiūrų rezultatus organizuoti ir vykdyti nuolatinės priežiūros darbus. 1 kartą metuose parengti ir suderinti su užsakovu metinius ir ilgalaikius statinio ir jo inžinerinės įrangos privalomųjų remonto (ar rekonstrukcijos) darbų planus.

2.20. Per 30 kalendorinių dienų nuo sutarties įsigaliojimo sudaryti ir pateikti užsakovui ateinančių metų statinių techninės priežiūros veiklos vykdymo grafikus, vėlesnių metų grafikus pateikti per 30 kalendorinių dienų nuo ankstesnio grafiko pabaigos dienos.

2.21. Kiekvieną ketvirtį teikti statinio techninės priežiūros ketvirtines ataskaitas, kuriose detaliai įvardijamos ketvirčio eigoje suteiktos statinių techninės priežiūros paslaugos.

2.22. Užtikrinti, kad visi jo darbuotojai, dalyvausiantys paslaugų teikime, turėtų reikalaujamus galiojančius atestatus bei kitus paslaugų teikimui reikalingus dokumentus, būtų instruktuoti saugos ir sveikatos darbe klausimais, supažindinti su esamais ir galimais profesinės rizikos, pavojingais ir kenksmingais veiksniais, o taip pat užtikrinti, kad darbuotojai tinkamai ir visapusiškai laikytųsi priešgaisrinės saugos, aplinkos apsaugos ir darbų saugos ir sveikatos, sanitarinių higieninių normų.

2.23. Užtikrinti, kad jo darbuotojai paslaugų teikimo metu saugiai elgtųsi su visu ir bet koku užsakovo ir/ar trečiųjų asmenų turtu, esančiu užsakovo valdomoje teritorijoje, saugotų užsakovo materialines vertybes. Atsakyti už paslaugų tiekėjo darbuotojų paslaugų teikimo metu užsakovo ir/ar trečiųjų asmenų turtui padarytą žalą.

2.24. Užtikrinti, kad paslaugų atlikimo vietoje dirbantys paslaugų tiekėjo darbuotojai nebus ir nedirbs neblaivūs ar apsvaigę nuo narkotinių ar psichotropinių medžiagų.

2.25. Ligos ar kitu atveju (išieginė diena, atostogos, nušalinimas nuo darbo ir t.t.) objektą aptarnaujančio specialisto atveju pakeisti jį pavaduojančiu analogiškos kvalifikacijos specialistu, kuris

turėtų galiojantį užsakovo leidimą dirbti jame, būtų susipažinęs su objekto inžinerinėmis sistemomis. Užsakovui pageidaujant, per 24 valandas, pakeisti techninę priežiūrą vykdančių personalą be paaiškinimų.

2.26. Atstovauti užsakovą santykiuose su objekto įrenginių būklę kontroliuojančiomis institucijomis, pateikti šioms institucijoms būtina medžiagą patikrinimų metu, esant poreikiui informuoti apie ekspertizės reikalingumą, nustatyti pažeidimų atsiradimo priežastis, organizuoti nustatytų pažeidimų šalinimą, parengti užsakovo dėl pažeidimų patirtų išlaidų išreikalavimui ar išieškojimui reikalingą medžiagą. Teikti pažymas ir informaciją institucijoms pagal jų ir teisės aktų reikalavimus.

2.27. Baigus teikti paslaugas perduoti tai dienai pilnai užpildytą operatyvinę bei kitą su statinių technine priežiūra susijusią dokumentaciją užsakovui, įforminant tai priėmimo – perdavimo aktu.

3. Teikdamas paslaugas techninis prižiūrėtojas (-ai) privalo:

3.1. Pilnai susipažinti su realia situacija objekte ir turėti sutartyje numatytiems darbams atlikti pakankamą patirtį.

3.2. Per vieną mėnesį nuo sutarties pasirašymo atlikti užsakovo turimos statinio techninės priežiūros dokumentacijos peržiūrą ir nustatyti jos (pildymo ar kitus) trūkumus. Po atlikto patikrinimo, minėtus trūkumus pašalinti per vieną mėnesį, o esant poreikiui užvesti naują dokumentaciją (žurnalą, aktą, kt.), užpildyti reikiamą informaciją, atlikti dokumentacijos sutvarkymą.

3.3. Kontroliuoti ar statiniai (jų patalpos) naudojami pagal paskirtį, nustačius pažeidimus, apie tai informuoti užsakovą.

3.4. Kontroliuoti ar laikomasi normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios esminius statinio reikalavimus.

3.5. Vykdyti stebėjimą ar statinio(-ių), patalpų būklę nekelti pavojų statinyje(-iuose), patalpose ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Atsižvelgiant į grėsmės pobūdį, siūlyti priemones žmonių, aplinkos ir statinių apsaugojimui nuo galimų pasekmių. Esant poreikiui siūlyti sustabdyti statinio(-ių) naudojimą ar uždrausti bet kokią veiklą statinyje, patalpoje.

3.6. Atlikti statinių ar jų dalių (patalpų) apžiūrą po atlikto remonto (paprastojo ar kapitalinio) ar pastatų ar jų dalių (patalpų) griovimo, kurios tikslas įvertinti ar buvo tinkamai įgyvendintos statinio techninės priežiūros rekomendacijos darbų atlikimui.

3.7. Atlikti statinio(-ių) ir jo (jų) inžinerinių sistemų bei įrangos eksploatacijos ir priežiūros taisyklių, rekomendacijų parengimą ir atnaujinimą nustačius, kad statinys(-iai) ar jų dalys (patalpos) netinkamai naudojami, prižiūrimi ar eksploatuojami. Atlikti esamų ir parengtų taisyklių, rekomendacijų vykdymo kontrolę, savalaikį atnaujinimą teisės aktų nustatyta tvarka.

3.8. Siūlyti ir organizuoti skubias priemones, kad būtų išvengta tolesnių avarijos pasekmių, kontroliuoti priemonių įgyvendinimą, aprašyti (pridedant fotofiksacijas) statinio būklę po avarijos, statinio(-ių) pakitimus ir jų atsiradimo vietas, pranešti apie avariją(-as) įstatymuose numatytoms institucijoms, bendradarbiauti su valstybės institucijomis tiriant avarijos priežastis.