

## UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS“ROKIŠKIO BUTŲ ŪKIS“ GYVENAMŲJŲ PATALPŲ EKSPLOATAVIMO TAISYKLĖS

### 1.BENDROJI DALIS

1.Šios taisyklės taikomos gyvenamųjų namų fondui.

UAB „Rokiškio butų ūkis“ (toliau vadinamas-eksploatuojanti įmonė) ir gyvenamųjų patalpų savininkas arba nuomininkas, sudaro rašytinę sutartį dėl gyvenamųjų patalpų ir šilumos ūkio eksploatavimo bei kitų teikiamų paslaugų apmokėjimo.

2.Neprivatizuotam butui nuomos sutartis sudaroma tarp rajono savivaldybės įgalioto atstovo ir gyvenamųjų patalpų nuomininko.Ši sutartis suteikia teisę naudotis gyvenamąja patalpa.

3.Pastato bendrų konstrukcijų, inžinierinės įrangos, bendro naudojimo patalpų priežiūrą atlieka eksploatuojanti įmonė pagal šias taisykles.

4.Šilumos punktą eksploatuoja UAB „Rokiškio butų ūkis“laikydamasis šilumos ūkio temperatūrinio grafiko , patvirtintų AB „Panevėžio šilumos tinklų“ šilumos punkto eksploatavimo taisyklių.

5.Gyvenamųjų patalpų nuomininkas ar bendrija patalpas turi naudoti kaip numatyta sutartyje ir taisyklėse.

6.Mokesčiai už gyvenamųjų patalpų, šildymo sistemų ir šiluminio punkto eksploataciją bei kapitalinį remontą skaičiuojami proporcingai bendram plotui. Jei daugiabučio namo bute nėra įregistruoto nei vieno asmens, šie mokesčiai skaičiuojami nepriklausomai nuo to, kiek žmonių gyvena.

7.Esant namo bendrijai, visi darbai, kurie neįskaičiuoti į eksploatacines išlaidas, prieš juos atliekant derinami su bendrijos pirmininku.

8.Nesant bendrijos, darbai atliekami eksploatuojančios įmonės nuožiūra, kurių tikslingumą nustato eksploatuojanti įmonė, o gyventojai apie papildomai atliekamus darbus informuojami laiptinių skelbimo lentose.

### 2.GYVENAMŲJŲ PATALPŲ NAUDOJIMAS IR PRIEŽIŪRA

9.Nuomininkas ar savininkas, savavališkai pertvarkęs gyvenamąsias ar pagalbines patalpas, jeigu toks pertvarkymas pažeidžia statybos, architektūros, sanitarijos ar priešgaisrinės apsaugos taisykles, privalo savo lėšomis atstatyti pirminę patalpų būklę.

10.Gyvenamuose namuose, butuose negali būti organizuojama gamybinė ir kitokia veikla, dėl kurios teršiama gyvenamoji aplinka arba kuri kenkia gyventojams (triukšmas, vibracija, spinduliavimas ir kt.)

11.Eksploatuojanti įmonė privalo užtikrinti, kad nuolat veiktų gyvenamojo namo inžinierinės sistemos ir įrengimai. Kasmet privalo paruošti šiluminį punktą ir šildymo sistemą šildymo sezonui, tinkamai prižiūrėti bendro naudojimo patalpas, namo konstrukcijas, reikalauti iš gyventojų, kad jie vykdytų sutarties sąlygas.

12.Gyvenamųjų patalpų, kuriose gyvena kelios šeimos, bendro naudojimo vietų priežiūros išlaidos ir komunalinių paslaugų paskirstymo tvarka nustatoma gyventojų susitarimu.

13.Gyvenamų patalpų savininkui, nuomininkui arba subnuomininkui draudžiama:

13.1.gyvenamose ir pagalbinėse patalpose laikyti lengvai užsidegančias ir sprogstamas medžiagas;

13.2.pilti ir mesti į sanitarinius įrenginius degiuosius skysčius, nuodingus chemikalus bei buitines atliekas;

13.3.užgriozdinti laiptines, bendro naudojimo patalpas;

13.4.savavališkai įrengti bute papildomas radiatorių sekcijas, reguliuoti šilumos mazgę šilumos tiekimą (kai nėra namo atstovo šilumai reguliuoti);

13.5.plauti automobilius kiemuose;

### 3.GYVENAMŲJŲ PATALPŲ REMONTAS

14.Gyvenamųjų patalpų savininkai, nuomininkai savo lėšomis atlieka remontą bute ir pagalbinėse patalpose.

15.Daugiabučio gyvenamojo namo kapitaliniam remontui lėšos gali būti kaupiamos pagal bendrijos pirmininko rašytinį prašymą ir sudarius sutartį su eksploatuojančia organizacija.

16.Daugiabučių namų gyventojai, sugedus inžinierinei įrangai buto viduje, privalo tuoj pat pranešti eksploatuojančiai įmonei ir sudaryti sąlygas patekti į patalpas likviduoti avariją. Jei eksploatuojančiai įmonei trukdoma likviduoti avariją, už susidariusius nuostolius atsako gyventojas.

### 4.GYVENAMŲJŲ NAMŲ EKSPLOATAVIMAS

17.Eksploatuojanti įmonė privalo atlikti gyvenamųjų pastatų bendro naudojimo vietų eksploatavimo darbus ir paslaugas, kurios įskaičiuojamos į eksploatavimo išlaidų tarifą.

Iš eksploatavimo išlaidų atliekami šie darbai:

#### **17.1.Vandentiekio ir kanalizacijos priežiūra:**

-lietaus ir fekalinės kanalizacijos priežiūra ir valymas iki pirmo šulinio, kanalizacijos dangčių guminių tarpinių keitimas;

-bendro naudojimo vandentiekio tinklų (nuo namo apskaitos prietaiso) priežiūra;

-pratekėjimų vamzdžiuose ir armatūroje pašalinimas, įveržiant movas ir kontraveržles, riebokšlių veržimas;

-vamzdynų tvirtinimas, nuolydžių tikrinimas;

-uždaromosios armatūros reguliavimas, sutepimas, valymas, tarpinių keitimas, smulkus remontas;

-bendrojo naudojimo inžinierinės įrangos avarijų likvidavimas;

### **17.2. Elektros darbai:**

-įvadinųjų įrengimų, spintų ir bendros paskirties namo elektros tinklų (nuo įvadinųjų atjungiančių įrengimų arba įvadinųjų izoliatorių, esant orinėms ETL į pastatą iki buto komutacinių aparatų, esančių prieš elektros skaitliuką) eksploatacija, elektros instaliacijos bendro naudojimo patalpose remontas ir priežiūra;

-bendro naudojimo vietų saugiklių, jungiklių, automatinių išjungiklių būklės patikrinimas ir jų keitimas (esant reikalui), neviršijant tam tikslui skirtų lėšų gyvenamajam namui;

-elektros skydelių ir skydų valymas, apsauginių priemonių patikrinimas;

-saugiklių kalibravimo tikrinimas, keitimas, kontaktų tikrinimas, priveržimas, valymas, sutepimas;

-siurblių, variklių prijungimo, saugiklių ir kaladėlių apžiūra;

-savavališkai įrengtos instaliacijos, įvadų, neatitinkančių techninių sąlygų ir saugumo technikos reikalavimų, likvidavimas, laikino elektros tiekimo namui prijungimas;

-perdegusių lempučių pakeitimas šilumos punkte, elektros skydinėje, šalto vandens skaitiklio patalpose;

-apšvietimo įrengimų būklės patikrinimas;

-periodinis instaliacijos varžų matavimas;

-bendro naudojimo vietų apšvietimo skaitiklių parodymų nurašymas kas mėnesį, duomenų perdavimas elektros tinklams;

### **17.3. Stalio darbai:**

-profilaktinė laiptinių ir rūsių langų bei durų apžiūra;

-šiluminio punkto langų įstiklinimas ir remontas;

-išorinių laiptinės durų smulkus remontas ir įstiklinimas, spyruoklių pastatymas arba keitimas;

-šiluminio punkto, elektros skydinės ir įvadinio vandens skaitiklio durų smulkus remontas;

-medinių laiptų turėklų remontas;

### **17.4. Stogdengio, skardininko darbai:**

-profilaktinis stogo dangos apžiūrėjimas ir gyventojų informavimas apie stogo būklę;

-šiukšlių pašalinimas nuo stogo dangos;

-stogvamzdžių, nutekėjimo latakų, įlajų, alkūnių išvalymas;

-stogo liukų smulkus remontas;

-esant reikalui skardinių stogo elementų tvirtinimas ir taisymas;

-ventiliacijos šachtų valymas;

### **17.5. Administracijos paslaugos:**

-bendradarbiavimas su daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijomis arba su gyventojais, konsultavimas remonto ir priežiūros klausimais, susirinkimų organizavimas;

-sutarčių su gyventojais sudarymas, jų vykdymas;

-patalpų eksploatacijoje ir dalies komunalinių paslaugų apskaičiavimas, sąskaitų pateikimas gyventojams, mokesčių surinkimas ir pervedimas atitinkamoms įstaigoms;

-gyventojų konsultavimas mokesčių klausimais, pažymų išdavimas;

-sutarčių su komunalines paslaugas teikiančiomis įmonėmis sudarymas ir jų vykdymas;

-metinio pajamų ir išlaidų balanso (kiekvienam gyvenamajam namui) pagal atskirus straipsnius paruošimo ir pateikimo daugiabučių namų savininkų bendrijoms (pagal pareikalavimą) išlaidos;

-kasų ir kasininkų išlaikymo išlaidos, kompiuterių amortizacija, operatorių išlaikymas, mokesčių išieškojimas teismine tvarka;

### **17.6. Ūkio išlaidos:**

-inventoriaus ir spec.drabužių įsigijimas;

-telefono, pašto, banko išlaidos ir kanceliarinės prekės;

-mokesčiai, transporto išlaidos;

-dezinfekcijos išlaidos įmonės patalpose;

## **5. ŠILDYMO SISTEMŲ EKSPLOATAVIMAS**

Šie darbai neįskaitomi į eksploatacijoje išlaidas ir yra atliekami iš lėšų, skirtų šildymo sistemoms aptarnauti:

-šilumos punktai eksploatuojami laikantis šilumos ūkio temperatūrinio grafiko ir šiluminio ūkio taisyklių;

-šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų, esančių pastate eksploatacijoje darbai, profilaktinis remontas ir reguliavimas;

-pastatų šildymo sistemos praplovimai, hidrauliniai išbandymai ruošiant sistemą šildymo sezonui;

-šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų, elektros variklių, siurblių, uždarnosios ir reguliavimo armatūros (išskyrus buto)

kontrolę, matavimo prietaisų įrengtų įvaduose patikra ir profilaktinis remontas;

-šildymo ir karšto vandens sistemų avarių likvidavimas;

-šildymo sistemos izoliavimas šiluminiame punkte;

Eksplloatuojančios įmonės pelnas ne didesnis kaip 5 proc. eksploatacijoje ir šildymo sistemos išlaidų.

Kiti darbai, nenumatyti šiose taisyklėse, atliekami tik pagal bendrijos ar gyvenamojo namo gyventojų pageidavimus ir apmokami pagal atskirai pateiktą sąskaitą.

Už bute atliktus darbus ir sunaudotas medžiagas buto savininkas apmoka atskirai pagal patvirtintus tarifus.

Liftų ir kolektyvinių antenų eksploatacija atliekama iš tam tikslui skirtų lėšų pagal patvirtintus tarifus.