

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

**DĖL STATYBOS TECHNINIO REGLAMENTO STR 1.12.05:2002 „GYVENAMŲJŲ  
NAMŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI IR JŲ  
ĮGYVENDINIMO TVARKA“ PATVIRTINIMO**

2002 m. liepos 1 d. Nr. 351  
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.83 straipsniu (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#)) ir Aplinkos ministerijos nuostatais (Žin., 1998, Nr. [84-2353](#); 2002, Nr. [20-766](#)),

1. T v i r t i n u statybos techninį reglamentą STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ (pridedama).

2. Aplinkos ministerijos informacijos kompiuterinėje sistemoje v a d o v a u t i s reikšminiu žodžiu „reglamentas“, „būstas“.

SUSISIEKIMO MINISTRAS,  
PAVADUOJANTIS APLINKOS MINISTRĄ \_\_\_\_\_

ZIGMANTAS BALČYTIS

PATVIRTINTA  
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro  
2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351

**STATYBOS TECHNINIS REGLAMENTAS  
STR 1.12.05:2002**

**GYVENAMŲJŲ NAMŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI  
IR JŲ ĮGYVENDINIMO TVARKA**

**I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

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

2. Reglamentas privalomas gyvenamųjų namų savininkams (bendraturčiams), daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijoms, fiziniams asmenims, įgaliotiems valdyti ir prižiūrėti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus pagal namo patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį, įmonėms, įgaliotoms administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnį, įmonėms, vykdančioms daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūrą pagal sutartis su šių namų savininkais (bendraturčiais) ar su daugiabučių namų savininkų bendrijomis, savivaldybių institucijoms.

3. Privalomųjų reikalavimų teisinis pagrindas yra:

3.1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas [4.1];

3.2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas [4.2];

3.3. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas [4.4].

**II. NUORODOS**

4. Šiame reglamente pateikiamos nuorodos į šiuos teisės aktus:

4.1. Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#));

4.2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymą (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2000, Nr. [78-2360](#); 2001, Nr. [101-3597](#));

4.3. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas (Žin., 1994, Nr. [55-1049](#); 2000, Nr. [91-2832](#); 2001, Nr. [64-2323](#), Nr. [71-2515](#), Nr. [85-2969](#), Nr. [99-3519](#), Nr. [110-3984](#); 2002, Nr. [33-1256](#), Nr. [43-1604](#));

- 4.4. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymą (Žin., 1995, Nr. [20-449](#); 2000, Nr. [56-1639](#); 2001, Nr. [91-3187](#));
- 4.5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gegužės 28 d. nutarimą Nr. 752 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ (2002, Nr. 54-2123);
- 4.6. statybos techninį reglamentą STR 1.02.06:2002 „Teritorijų planavimo ir statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų kvalifikaciniai reikalavimai ir atestavimas“ (Žin., 2002, Nr. [54-2152](#));
- 4.7. statybos techninį reglamentą STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ (Žin., 2002, Nr. [54-2150](#));
- 4.8. statybos techninį reglamentą STR 1.12. 01:1996 „Statinių avarinės būklės pripažinimo tvarka“ (Žin., 1996, Nr. [114-2645](#); 1997, Nr. [116-2983](#); 2000, Nr. [55-1617](#));
- 4.9. statybos techninį reglamentą STR 2.01.01(1):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas“ (Žin., 1999, Nr. [112-3260](#));
- 4.10. statybos techninį reglamentą STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ (Žin., 2000, Nr. [17-424](#));
- 4.11. statybos techninį reglamentą STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“ (Žin., 2000, Nr. [8-215](#));
- 4.12. statybos techninį reglamentą STR 2.01. 01 (4):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga“ (Žin., 2000, Nr. [8-216](#));
- 4.13. statybos techninį reglamentą STR 2.01.01 (5):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukmo“ (Žin., 2000, Nr. [8-216](#));
- 4.14. statybos techninį reglamentą STR 2.01.01 (6):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas (Žin., 1999, Nr. [107-3120](#));
- 4.15. statybos techninį reglamentą STR 2.05.01:1999 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“ (Žin., 1999, Nr. [41-1297](#));
- 4.16. statybos techninį reglamentą STR 2.09.02:1998 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ (Žin., 1999, Nr. [13-333](#); 2002, Nr. [39-1446](#));
- 4.17. statybos techninį reglamentą STR 2.09.04:2000 „Pastato šildymo sistemos galia. Šilumos suvartojimas“ (Žin., 2000, Nr. [86-2634](#));
- 4.18. Respublikines statybos normas RSN 133-91 „Priešgaisrinė apsauga. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintas statybos ir urbanistikos ministro 1992 m. vasario 17 d. įsakymu Nr. 25 (aplinkos ministro 2002 m. vasario 22 d. įsakymas Nr. 71 „Dėl Respublikinių statybos normų RSN 133-91 „Priešgaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“ dalinio pakeitimo“ Žin., 2002, Nr. 23-866).

### III. PAGRINDINĖS SĄVOKOS

5. **Gyvenamasis namas** – name reglamente – gyventi pritaikytas pastatas. Prie gyvenamųjų namų priskiriami taip pat bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, pensionatai, globos namai, nakvynės namai ir kt.
6. **Daugiabutis namas** – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiam name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos.
7. **Privalomieji darbai** – atskiri ar kompleksas priežiūros ir statybos darbų, kuriuos atlikus gyvenamųjų namų būklė pripažįstama atitinkanti naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų visumą.
8. Dokumente vartojamos sąvokos „**statinio priežiūra**“, „**statinio rekonstravimas**“, „**statinio remontas**“ atitinka sąvokas ir jų apibrėžimus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme [4.2].
9. **Gyvenamojo namo nuolatinė priežiūra (eksploatavimas)** – namo būklės nuolatinis stebėjimas, pastato pagrindinių konstrukcijų (sienų, cokolio, stogo ir kt.) mechaninio patvarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų saugaus naudojimo užtikrinimas, jų profilaktika, derinimas, paruošimas šildymo sezonui, gaisrinės saugos palaikymas, bendrojo naudojimo patalpų valymas, namui priskirtos teritorijos tvarkymas.
10. **Namo energetinis auditas** – namo šilumos nuostolių bei inžinerinių sistemų patikrinimas ir įvertinimas efektyvaus energijos vartojimo požiūriu ir pagrįstų energijos taupymo priemonių parinkimas.

### IV. PRIVALOMŲJŲ REIKALAVIMŲ VISUMA

11. Privalomųjų reikalavimų visumą sudaro:

11.1. reikalavimai i laikyti gyvenamojo namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų savybes, atitinkančias esminius statinio reikalavimus:

11.1.1. mechaninio atsparumo ir pastovumo [4.8, 4.9];

11.1.2. gaisrinės saugos [4.10, 4.18];

11.1.3. higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos [4.11];

11.1.4. saugaus naudojimo [4.12];

11.1.5. apsaugos nuo triukšmo [4.13];

11.1.6. energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo [4.14, 4.15, 4.16, 4.17];

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

11.2.1. patalpų naudojimas atitiktų paskirtį, įregistruotą Nekilnojamojo turto kadastrė;

11.2.2. būtų išlaikyta estetiška namo ir jo aplinkos išvaizda;

11.2.3. būtų nepažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos.

12. Gyvenamojo namo savybės turi atitikti privalomųjų reikalavimų visumą per visą ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę arba iki sprendimo statinį nugriauti priėmimo datos.

## **V. PRIVALOMŪJŲ REIKALAVIMŲ ĮGYVENDINIMAS**

13. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas užtikrinamas:

13.1. gyvenamojo namo (jo patalpų, konstrukcijų ir inžinerinės įrangos) bei namo aplinkos naudojimu pagal paskirtį;

13.2. nuolatiniu namo ir jo aplinkos būklės stebėjimu bei jų nuolatine priežiūra (namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techniniu aptarnavimu, patalpų valymu, priskirtos teritorijos tvarkymu ir kitais prevenciniais darbais);

13.3. racionali pastato energetinio ūkio valdymu;

13.4. avarinės būklės likvidavimo darbais;

13.5. suplanuotais statybos darbais – pastato ar jo dalių remontu ar rekonstrukcija, įskaitant energijos taupymo priemonių įgyvendinimą.

14. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo etapai:

14.1. esamos gyvenamojo namo būklės nustatymas ir jos atitikimo privalomiesiems reikalavimams įvertinimas;

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

14.3. privalomųjų darbų įvykdymas.

## **VI. GYVENAMOJO NAMO BŪKLĖS ĮVERTINIMAS IR PRIVALOMŪJŲ DARBŲ NUSTATYMAS**

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

15.1. nuolatinius stebėjimus;

15.2. kasmetines pastato, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūras, kurios atliekamos pasibaigus žiemos sezonui ir inžinerinės įrangos apžiūros pasirengiant žiemos sezonui;

15.3. neeilines apžiūras, kurios atliekamos po stichinių nelaimių (gaisro, liūtės, uragano, sproginimo ir pan.), pastato ar atskirų jo konstrukcijų griūtės ir kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas konstrukcijų deformacijas, taip pat keičiantis gyvenamojo namo savininkui, valdytojui ar administratoriui;

15.4. statybinius tyrinėjimus, jeigu jie reikalingi namo ar atskirų jo elementų būklei nustatyti;

15.5. energetinį gyvenamojo namo auditą, kuris atliekamas jo savininkų (naudotojų) sprendimu, priimtu balsų dauguma, arba specialiųjų teisės aktų nustatyta tvarka parengiant pastato energetinį sertifikatą.

16. Šio Reglamento 15 punkte nurodytos apžiūros yra privalomos daugiabučiams namams. Vienbučiams ir dvibučiams namams yra privalomos tik neeilinės apžiūros ir statybiniai tyrinėjimai, jeigu namo būklė kelia pavojų tretiesiems asmenims ir/ar aplinkai.

17. Gyvenamojo namo ir jo elementų apžiūras atlieka:

17.1. nuolatinius stebėjimus – gyvenamojo namo priežiūros vadybininkas, turintis ne žemesnį kaip aukštesnį inžinerinį techninį išsilavinimą;

17.2. kasmetines ir neeilines apžiūras – specialistų grupė (komisija), kurios vadovas privalo turėti bet kurios statybos techninės veiklos pagrindinės srities vadovo atestatą [4.6];

17.3. statybinius tyrinėjimus – atestuotos inžinerinių paslaugų įmonės (laboratorijos), ekspertai, turintys eksperto kvalifikacijos atestata;

17.4. energetinį auditą – energetikos konsultavimo paslaugas teikiančios įmonės, įstaigos ar organizacijos.

18. Nuolatinių stebėjimų metu vizualiai tikrinamos 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 bei apsaugos nuo triukšmo būklė, bendrojo naudojimo patalpų ir aplinkos sanitarinė būklė.

19. Kasmetinių apžiūrų metu detaliam apžiūrėjimui ir tikrinamos pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, nustatomas statybinių tyrinėjimų poreikis, pastato defektai ir remonto darbų poreikis, įvertinama nuolatinių stebėjimų kokybė.

20. Gyvenamojo namo energetinio audito tikslas yra nustatyti namo šiluminės energijos nuostolius bei šildymo įrangos našumą, palyginti juos su normatyviniais [4.15] ar etaloniniais, pagrįsti priemonės, kurios padėtų sumažinti energijos nuostolius ir padidinti namo energetinį efektyvumą. Energetinio audito duomenys naudojami parengiant gyvenamojo namo energetinį sertifikata.

21. Gyvenamojo namo būklės įvertinimai apžiūros metu aprašomi ir registruojami šiuose dokumentuose:

21.1. nuolatinių stebėjimų – įrašais operatyvinės veiklos dokumentuose (žurnaluose), kurių formas nustato pats administratorius, taip pat namo techninės priežiūros žurnale, jeigu pastebėtiems defektams įvertinti reikia statybinių tyrinėjimų arba remonto darbų (žurnalo forma pridedama);

21.2. kasmetinių ir neeilinių apžiūrų – atitinkamos apžiūros akte (rekomenduojama akto forma pridedama) ir įrašu namo techninės priežiūros žurnale;

21.3. statybiniai tyrinėjimai bei energetinis auditas – techninėse ataskaitose ar projektuose priklausomai nuo sutarčių šiems darbams atlikti.

22. Apžiūrų metu atskleidus deformacijų, defektų ar grubių namo naudojimo ir priežiūros taisyklių pažeidimų, dėl kurių kyla pavojus žmonių sveikatai ar aplinkai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, atsakingas už apžiūrą asmuo privalo nedelsdamas apie tai informuoti namo savininką (bendraturčius) arba jį (juos) atstovaujančią daugiabučio namo savininkų bendrijos valdybą (bendrijos pirmininką), arba daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotą atstovą, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorių. Vėliau apie tai pranešama raštu ir pridedamas apžiūros aktas.

23. Asmuo, kuriam pranešta apie namo, jo konstrukcijų ar inžinerinės įrangos kritinę būklę, turi nedelsdamas imtis veiksmų, apsaugančių žmones, aplinką ir pastatą nuo galimų pasekmių. Pašalinus grėsmę, surašomas atliktų darbų aktas. Jis įregistruojamas namo techninės priežiūros žurnale.

24. Pagal apžiūrų rezultatus organizuojami ir vykdomi nuolatinės priežiūros darbai, sudaromi metiniai ir ilgalaikiai pastato ir jo inžinerinės įrangos privalomųjų remonto (ar rekonstrukcijos) darbų ir jų finansinio aprūpinimo planai. Statinio remonto ir rekonstravimo darbai atliekami, vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu [4.2] ir statybos techniniu reglamentu STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ [4.7].

25. Namų energetinio audito išvados ir jų pagrindu parengtas namo energetinio efektyvumo didinimo darbų planas turi būti patvirtintas daugiabučio namo patalpų savininkų bendrijos susirinkimo arba butų ir kitų patalpų susirinkimo, arba jiems balsuojant raštu (balsų dauguma), jeigu bendrijos įstatuose ar butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip.

## **VII. GYVENAMOJO NAMO PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS**

26. Gyvenamojo namo priežiūrą organizuoja namo savininkas (bendraturčiai) ar naudotojas – fizinis ar juridinis asmuo arba įstatyminiu ar sutartiniu pagrindu jo įgalioti asmenys – daugiabučio namo savininkų bendrija (bendrijos valdyba arba bendrijos pirmininkas)[4.4] butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, įstaiga, įmonė ar organizacija, sutarties pagrindu teikianti pastatų priežiūros administravimo paslaugas arba Civilinio kodekso nustatyta tvarka paskirtas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorius [4.5], toliau – namo priežiūros administratorius.

27. Namų priežiūros administratorius turi paskirti už nuolatinę namo priežiūrą atsakingą asmenį – namo priežiūros vadybininką, kurio uždavinys būtų vykdyti nuolatinį namo būklės stebėjimą, organizuoti pastebėtų defektų šalinimą, kontroliuoti kitų specialistų atliekamus nuolatinės priežiūros ar remonto darbus, palaikyti ryšius su namo butų ir kitų patalpų savininkais ir naudotojais, arba šias pareigas pavesti kitam

darbuotojui. Šias pareigas taip pat gali atlikti daugiabučio namo savininkų bendrijos valdybos nariai, bendrijos pirmininkas ar butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo.

28. Kasmetinių ir neeilinių apžiūrų specialistų grupes (komisijas) sudaro atsakinga už gyvenamojo namo priežiūrą organizacija, įmonė.

29. Daugiabučio namo priežiūros vadybininkas arba šias pareigas vykdančias asmuo turi turėti ne žemesnį kaip aukštesnįjį inžinerinį techninį išsilavinimą.

30. Inžinerinių sistemų priežiūrai skiriami atitinkamą kvalifikaciją turintys specialistai arba sudaroma sutartis su atitinkamas paslaugas teikiančiomis įmonėmis ar organizacijomis.

31. Kasmetines ir neeilines namo apžiūras bei statybinius tyrinėjimus privalo atlikti šio Reglamento 17 punkte nurodytos kvalifikacijos atestuoti specialistai, kuriuos skiria namo priežiūros administratorius.

32. Keičiantis namo priežiūros administratoriui, buvęs administratorius ar kitas už namo priežiūrą atsakingas asmuo turi per mėnesį nuo sprendimo paskirti kitą administratorių priėmimo dienos paskirtajam administratoriui arba įsisteigusiai daugiabučio namo savininkų bendrijai ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui perduoti namo bendrojo naudojimo objektus valdyti ir prižiūrėti, taip pat – nepanaudotas lėšas šiems objektams remontuoti, rekonstruoti ar kitaip tvarkyti, turimus namo statybos ir techninės inventORIZACIJOS dokumentus, sutartis dėl bendrojo naudojimo objektų priežiūros, remonto ir kitokio tvarkymo, trumpalaikius ir ilgalaikius įsipareigojimus. Perdavimas įforminamas perdavimo ir priėmimo aktu, kurį pasirašo perduodančioji šalis (jos valdymo organo) įgaliotas atstovas ir paskirtasis administratorius ar bendrijos arba jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas atstovas. Aktas surašomas dviejuose egzemplioriuose.

## **VIII. GYVENAMOJO NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ŽURNALAS**

33. Gyvenamojo namo techninės priežiūros žurnale registruojami nuolatinių stebėjimų metu pastebėti konstrukcijų bei inžinerinės įrangos defektai ar deformacijos, jeigu jie (jos) reikalauja statybinių tyrinėjimų arba remonto darbų, taip pat apžiūros, nurodant jų atlikimo datą, apžiūros vadovus ir vykdytojus, apžiūros akto registravimo duomenis, pastebėtus svarbesnius defektus ir rekomendacijas jiems pašalinti (žurnalo forma pridedama).

34. Techninės priežiūros žurnalas saugomas per visą pastato gyvavimo laikotarpį. Atiduodant techninės priežiūros žurnalą saugojimui arba keičiantis gyvenamojo namo savininkui ar už jo priežiūrą atsakingam administratoriui, surašomas šio žurnalo perdavimo priėmimo aktas dviejuose egzemplioriuose.

## **IX. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

35. Už šiame Reglamente nustatytų reikalavimų pažeidimus atsako Reglamento 2 punkte išvardyti subjektai.

36. Gyvenamųjų namų naudojimo priežiūrą vykdo savivaldybės meras (jo įgaliotas savivaldybės administratorius ar kitas savivaldybės administracijos tarnautojas) [4.3].

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

---