

Daugiabučių namų inžinerinių sistemų valdymas pastato administravimo visumos kontekste



Pranešėjas

Dr. Vytautas Jonaitis
Aplinkos ministerijos
Statybos ir būsto departamento
vyr. specialistas

2010 m. Vilnius

Pagal Statybos įstatymą pastato inžinerinėms sistemoms priskiriama:

vandentiekio ir nuotėkų šalinimo, šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo, elektros, gaisrinės saugos, gaisro aptikimo ir gesinimo, šiukšlių šalinimo, liftų ir jų valdymo sistemos

Pagal Civilinį kodeksą pastatuose, kurie valdomi bendrosios dalinės nuosavybės teise, šios sistemos priklauso butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise

Patalpų savininkas neturi teisės perduoti nurodytos bendrosios dalinės nuosavybės savo dalies, taip pat atlikti kitų veiksmų, dėl kurių ta dalis perduodama atskirai nuo nuosavybės teisės į patalpą (butą), išskyrus atvejus, kai perduodama bendrąją dalinę nuosavybę esančio daikto, kuris gali būti, ar jį pertvarkius galės būti naudojamas kaip atskiras daiktas ir toks jo naudojimas netrukdytų naudoti patalpų pagal paskirtį, dalis

Šių objektų valdymas ir administravimas negali būti atsietas nuo daugiabučio namo valdymo ir administravimo visumos

Už jų naudojimą ir priežiūrą atsako daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (bendrija ar savivaldybės paskirtas administratorius)

Organizuodamas minėtų objektų techninę priežiūrą administratorius turi pasitelkti reikiamą kvalifikaciją turinčius atestuotus ar licencijuotus specialistus ar įmones

Šiuo atveju nereikėtų tapatinti administravimo su technine priežiūra

Administratorius turi teisę teikti bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros paslaugas, jei jis atitinka teisės aktų nustatytus kvalifikacinius reikalavimus



Mūsų šalies praktikoje yra atvejų kai nuo namo šildymo sistemos buvo atskirti šilumos paskirstymo punktai ir karšto vandens paruošimo įrengimai ir perduoti šilumos tiekėjui. Ši praktika buvo įteisinta ir Šilumos ūkio įstatyme

Kai kurios liftų priežiūros įmonės atkakliai siekia atskirti lifthus ir perimti jų administravimą, perimant patalpų savininkų sukauptas lėšas liftų atnaujinimui

Patalpų savininkų lėšos namui ir jo inžinerinei įrangai atnaujinti ar modernizuoti turėtų būti laikomos vienoje namo administratoriaus aptarnaujamoje sąskaitoje, kuri turi būti atskirta nuo administratoriaus lėšų

Tokia nuostata įteisinta Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme ir Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose





Administratorius, bendradarbiaudamas su namo inžinerinių sistemų techniniais prižiūrėtojais, privalo planuoti inžinerinių sistemų atnaujinimo priemones, organizuoti jų įgyvendinimą ir spręsti jų finansavimo klausimus

Svarbu aiškiai atskirti inžinerinių sistemų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbus nuo atnaujinimo darbų. Taip pat atskirti jų finansavimo srautus. Pirmieji turėtų būti finansuojami iš einamosios sąskaitos, antrieji – iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos

Šildymo sistemų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) tarifo nustatymą reglamentuoja Šilumos ūkio įstatymas

Kitų sistemų nuolatinės techninės priežiūros kainos nustatomos pagal išlaidų sąmatas ar perkant paslaugas rinkoje, pagal perkamos paslaugos sudėtį (priežiūros darbų aprašą)

Priežiūros darbų aprašas labai svarbus dokumentas, įtakojanti paslaugų kokybę ir kainas

