

13

Daugiabučių atnaujinimo žingsniai

Namo atnaujinimo įgyvendinimas



13. Namu atnaujinimo įgyvendinimas

Šiame žingsnyje dalyvauja: namo valdytojas (arba savivaldybės paskirtas administratorius), statybos rangovai, techninis prižiūrėtojas, BETA

Įgyvendinus daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimo paslaugų pirkimus (techninio darbo projekto parengimo, rangovo bei techninės priežiūros), atrinktus tiekėjus patvirtinus BETA specialistams ir pasirašius sutartis, pradedamas daugiabučio namo atnaujinimas (modernizavimas).

Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų vykdymas:

- Vadovaudamasis sutartimi, rangovas įgyvendina namo atnaujinimo darbus, o techninės priežiūros specialistas vykdo techninę priežiūrą
- Atlikus investicijų plane nurodytus darbus ar jų dalį, parengiamas atliktų darbų perdavimo–priėmimo aktas, kurį pasirašo namo valdytojas, darbus atlikęs rangovas ir statybos techninę priežiūrą vykdomasis specialistas (atnaujinimą įgyvendinant savivaldybei – savivaldybės specialistas). Pasirašytas darbų perdavimo – priėmimo aktas pateikiamas BETA, BETA specialistai jį patvirtina parašu
- BETA patvirtinus darbų perdavimo – priėmimo aktą, yra kreipiamasi į kreditą teikiančią finansinę instituciją, kuri tiesiogiai apmoka rangovui už atliktus darbus
- Jei patikrinimo metu nustatoma, kad įvykdytų darbų kiekis neatitinka darbų, nurodytų Rangovo pateiktame įvykdytų darbų akte arba jei darbai yra atlikti su trūkumais, Rangovas privalo ištaisyti minėtą aktą ir pašalinti nurodytus trūkumus per Užsakovo nurodytą terminą.

Statybos proceso valdymas

Pagrindiniai kriterijai, kurie daro įtaką statybų valdymui:

- Apimties valdymas
- Sutarties terminų valdymas
- Kaštų valdymas
- Kokybės valdymas

Užsakovo ir rangovo santykių pagrindu yra laikoma rangos sutartis, o darbai yra organizuojami pagal šias statybos techninės veiklos pagrindines sritis: statybos darbai ir statinio statybos techninė priežiūra. Toliau apibrėžtos Užsakovo ir Rangovo pareigos.

Užsakovas privalo:

- Pateikti statinio projektuotojui privalomuosius projekto rengimo dokumentus
- Organizuoti statinio projekto ekspertizę (jeigu numatyta)

- Statybos įstatymo nustatyta tvarka gauti statybos leidimą
- Perduoti statybvietai
- Organizuoti statinio statybos techninę priežiūrą
- Apmokėti už atliktus rangos darbus
- Nustatyta tvarka organizuoti baigto statyti statinio pripažinimą tinkamu naudoti
- Teikti informaciją BETA apie projekto įgyvendinimą.

Rangovas privalo:

- Atlikti projektavimo darbus pagal Užsakovo specifikaciją, užduoties ir kitų pradinių duomenų nustatytus reikalavimus
- Parengtus techninius dokumentus suderinti normatyvinių statybos dokumentų nustatyta tvarka su užsakovu, o įstatymo numatytais atvejais – su atitinkamomis valstybės ar savivaldybių institucijomis
- Bendradarbiauti su užsakovu, atlikdamas darbus ir derindamas parengtus techninius dokumentus
- Sutartyje nustatytais terminais ir tvarka parengtus techninius dokumentus ar tyrinėjimo darbų rezultatus perduoti užsakovui
- Saugoti užsakovo komercines paslaptis bei kitą konfidencialią informaciją.

Privalomas statybos darbų vykdymo dokumentas – **Statybos darbų žurnalas**. Jame pateikiama:

- Statinio statybos darbų eiga
- Atliktų statybos darbų kokybė
- Naudojamų statybos produktų atitiktis
- Statybos metu padaryti statinio projekto pakeitimai
- Paslėptų darbų atlikimo aktai
- Statybos valstybinės priežiūros atstovų nurodymų įvykdymai statinio statybos metu.

Statybos techninė priežiūra

Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimo priežiūrą vykdo konkurso būdu atrinktas statybos darbų techninis prižiūrėtojas.

Statybos techninio prižiūrėtojo pareigos:

- Prižiūrėti, kad statybos darbai būtų atliekami pagal statinio projektą
- Kontroliuoti statybos metu naudojamų statybos produktų bei įrenginių kokybę ir neleisti jų naudoti, jeigu jie neatitinka statinio projekto, taip pat jei nepateikti statybos produktų kokybę patvirtinantys dokumentai
- Tikrinti atliktų statybos darbų kokybę bei mastą, informuoti statytoją (užsakovą) apie atliktus statybos darbus, kurie neatitinka statinio normatyvinės kokybės reikalavimų
- Tikrinti ir priimti paslėptus statybos darbus ir paslėptas statinio konstrukcijas- kartu su rangovu rengti dokumentus statinio statybos užbaigimui įteisinti

- Atlikti bendrosios (bendrųjų statybos darbų) statinio statybos techninės priežiūros vadovo funkcijas, koordinuoti specialiąją (specialiųjų statybos darbų) statinio statybos techninę priežiūrą ir jos vadovų veiklą.

Draudimas ir garantijos

- Kai perkamas statinio projektas (daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) techninis darbo projektas), tiekėjo civilinė atsakomybė turi būti apdrausta. Ši sąlyga turi būti numatyta pirkimo sąlygose.
- Civilinės atsakomybės draudimas taip pat yra privalomas statybų techniniam prižiūrėtojui. Draudimas turi galioti iki projekto užbaigimo (darbų užbaigimo akto surašymo).
- Statybos darbams garantijos turi būti teikiamos atsižvelgiant į LR statybos įstatymą (36 straipsnį):
 - Statinio garantinis terminas nustatomas statinio projektavimo, rangos ir statinio statybos techninės priežiūros sutartyse. Šis terminas, skaičiuojant nuo visų rangovo atliktų statybos darbų perdavimo statytojui (užsakovui) dienos, negali būti trumpesnis kaip 5 metai, paslėptų statinio elementų (konstrukcijų, vamzdinių ir kt.) – 10 metų, o jeigu buvo nustatyta šiuose elementuose tyčia paslėptų defektų, – 20 metų
 - Statinio projektuotojas, rangovas ir statinio statybos techninis prižiūrėtojas Civilinio kodekso nustatyta tvarka atsako už statinio sugriuvimą ar per garantinį terminą nustatytus defektus
 - Garantinis terminas sustabdomas tam laikui, kurį statinys negalėjo būti naudojamas dėl nustatytų defektų, už kuriuos atsako rangovas

Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) užbaigimas

Užbaigus daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) darbus, objektas yra perduodamas namo energinio naudingumo vertinimui.

Atlikus vertinimą, rangovas kartu su užsakovu kreipiasi į valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją, kuri sudaro specialią komisiją, pasirašančią procedūrų užbaigimo aktą (plačiau apie objekto pridavimo komisijai skaitykite žingsnyje „Objekto pridavimas komisijai“).