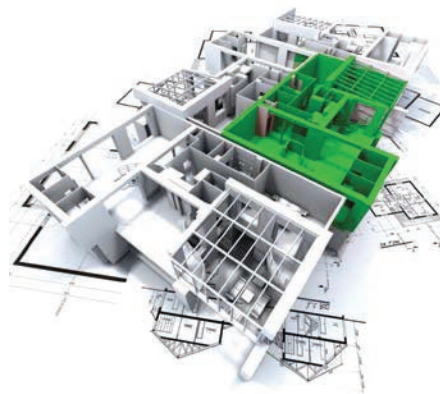


servico

Pastatų administravimas ir priežiūra



Būsto priežiūros atmintinė

Bene pagrindinis valstybės ir jos piliečių turtas yra jiems priklausantys statiniai. Juo geriau jie prižiūrimi – juo ilgiau tarnauja ir išlaiko savo materialinę bei estetinę vertę.

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, kiti įstatymai ir poįstatyminiai aktai nurodo būtinybę ir reikalavimus tinkamai eksploatuoti ir prižiūrėti gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus, juose esamas patalpas, įrenginius ir įrangą.

Gyvenamojo namo priežiūra yra nuolatinis namo būklės stebėjimas, jo ir jame esančių patalpų pagrindinių konstrukcijų (pamatų, sienų, stogo, perdangų, langų, grindų ir kt.) patvarumo palaikymas bei tinkamas inžinerinių sistemų patvarumo naudojimas, energetinių sąnaudų tausojimas, gaisrinės saugos ir estetinės aplinkos palaikymas, smulkių defektų šalinimas ir kt.

Ši atmintinė yra skirta gyvenamųjų namų, butų ir bendrabučių patalpų savininkams. Tikimės, kad ji padės suprasti namų, butų ir patalpų eksploatacijos bei priežiūros reikalavimus.

Draudžiama ant/virš stogų savavališkai įrengti antenas, papildomas ventiliacines angas, kaminus, išlipimo angas, vėdinimo ir šaldymo agregatus ir kt.



Stogai

Stogo konstrukcijos paskirtis – apsaugoti namo erdvę nuo atmosferinių kritulių, saulės radiacijos, vėjo ir staigių temperatūros pokyčių. Stogai pagal konstrukcinę sandarą skirstomi į plokščiuosius ir šlaitinius. Jų įrengimui naudojamos įvairios ruloninės, lakštinės, gabalinės, liejamos natūralios ir dirbtinės medžiagos.

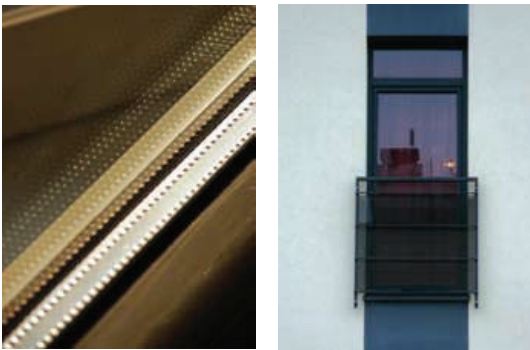


Dėl negerai įrengtų ar netvarkingai eksploatuojamų stogų ir terasų gali suirti šalia ar žemiau esančios konstrukcijos. Dažnai eksploatuojamo stogo konstrukcija pažeidžiama, neatsakingai ant jos įrengiant papildomus įtaisus – televizijos ar radijo antenų laikiklius, aptvarus, stovus ar kitokius įrenginius, kai pragręžiama stogo izoliacija, išardoma apsauginė jo konstrukcija. Jei per pažeistą vietą ima skverbtis vanduo, vilgydamas drėgmei mažai atsparias medžiagas, jis chemiškai ar fiziškai pažeidžia konstrukciją. Vėliau ją ardo vanduo, vėjas, saulės radiacija ir šaltis. Daugiabučiuose namuose dėl prastai eksploatuojamųjų stogų ir terasų ypač nukenčia po jais esančios patalpos.

Pertvaros



Pertvara yra atitveriančioji vidaus erdvės konstrukcija, padalijanti patalpas į kambarius pagal buitines poreikius. Higienos normomis yra nustatyti tam tikri šilumos ir garso pralaidumo rodikliai. Pastačius ar rekonstravus gyvenamuosius namus, atitvaros pagal tokių rodiklių reikšmes klasifikuojamos. Jei nauji būsto šeimininkai pradeda jo pertvarkymą – ardo ir perstatinėja pertvaras, griauna sienas, į bendrą patalpos erdvę įjungdami balkonus, sienose tarp butų įrengdami nišas, jie ne tik susilpnina namo konstrukcijas, pablogina patalpų akustines bei kitas fizines savybes, bet ir kenkia kaimynams. Pavyzdžiui, įrengus sienoje, ribojančioje to paties aukšto kaimynines patalpas, 12 cm gylio nišą, jos akustinė varža sumažinama iki 20 proc. Pasitaiko atvejų, kada savivalės būsto rekonstrukcijos metu pažeidžiamos namų laikančios, arba jo pastovumą užtikrinančios konstrukcijos.



Langai

Langų plokštumos šilumos izoliavimo rodikliai yra žemesni nei sienų. Todėl šaltuoju metų laiku būtina įsitikinti, ar gerai sureguliuoti langų uždarymo ir atidarymo prietaisai, vėdinimo grotelės ir ar pakankama pašildyto oro apykaita visame lango paviršiuje. Oro apykaitai sutrikus, ant stiklo vidinio paviršiaus kaupiasi drėgmė (garų kondensatas), o lango pakraščiai – ypač jų apačia – šerkšnija ir ledija. Pastebėjus tokius reiškinius, patartina kreiptis į specialistus, kad sureguliuotų langų varstymo mechanizmus ir oro šildymo agregatus. Patartina žiemą nuo palangių pašalinti gėlių vazonėlius ar kitokius daiktus, trukdančius oro srautams, "skalaujantiems" įstiklintą paviršių, antraip besikaupianti drėgmė slinks žemyn ant rėmų, palangės, o kartais užšals. Žiemos šalčių metu kai kuriuose languose įrengtos ventiliacinės grotelės apšerkšnija. Bandant uždaryti užšalusias orlaidės groteles, jos gali lūžti, tuomet reikia keisti visą stiklo paketą arba orlaidę. Kad taip nenutiktų, jomis pasirūpinti reiktų įpusėjus rudeniiui, nelaukiant kol užšals. Rekomenduojama visų langų groteles, išskyrus virtuvės langus, uždaryti.

Langų gamintojai naudoja perimetrinius varstymo apkaustus, leidžiančius įvairiai reguliuoti varčias: uždaryti ir atidaryti, vartyti, (atversti) ventiliuoti, silpnai ventiliuoti. Kad langai lengvai varstytųsi, būtina sistemą tinkamai sureguliuoti. Tai atlieka langus montavusios įmonės specialistai. Būsto eksploataavimo metu langus reikia prižiūrėti, sutepti jų varstymo mechanizmus. Kiekvieną rudenį reikia patikrinti ne tik langų varstymo mechanizmų veikimo, bet ir tarpinių kokybę bei įsitikinti, ar neužakusios lango apatinėje dalyje įrengtos drenažinės angos, ar ant apatinės staktos nėra susikaupusių dulkių bei šiukšlių, o jas radus – pašalinti.

Patalpų klimatas

Higienos normos rekomenduoja, kad gyvenamųjų patalpų oro temperatūra šaltuoju metų laiku būtų tarp 18 ir 22°C, santykinė oro drėgmė 35-60 proc., oro judėjimo greitis 0,05-0,15 m/s, šiltuoju metų laiku būtų tarp 18 ir 28°C, santykinė oro drėgmė 35-65 proc., oro judėjimo greitis 0,15-0,25 m/s. Tokiomis sąlygomis vyksta normali oro apykaita tarp lauko ir uždaros patalpos erdvės. Oro apykaitai sutrikus, ant sienų ar pertvarų paviršių gali atsirasti drėgmės dėmių, o vėliau – ir pelėsių. Norint nuo jų apsaugoti, būtina žinoti, jog pagrindinė sienų rasojimo ir pelijimo priežastis yra didesnė, nei 60 proc. žiemą ir nei 65 proc. vasarą patalpų oro drėgmė, palanki pelėsiui vystytis temperatūra ir prastas vėdinimas.

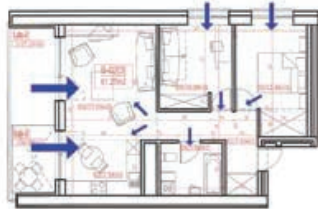
Reikia prisiminti, kad dažniausiai drėgmė kaupiasi ir pelėsių atsiranda patalpų kampuose ties lubomis ir grindimis, baldais užgriozdintuose ar buities rakandais užkrautose patalpose, kur sutrikdoma normali oro apykaita. Sienos drėksta ir pelija, jei virtuvėse neteisingai ar neapskaičiuotai įrengiami gartraukiai, užaklinamos ventiliacinės angos, neatidaromi langai.

Naujai pastatytuose namuose drėgmės daugiau, nei jau eksploatuojamose pastatuose. Tyrimais nustatyta, jog naujai pastatytų namų konstrukcijose drėgmės perteklius išsilaiko apie 1-2 metus, todėl įsikūrus naujame būste, būtina intensyviai vėdinti patalpas, ypač tas, kuriose gali išsiskirti daug vandens garų: vaikų, vonios, virtuvės kambarius, šlapių ar sudrėkusių daiktų ar inventoriaus sandėlius.

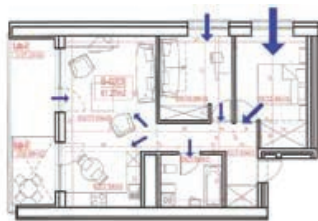


Vėdinimas

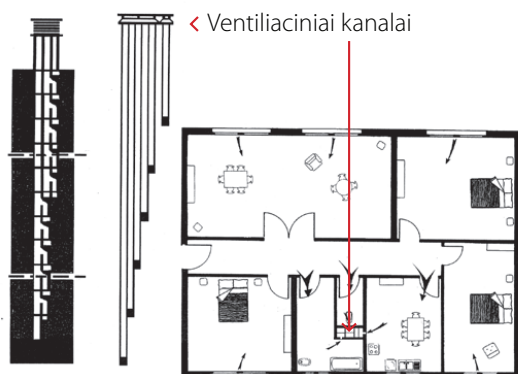
Oro srovių apykaita



Dieną



Naktį



Patalpų vėdinimo schema

Naujai statomuose gyvenamuosiuose namuose įrengiama natūrali arba mišri vėdinimo sistema. Natūraliai vėdinamose patalpose oras iš lauko į patalpas patenka per atidaromus langus, langų orlaides, duris, o pašalinama per specialius vėdinimo kanalus. Lauko oro temperatūra dažniausiai yra žemesnė, nei vidaus patalpos, todėl jis per ortakius iš patalpos „išstumia“ šiltesnę orą.

Jei virtuvėse įrengti gartraukiai uždaro bendrai patalpos oro apykaitai skirtas angas, oras cirkuliuoja tik veikiant gartraukio ventiliatoriui, o jį išjungus, procesas sustoja. Šaltuoju metų laiku lauko oras į patalpas gali veržtis per ventiliacines angas. Šalto oro problemą gali išspręsti atbuliniai vožtuvai, kurie sumontuojami įrengiant apdailą. Šie vožtuvai leidžia orui išeiti, tačiau neleidžia patekti.

Patalpas vėdinti reikia tam tikru dažnumu – 5 kartus per dieną po 5 minutes. Taupantiems šilumą būtina žinoti, kad prieš vėdinant patalpą, rekomenduojama užsukti šilumą, kad tuo metu, kai patalpose keičiasi oro masės, nebūtų prarasta šiluma. Bute, kuriame sumontuota rekuperacinė sistema, t.y. vėdinimas, naudojant šilumokaitį, ne tik užtikrinamas šviežias oras, bet ir neleidžiama išeiti šilumai, susidaryti pelėsiui ar rasoti langams. Tokios sistemos veiklą užtikrina speciali automatizuota oro apykaitos valdymo sistema, kurią reikia specialiai prižiūrėti ir periodiškai keisti oro filtrus. Prieš pradėdant eksploatuoti tokią sistemą, patartina perskaityti visų agregatų eksploatacijos taisykles/vartotojo instrukcijas.

Dalis naujakurių, turinčių rekuperacinę sistemą, jos nenaudoja arba naudoja retai, tokiu būdu stengdamiesi sutaupyti. Tokiu atveju didėja rizika, jog jų bute kaupsis drėgmė. Rekuperacinė sistema diegiama tam, kad nereikėtų atidaryti langų ir nebūtų prarandama šiluma, todėl taupant elektros energiją rekuperatoriaus veikimui, išleidžiama šilumą, o vėliau išnaudojama daugiau sąnaudų šildymui.

Aukštos įtampos ir silpnųjų srovių inžinerinės sistemos

Elektros paskirstymo skydelis montuojamas nuošalesnėje, tačiau gerai prieinamoje vietoje (pvz. koridoriuje). Į jį suvedami viso buto elektros linijų laidai. Čia sumontuoti automatiniai elektros srovės saugikliai, apsaugantys sistemą nuo kokių nors gedimų, sukeliančių trumpuosius sujungimus. Taigi, jei namuose dingsta elektros srovė, prietaisus reikia pradėti tikrinti nuo elektros paskirstymo dėžutės. Ant dėžutės dangtelio vidinės pusės yra parodyta elektros atšakų ir jungiklių schema.

Svarbu įsidėmėti, jog prieš gręžiant sieną ar kalant joje ir grindyse vinis, būtina įsitikinti, kad toje vietoje nėra elektros laidų. Tą galima padaryti pasižiūrėjus į elektros instaliacijos išpildomąją schemą.



Šildymas



Patarimai eksploatuojant kolektorinę šildymo sistemą:

Butų apdailą įrengiantys ar butus remontuojantys asmenys privalo nepažeisti po grindų paruošiamuoju sluoksniu sumontuotų vamzdžių ir vamzdyno atšakų.

Verta įsidėmėti, kuri vamzdžių poros atšaka kolektorinėje spintoje priklauso savininko butui. Ant įvado atšakų yra sumontuotos sklendės, kurios leidžia uždaryti ir atidaryti vandens patekimą į buto šildymo sistemą. Norint visiškai uždaryti vandens srovę vamzdžiuose, būtina uždaryti abi (paduodamojo ir grįžtamojo vandens) sklendes.



Būtina prieš ir po šildymo sezono vizualiai patikrinti, ar kolektorius nepraleidžia vandens, įsitikinti, kaip veikia oro išleidimo (nuorinimo) prietaisai. Kolektorinėje dėžutėje negalima laikyti pašalinių daiktų.

Siekiant užtikrinti oro apykaitą šildomoje patalpoje, radiatorių zonos negalima užstatyti baldais, gėlių vazonais ar kitokiais rakandais, vengti ant jų džiovinoti drėgnus drabužius ar kitus daiktus.

Būtina žinoti, kad oro temperatūra jūsų bute priklauso ir nuo kaimynų. Žiemą išjungus buto šildymo sistemą, kaimynų butai gali smarkiai atšalti, todėl, išvažiuojant ilgesniam laikui, negalima visiškai išjungti šildymo sistemos, o tik sumažinti oro temperatūrą, reguliuojamą termostatu palaikant bent minimalias Higienos normas.



JEIGU NEŠYLA RADIATORIAI:

Patikrinti kolektorinėje spintoje laiptinėje ir bute ar pilnai atidaryti jūsų buto šildymo vamzdynų ventiliai (negalima sukinėti balansinio ventilio, nes tai išbalansuos pastato šildymo sistemą).

Patikrinti ar pilnai atidaryti ventiliai prie radiatorių (tam veiksmui atlikti gali prireikti specialaus rakto).

Nuorinti radiatorius (radiatoriaus termoreguliatorių nustatyti ant maksimalios reikšmės).

Patikrinti ar neužstrigęs radiatoriaus reguliuojamas ventilis (ant jo sumontuotas termoreguliatorius). Jis turi judėti pirmyn atgal 2-3 mm.

Jeigu atlikus minėtus veiksmus radiatoriai vis tiek nešyla, reikia kreiptis į administratorių.

Vandentiekis ir nuotekos

PATARIMAI PALEIDŽIANT IR EKSPLOATUOJANT VANDENTIEKIO VAMZDYNĄ IR NUOTEKAS

Prieš paleidžiant vandenį į butą privalu įsitikinti, kad vamzdžiai ir prietaisai sandarūs, nuotekų vamzdynas tinkamai prijungtas prie prietaisų ir vanduo per jį gerai nuteka.

Remontuojant vamzdžius ar keičiant prietaisus, būtina uždaryti sklendes ties stovu.

Jei grindyse įrengtas trapas, būtina patikrinti, ar jame yra vandens, blokuojančio kvapų sklidimą į aplinką.

Jei įvyksta vandentiekio avarija, reikia skubiai uždaryti sklendes, esančias prie stovo laiptinės nišoje. Sklendė yra įrengta šalia stovo ir vandens apskaitos prietaiso – skaitiklio.

Vandentiekio priežiūrai ypatingų reikalavimų nėra. Svarbiausia – sekti, kad vamzdynai nebūtų pažeisti mechaniškai, plieninius vamzdžius apsaugoti nuo rūdžių, o žiemą – nuo užšalimo. Kartą per ketvirtį verta apžiūrėti ventilius, čiaupus ir kitus valdymo prietaisus, o sugedusius – pakeisti.

Pastatuose magistraliniai vamzdynai atskirais atvejais būna įrengiami su elektriniu šildymu – apsauga nuo užšalimo. Šaltuoju periodu elektrinio šildymo kabelius draudžiama atjungti, kadangi tai gali sukelti rimtų pasekmių, jeigu užšaltų vanduo juose.

Daugiau dėmesio reikia skirti nuotekų vamzdynams, nes jie užsiteršia mechaninėmis, cheminėmis ir organinėmis medžiagomis. Dažniausiai užsikemša virtuvių vamzdynų nuotekynė, išvadai, ir trapai. Todėl juos periodiškai būtina išvalyti mechaniniu būdu arba cheminiais valikliais. Buto apdailos ar remonto metu į nuotekų sistemas griežtai draudžiama pilti dažų ar skystų cemento ir kalkių mišinių, nes jie užkemša vamzdyną.

Nuotekų vamzdynų valymui naudojamos specialiai tokiems tikslams įrengtomis valymo angomis – revizijos ar pravalos angomis. Tai yra atidaromos angos nuotekų vamzdyne, kurios įrengiamos ant stovų arba rindyse. Pravalos turi būti laisvai prieinamos, todėl jas užtaisyti – draudžiama.

Gaisrinė signalizacija

Gaisrinės signalizacijos davikliai gyvenamose patalpose įrengiami palubėse. Garsiniai davikliai pradeda veikti nuo dūmų arba gaisro sukeltos šilumos poveikio.

Davikliai būna dviejų tipų – autonominiai arba prijungti prie bendros pastato gaisrinės signalizacijos. Autonominiai davikliai veikia nuo baterijos, kurią reikia periodiškai keisti (apytiksliai kartą per metus). Apie nusilpusią bateriją daviklis praneša pulsuojančiu garsiniu signalu.

Daviklius bent vieną kartą per metus reikia pravalyti nuo dulkių.

Bute atliekant remonto darbus daviklius reikia uždengti nuo dulkių tam, kad nebūtų klaidingo suveikimo.

Jeigu davikliai prijungti prie bendros pastato signalizacijos, jų demontuoti griežtai negalima, taip pat negalima pažeisti arba nutraukti kabelius, nes tai sugadins bendrą pastato gaisro aptikimo sistemą. Apie numatomus darbus, įtakojančius gaisro signalizacijos sistemą bute būtina informuoti administratorių.