



# **Daugiabučių namų administratorių pareigos ruošiant daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemas šildymo sezonui**

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų  
bendrijų federacija



## **Namo bendrojo naudojimo objektai**

- bendrosios konstrukcijos
- bendroji inžinerinė įranga - daugiabučio namo vandentiekio, kanalizacijos, šilumos, rodmenų tinklai, vamzdynai, šildymo radiatoriai, šilumos mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, katilinės ir kita bendro naudojimo inžinerinė techninė įranga bendrojo naudojimo patalpose ar konstrukcijose, taip pat šie objektai, įrengti atskiriems gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančiose patalpose, jeigu jie susiję su viso namo inžinerinės techninės įrangos funkcionavimu ir jeigu jie nėra trečiųjų asmenų nuosavybė
- bendrojo naudojimo patalpos



## Bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros organizavimas

- Buto ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti
- Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją
- Sudaro jungtinės veiklos sutartį
- Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius



## Bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros organizavimas, skiriant administratorių

- Administratorių skiria savivaldybės meras (valdyba) arba jo (jos) įgaliotas atstovas. Administratorius administruoja turtą LR civilinio kodekso 4.240 straipsnio pagrindu
- Administratorius veikia pagal savivaldybės mero (valdybos) patvirtintus nuostatus. Pavyzdinius butų ir kitų patalpų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus tvirtina Vyriausybė arba jos įgaliota institucija
- Administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje
- Administravimas pasibaigia šio kodekso 4.250 straipsnyje nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį.
- Administratorius pakeičiami, jeigu tokį reikalavimą raštu pateikia daugiau kaip 1/2 visų patalpų savininkų



## Bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros teisinis reglamentavimas, skiriant administratorių

- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas
- Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai, patvirtinti LRV 2001 m. gegužės 23 d. Nr. 603
  - Atitinkamos savivaldybės mero (valdybos) patvirtinti nuostatai
  - Administratoriaus veiklai *mutatis mutandis* taikomos Civilinio kodekso XIV skyriaus normos
- Asmuo, administruojantis turtą be teisinio pagrindo, neturi teisės į atlyginimą



## Administratoriaus uždaviniai

- Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriais (toliau vadinama – administratorius) gali būti skiriamos biudžetinės ir viešosios įstaigos, savivaldybės įmonės, akcinės bendrovės, kiti juridiniai ar fiziniai asmenys, turintys teisę teikti nekilnojamojo turto administravimo paslaugas
- Pagrindinis administratoriaus uždavinys – įgyvendinti Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo (toliau vadinama – namas) bendrojo naudojimo objektų, taip pat Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo naudojimu ir priežiūra



## Administratoriaus funkcijos

- ... vadovaudamasis gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka ir šios priežiūros paslaugų (darbų) kainos ir kokybės kriterijais, organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, namui priskirto žemės sklypo priežiūrą
- patalpų savininkams nustatyta tvarka pasirinkus namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoją (eksploatuotoją), pasirašo su juo sutartį dėl šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros ir **kontroliuoja šios sutarties vykdymą**
- teisės aktų nustatyta tvarka dalyvauja įgyvendinant savivaldybės institucijų ir patalpų savininkų sprendimus dėl namo ar atskirų butų, kitų patalpų šildymo būdo keitimo, karšto vandens ir šildymo sistemos rekonstravimo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus...



## Sprendimų dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priėmimo organizavimas

- Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo **priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma**,  
Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ir kitos patalpos nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą
- Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites viešai paskelbus jo darbotvarkę
- Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius
- Patalpų savininkams (ne mažiau kaip 1/4 visų patalpų savininkų) pateikus rašytinį prašymą ir išdėsčius jame pasiūlymus dėl namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo, atnaujinimo ar rekonstravimo, jeigu tai nesujė su jų priežiūros ir naudojimo privalomaisiais reikalavimais, administratorius per mėnesį nuo šių pasiūlymų pateikimo organizuoja patalpų savininkų susirinkimą arba patalpų savininkų balsavimą raštu, kad būtų priimtas sprendimas



## Sprendimų priėmimo tvarka

- Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesušaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą
- Balsavimo raštu rezultatus apibendrina administratoriaus patvirtinta balsų skaičiavimo komisija, sudaryta iš patalpų savininkų atstovų. Balsavimo raštu rezultatai įforminami balsų skaičiavimo komisijos protokolu, kurį pasirašo balsų skaičiavimo komisijos nariai ir tvirtina administratorius. Balsų skaičiavimo komisijos pasirašytas protokolas viešai skelbiamas patalpų savininkams skelbimų lentoje
- Balsuojant raštu, priimti sprendimai yra teisėti, jeigu jiems pritaria daugiau kaip 1/2 visų patalpų savininkų



## Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros organizavimas

Teisinė bazė:

- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas
- Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas
- Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas
- Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai
- STR 1.12.05:2002 “ Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka”
- Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomuosius reikalavimus
- Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo poįstatainiai aktai ir t.t.



## Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros organizavimo tvarka

- Prie šilumos tiekimo sistemos prijungtų daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemas turi prižiūrėti butų ir kitų patalpų savininkų pasirinktas prižiūrėtojas (ekspluatuotojas). Su juo sudaroma daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros sutartis. Sutartį bendrijos sprendimu sudaro namo bendrojo naudojimo objektų administratorius
- Jeigu butų savininkai nenusprendė dėl šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo pasirinkimo ir dėl to nebuvo sudaryta šios sistemos priežiūros sutartis, laikinai, kol toks pasirinkimas bus padarytas, **šilumos tiekėjas** yra ir daugiabučio namo, kurio butų ir kitų patalpų savininkams jis tiekia šilumą, šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas
- Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros sutartys sudaromos atskirai nuo šilumos ir (ar) karšto vandens vartojimo pirkimo–pardavimo sutarčių



## Šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas

- Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas atlieka šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą Ūkio ministro nustatyta tvarka
- Prižiūrėtojas, atliekantis šilumos tinklų ir (ar) šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą, privalo turėti Valstybinės energetikos inspekcijos išduotą galiojantį atestatą, suteikiantį teisę verstis šilumos tinklų ir (ar) vartojimo įrenginių eksploataavimo veikla



## Šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo atsakomybė

- Prižiūrėtojo atsakomybė ir atliekamų darbų apimtys nustatomos pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros ir šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartyse, vadovaujantis Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarka bei jos 2 priede nustatytu pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros darbų bendroju sąrašu (išskyrus atsiskaitomuosius šilumos ir (ar) karšto vandens apskaitos prietaisus) tiems šių sistemų komponentams, kurie yra pastate
- Jeigu pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros sutartyje numatyti atlikti ne visi Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos 25 punkte nurodyti darbai, už neįtraukiamų į sutartį darbų atlikimą atsako pastato savininkas ar daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai



## Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų veikimo, priežiūros ir naudojimo dokumentai

- šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos aprašas
- šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos veikimo ir naudojimo instrukcija
- šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos priežiūros instrukcija
- Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų veikimo, priežiūros ir naudojimo dokumentus rengia namo bendrojo naudojimo objektų administratorius, arba jų pavedimu pastato šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos Prižiūrėtojas
- Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų veikimo, priežiūros ir naudojimo dokumentų formatas turi būti tinkamas patogiai naudoti ir išsaugoti, jie skelbiami darbo vietoje valstybine kalba



## Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo vykdomi darbai

Daugiabučių gyvenamųjų namų šildymo ir karšto vandens sistemų komponentai, kuriems turi būti vykdomi priežiūros darbai:

- šildymo sistemos (visumoje) priežiūra
- karšto vandens sistemos (visumoje) priežiūra
- šilumos izoliacijos priežiūra
- suvartoto šilumos kiekio daliklių priežiūra
- suvartoto karšto vandens kiekio daliklių priežiūra
- šildymo prietaisų (tame tarpe vonių šildymo) su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūra
- vamzdynų su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūra
- karšto vandens ėmimo čiaupų priežiūra



## Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo vykdomi darbai

Daugiabučių gyvenamųjų namų šilumos punktų komponentai, kuriems turi būti vykdomi priežiūros darbai:

- patalpų priežiūra
- šilumokaičių priežiūra
- siurblių priežiūra
- kontrolės matavimo prietaisų (KMP) priežiūra
- atsiskaitomųjų apskaitos prietaisų priežiūra
- valdymo ir uždarymo armatūros priežiūra
- filtrų ir purvo rinktuvų priežiūra
- automatizuoto šilumos modulio regulatoriaus priežiūra
- telemetrinės sistemos priežiūra





## Šilumos tiekėjo - pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo vykdomi darbai

- **Ne rečiau, kaip kartą per savaitę:**
- cirkuliacinės karšto vandens tiekimo sistemos namo vamzdyno atšakų ir stovų būklės tikrinimas
- nuolatinė šilumos punkto darbo parametrų kontrolė ir norminės šildomų patalpų oro ir į patalpas tiekiamo karšto vandens temperatūros užtikrinimas
- namo šildymo ir karšto vandens sistemos naudojamos šiluminės galios koregavimas reguliuojant šilumos punkto įrenginius pagal namo gyventojų įgaliojimo pageidavimus, nepažeidžiant higienos normų
- šilumos punkto patalpos elektros tinklų priežiūra
- atsiskaitomojo šilumos apskaitos prietaiso veikimo bei jo plombų kontrolė ir šilumos apskaitos prietaiso rodmenų nurašymas ir ataskaitos pateikimas



## Darbai, kurie atliekami įrangos charakteristikoje nurodytu periodiškumu:

- atjungimo armatūros einamasis remontas (riebokšlių sutepimas, paveržimas)
- bendrojo naudojimo karšto vandens tiekimo vamzdžių priežiūra iki pirmosios uždarnosios armatūros patalpoje arba iki atsišakojimo į patalpos vidaus tinklą
- cirkuliacinės karšto vandens tiekimo sistemos namo vamzdyno atšakų ir stovų reguliavimas ir valymas
- šildymo ir karšto vandens sistemos sezoninis arba poavarinis paleidimas ir nuorinimas
- šildymo sistemos praplovimas, hidraulinis išbandymas, paruošimas šildymo sezonui
- šilumos punkto sklendžių ir ventilių priežiūra, jų riebokšlių paveržimas, einamasis remontas



### **Darbai, kurie atliekami įrangos charakteristikoje nurodytu periodiškumu:**

- tiesioginio veikimo karšto vandens kiekio ir temperatūros reguliatorių ir termorelių priežiūra, smulkus remontas
- šilumos punktų patalpose įrengtų siurblių einamasis remontas
- šilumokaičių remontas (protėkio pašalinimas suveržiant tarpines, tarpinių keitimas, kiaurų vamzdelių galų užaklinimas, mechaninis užkalkėjusių vamzdelių pravalymas, sandarumo išbandymas, praplovimas cheminiu būdu)
- tiesioginio veikimo kontrolės ir matavimo prietaisų priežiūra ir patikra
- šalto vandens skaitiklių prieš karšto vandens šilumokaičius rodmenų nurašymas
- filtrų ir purvo rinktuvų išvalymas ir praplovimas
- akių, apsaugančių namo šildymo sistemą nuo padidinto slėgio lauko tinklų hidraulinio bandymo metu, įrengimas šilumos punktuose prie įvadinių sklendžių



### **Darbai, kurie atliekami pagal poreikį:**

- avarijų sistemoje lokalizavimas ir likvidavimas (srieginių jungčių suveržimas, apkabų uždėjimas, įtrūkimų suvirinimas, susidėvėjusių iki 0,5 m ilgio vamzdžių pakeitimas)
- nuotėkio iš atvirai paklotų arba sienose, perdangose bei pogrindiniuose kanaluose esančių šildymo ir karšto vandens tiekimo vamzdžių likvidavimas (statybinės konstrukcijos išardymas, srieginių jungčių suveržimas, apkabų uždėjimas, įtrūkimų suvirinimas ar iki 0,5 metrų ilgio vamzdžių pakeitimas)
- vamzdynų ir armatūros izoliacijos, pažeistos eksploataavimo metu, atkūrimas



### Darbai, kurie atliekami pagal poreikį:

- kiaurų radiatorių butuose nuėmimas, aklių arba šilumnešio cirkuliacijos jungčių įrengimas vietoj nuimto radiatoriaus (radiatorius ar vonios šildytuvus turi parūpinti butų savininkai)
- kiaurų radiatorių laiptinėse ir kitose bendrojo naudojimo patalpose pakeitimas (radiatorius turi parūpinti pastato ar pastato butų ir kitų patalpų savininkai)
- blogai šylančių radiatorių ir vonios šildytuvų šildymo efekto atkūrimas, jeigu tai nereikalauja sistemų kapitalinio remonto
- optimalių valdymo programų nustatymas, programų keitimas pagal namo įgaliojimo pageidavimus, nepažeidžiant higienos normų



### 2007 m vasario mėn. mokėjimai už šilumą

Totorių g. 30	1 kv.m	8,09 Lt	Odminių g. 11	1 kv.m	1,20 Lt
Antakalnio g. 82	1 kv.m	5,81 Lt	Antakalnio g. 84	1 kv.m	1,39 Lt
Gerosios vilt. g. 11	1 kv.m	5,68 Lt	Gerosios vilt. g. 2	1 kv.m	2,15 Lt
Savanorių pr. 11	1 kv.m	5,56 Lt	Savanorių pr. 23	1 kv.m	2,44 Lt
Žirmūnų g. 9	1 kv.m	5,00 Lt	Žirmūnų g. 3	1 kv.m	2,03 Lt
Gedvydžių g. 2	1 kv.m	4,11 Lt	Gedvydžių g. 34	1 kv.m	1,63 Lt
Baltupio g. 55	1 kv.m	3,82 Lt	Kovo 11-osios g. 37	1 kv.m	2,39 Lt



## Priminimas

- Nepriklausomai nuo to, ar šilumos ir karšto vandens sistemas prižiūri Administratoriaus samdyda atestuota įmonė,
- Nepriklausomai nuo to, ar šilumos ir karšto vandens sistemas prižiūri Administratoriaus samdydas fizinis asmuo, turintis verslo liūdijimą,
- Nepriklausomai nuo to, ar šilumos ir karšto vandens sistemas prižiūri Administruojančios įmonės darbuotojas,
- Už namo šilumos ir karšto vandens sistemų tinkamą priežiūrą, sistemų tinkamą stovį ir eksploataciją yra atsakingi namo butų ir kitų patalpų savininkai, tai yra bendraturčiai, o tik po to - Administratorius!



## Išvada

- Gyvenamasis namas, jo šilumos ir karšto vandens sistemos turi būti tvarkingos.
- Butų savininkai privalo užtikrinti gyvenamojo namo, šilumos ir karšto vandens sistemų nuolatinę priežiūrą ir techninį stovį.
- Neprižiūrėtas namas, šilumos ir karšto vandens sistemos– tai tiesioginiai nuostoliai butų savininkams, didelis energijos suvartojimas, nepagrįstos išlaidos.
- Neprižiūrimas namas, jo šilumos ir karšto vandens sistemos– tai pavojus Administratoriui užrūstinti ne tik namo gyventojus, bet ir kontroliuojančias institucijas.



## Administracinė atsakomybė

- **ATPK 158 straipsnis. Gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų naudojimo taisyklių pažeidimas**
- Gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrengimų naudojimo taisyklių pažeidimas, neūkiškas jų prižiūrėjimas, naudojimas ne pagal paskirtį, gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų, jų įrengimų ir tvarkymo objektų gadinimas –
- užtraukia įspėjimą arba baudą nuo vieno šimto iki vieno tūkstančio litų.
- Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytus pažeidimus, -
- užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki dviejų tūkstančių litų.



## Sėkmės darbuose !



**Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų  
bendrijų federacija**

Prezidentas Juozas Antanaitis

Vingrių g. 11A, Vilnius, LT – 01411

Tel. 852611003, fax. 852120647, mob. 867070256 [www.lhoa.lt](http://www.lhoa.lt) El.paštas: federacija@lhoa.lt