

Bendrojo naudojimo objektų
administratoriaus atrankos ir skyrimo
tvarkos aprašo priedas



UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS

BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS DEKLARACIJA

2022-11-25 Nr.1395

Kaunas

I. BENDROJI INFORMACIJA

*Juridinis asmuo, kita organizacija ar jų padalinys		
Pavadinimas	UAB Kauno butų ūkis	
Kodas	132532496	
Šalis, kurioje įsteigtas ar įregistruotas juridinis asmuo, kita organizacija ar jų padalinys	Lietuva	
Buveinės adresas	Chemijos 18, Kaunas, LT-51339	
Registravimo data	1977-02-01	
Steigėjas (nurodoma, jeigu steigėjas yra kitas juridinis asmuo ar organizacija)	Kauno miesto savivaldybė	
Ryšio duomenys	tel.	8-800 20000
	el. paštas	info@kbu.lt
	interneto svetainė, tinklaraštis ar kita	www.kbu.lt

*nereikalingą išbraukti

II. VEIKLOS SRITYS, TEIKIAMOS PASLAUGOS IR PATIRTIS

Asmens veiklos sričių ir teikiamų paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimu, naudojimu ir priežiūra, aprašymas (išskiriant pagrindinę veiklos sritį ir kitas veiklos sritis, susijusias su bendrojo naudojimo objektų administravimu, naudojimu ir priežiūra):

Vykdydama savo pagrindines funkcijas, bendrovė administruoja daugiabučius namus, kuriuose neįsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija arba nesudaryta jungtinės veiklos sutartis ir teikia šias paslaugas: atlieka bendrojo naudojimo objektų periodines apžiūras, vykdo nuolatinius stebėjimus, organizuoja ir vykdo nuolatinę techninę priežiūrą, užtikrina pagrindinių namo konstrukcijų (sienų, stogo, pamatų, laiptų, balkonų) mechaninį patvarumą bei saugų bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos (elektros, šildymo, karšto ir šalto vandens, nuotekų) naudojimą, skaičiuoja butų ir kitų patalpų savininkams proporcingai jų nuosavybės daliai mokesčius už paslaugas ir įmokas už kaupiamąsias lėšas. Bendrovė ištisą parą atlieka pastato vidaus inžinerinių tinklų (elektros, šalto ir karšto vandens, nuotekų, šildymo) avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus.



Savo paslaugas bendrovė skirsto pagal 6 pagrindines veiklos sritis:

- ✓ Daugiabučių namų ir kitų pastatų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimas;
- ✓ Daugiabučių namų ir kitų pastatų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra;
- ✓ Daugiabučių namų ir kitų pastatų šilumos ūkio techninė priežiūra;
- ✓ Avarijų daugiabučių namų ir kitų pastatų inžineriniuose tinkluose likvidavimas visą parą;
- ✓ Gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos;
- ✓ Daugiabučių namų ir kitų pastatų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimas.

Paslaugų vykdymui UAB Kauno butų ūkis taiko aplinkosaugos vadybos užtikrinimo priemones - LST EN ISO 14001, kokybės vadybos užtikrinimo priemones - LST EN ISO 9001, darbuotojų saugos ir sveikatos vadybos užtikrinimo priemones - LST EN ISO 45001.



Bendrovės klientų patogumui UAB Kauno butų ūkis yra prisijungęs prie kauniečių aptarnavimo centro, apimančio Kauno miesto savivaldybės įmones, nuo to laiko klientai visus klausimus gali greitai ir patogiai išspręsti kreipdamiesi į šį centrą nemokamu telefonu ar per socialinio tinklo „Facebook“ puslapį „Mano Kaunas“.



Asmens patirtis bendrojo naudojimo objektų administravimo ir (ar) pastatų naudojimo ir priežiūros srityje (nurodyti metus, nuo kada asmuo atlieka funkcijas bendrojo naudojimo objektų administravimo ar pastatų naudojimo ir priežiūros srityje):

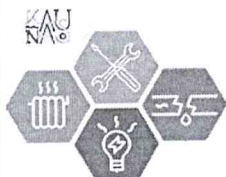
1977-02-01 buvo įsteigta Panemunės rajono gamybinė butų ūkio valdyba, kuri 1991-02-21 pertvarkyta į Valstybės įmonę „Panemunės butų ūkis“, 1995-03-23 ši įmonė pertvarkyta į Kauno miesto savivaldybės įmonę „Panemunės butų ūkis“. 2004-07-21 reorganizuota prijungiant buvusią Kauno savivaldybės įmonę „Avarinė tarnyba“. 2010-02-03 buvo pertvarkyta į UAB Panemunės butų ūkį, 2011-11-24 pavadinimas pakeistas į UAB Kauno komunalinį ir butų ūkį, 2015-08-06 bendrovės pavadinimas pakeistas į UAB Kauno butų ūkį. Bendrovės patirtis bendrojo naudojimo objektų administravimo ir (ar) pastatų naudojimo ir priežiūros srityje yra 45 metai, nuo 1977-02-01.

Administruojamų daugiabučių namų ar kitų pastatų skaičius ir plotas:

UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 759 gyvenamiesiems namams Kauno mieste ir 1 daugiabučiam namui Kauno rajone ir 240 negyvenamosios paskirties pastatų.

Bendrovė Kauno mieste administruoja 670 daugiabučių namų ir teikia paslaugas (avarijų likvidavimo ir lokalizavimo, šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros bei techninės priežiūros) 90 bendrųjų. Švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigoms teikia šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugas - 240 objektų.

Bendras administruojamų daugiabučių namų ir kitų prižiūrimų pastatų skaičius sudaro 1000 objektų, plotas sudaro 1,3 mln. kv. m. iš kurių administruojamų daugiabučių namų plotas sudaro 0,579 mln. kv. m. kitiems pastatams 0,721 mln. kv. m. teikiamos inžinerinių sistemų techninės priežiūros paslaugos.



Informacija, ar asmuo taiko Būsto valdymo ir priežiūros veiklos elgesio kodeksą (nurodoma, ar asmuo yra susikūręs Būsto valdymo ir priežiūros veiklos elgesio kodeksą, ar yra prisijungęs (ar ketina prisijungti) prie tokį kodeksą susikūrusios asmenų grupės ar organizacijos ir paskyrusios už šio kodekso taikymą atsakingą subjektą), esminės šio kodekso nuostatos, taip pat kita patalpų savininkams reikšminga informacija:

UAB Kauno butų ūkis yra susikūręs būsto valdymo ir priežiūros veiklos elgesio kodeksą, kuriame numatyta: Nustatyti aukštesnius elgesio standartus, negu numatyta pagal įstatymus ir kitus teisės aktus, taikytinus Elgesio kodekso saistomų subjektų ir jų atstovų santykiuose su buitinais ir komerciniais vartotojais, kitais subjektais ir trečiaisiais asmenimis; Nustatyti Elgesio kodekso normų taikymo ypatumus; Didinti vartotojų pasitikėjimą UAB Kauno butų ūkio darbuotojais.

Informacija apie pasirengimą vykdyti bendrojo naudojimo objektų administravimą (išsamiai aprašoma, kaip asmuo planuoja atlikti bendrojo naudojimo objektų administravimo funkcijas, nurodytas Vyriausybės patvirtintuose Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose):

Bendrovėje dirba 90 darbuotojų, vadovaujantį personalą sudaro 5 darbuotojai, vykdytįjį personalą sudaro 85 darbuotojai.

UAB Kauno butų ūkis turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu, srityje. Bendrovė turi administracinę ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus, stalių dirbtuves. Taip pat bendrovėje yra krovininio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių, tokių kaip santechniką, šilumininkų, elektrikų, stalių, stogdengių, suvirintojų ir kiti bendrastatybiniai darbai.

Bendrovei suteikti kvalifikacijos atestatai suteikiantys teisę atlikti elektros tinklo ir įrenginių iki 1000 V, šilumos punktų iki 1 MW (kartu su pastatų šildymo ir karšto vandens sistemomis) eksploatavimo darbus, suteikta teisė būti ypatingo statinio statybos rangovu.

Pagrindinės mūsų komandos stipriosios savybės:

Geras daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių eksploatavimo, statinio statybos (remonto) darbų išmanymas, įgytas rengiant projektus ir vykdant darbus Kauno mieste bei Kauno apskrityje.

Puikios daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės priežiūros reikalavimų ir kitų norminių teisės aktų žinios, kurios sukauptos teikiant paslaugas ir konsultacijas administravimo, techninės priežiūros, remonto bei avarijų likvidavimo namo inžineriniuose tinkluose daugiabučių namų bendrijoms, namams, kuriuose įregistruota jungtinė veikla, komercinės paskirties pastatams, bei visiems kitiems pastatams, kuriems reikia techninės priežiūros, avarinės tarnybos, patalpų ir pastatų administravimo bei remonto paslaugų.

Mes esame vienintelė daugiabučius administruojanti bendrovė Kaune, kurios 100% akcijų savininkė - Kauno m. Savivaldybė, t.y. mūsų įmonė yra Savivaldybės valdoma bendrovė.

UAB Kauno butų ūkio bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo veiklos kokybę garantuoja veiklos civilinės atsakomybės draudimas 450 tūkst. Eur sumai.

Turima ilgametė patirtis ir gamybinė bazė leidžia savalaikiai bei kokybiškai įvykdyti sutartinius įsipareigojimus, pelnyti klientų pasitikėjimą, plėsti savo veiklą.

Rinkos pokyčiai ir aktyvi veikla leido suburti kompetentingą darbuotojų kolektyvą ir teikti kokybiškas paslaugas. Mūsų darbuotojai - specialistai, turintys ilgametę patirtį administravimo, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių eksploatavimo, srityse bei yra statinio statybos (remonto) ekspertai.

Administruodami daugiabutį namą ar pastatą, suteiksime šias paslaugas:

- **Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimas**

Namo patalpų ir jų savininkų apskaitos duomenų tvarkymą; metinių ataskaitų pateikimas pagal atskirus namus; metinių ataskaitų pateikimas pagal atskiras darbų grupes; dispečerinės tarnybos pokalbių įrašymas ir gyventojų poreikių analizavimo paslaugos darbo dienomis, darbo valandomis; nuolatinį stebėjimą vykdymo, tikrinant namo bendrojo naudojimo objektus, organizavimas; kasmetinių ir neeilinių apžiūrų atlikimo, apžiūros aktų ir namo techninės priežiūros žurnalų pildymo organizavimas; gyventojų žodinių, raštiškų, telefoninių paraiškų registravimas; mokėjimo pranešimų spausdinimas ir vokavimas; prevencinis darbas su skolininkais, ieškinių rengimas ir skolų ieškojimas teismine tvarka; bendro naudojimo objektų aprašo sudarymas, paskelbimas gyventojams, papildymas, pakeitimas; pastebėtų defektų, galimų avarinių situacijų ir kitų gedimų fiksavimas atitinkamuose dokumentuose, numatant priemones jiems šalinti; namo būklės įvertinimas ir



jos atitikimo privalomųjų reikalavimų visumai nustatymas pagal nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų rezultatus; ūkinių ir ilgalaikių namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planų sudarymas, viešas skelbimas patalpų savininkams; rangos darbų įprastos komercinės praktikos ar konkursų būdu organizavimas, vadovaujantis paslaugų kainos ir kokybės kriterijais; sutarčių remontui ar rekonstrukcijai sudarymas, remonto ar rekonstravimo darbų techninės priežiūros, mėnesinių išlaidų už suteiktas paslaugas daugiabučio namo bendrasavininkiams apskaičiavimas šių išlaidų kontrolės, surinkimo ir naudojimo apskaita; pastato šilumos punktų ir kitos inžinerinės įrangos priežiūros konkursų organizavimas, sutarčių sudarymas ir jų įgyvendinimo kontrolės užtikrinimas; bendro naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros, avarių likvidavimo organizavimas, privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų įgyvendinimo darbų pajamų ir išlaidų apskaitos tvarkymas; skelbimų lentų įrengimas ir priežiūra ir kitos sutartinės paslaugos.

- **Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra**

Techninė priežiūra atliekama vadovaujantis privalomaisiais statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimais, nustatytais statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 "Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka", patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971: Namo būklės nuolatinis stebėjimas, periodinės (sezoninės) namo apžiūros; Nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų dokumentų rengimas, pildymas, saugojimas pagal statybos techninių reglamentų reikalavimus;

- **Daugiabučio namo šilumos ūkio techninė priežiūra**

šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų namo vamzdyno atšakų ir stovų būklės tikrinimas; norminės šildomų patalpų oro ir į patalpas tiekiamo karšto vandens temperatūros užtikrinimas; pastato šildymo ir karšto vandens sistemos naudojamos šiluminės galios koregavimas, reguliuojant šilumos punkto įrenginius pagal namo įgalotinio pageidavimus, nepažeidžiant higienos normų; šilumos punkto patalpos elektros tinklų priežiūra; atsiskaitomojo šilumos apskaitos prietaiso veikimo ir jo plombos tikrinimas bei rodmenų nurašymas; bendrojo naudojimo šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų stovų atjungimo armatūros einamasis remontas (riebokšlių sutepimas, paveržimas); bendrojo naudojimo šildymo ir karšto vandens tiekimo vamzdžių priežiūra iki šildymo prietaisų; šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemos namo vamzdyno atšakų, stovų reguliavimas ir valymas; šildymo ir karšto vandens sistemos sezoninis arba poavarinis paleidimas ir nuorinimas; šildymo sistemos praplovimas; šildymo sistemos hidraulinis išbandymas; pastato šilumos įrenginių (t.t. šilumos punkto) paruošimas šildymo sezonui; aklių, apsaugančių namo šildymo sistemą nuo padidinto slėgio lauko tinklų hidraulinio bandymo metu, įrengimas šilumos punkte po įvadinio sklendžių; šilumos punkto sklendžių ir ventilių priežiūra, jų riebokšlių paveržimas, einamasis remontas; tiesioginio veikimo karšto vandens kiekio ir temperatūros reguliatorių ir termorelių priežiūra, smulkus remontas; šilumos punktų patalpose įrengtų siurblių einamasis remontas; šilumokaičių remontas (protėkio pašalinimas suveržiant tarpines, tarpinių keitimas, sandarumo išbandymas, praplovimas cheminiu būdu (praplovimo medžiagos užsakovo); filtrų ir purvo rinktuvų išvalymas ir praplovimas; manometrų demontavimas (sumontavimas), atliekant metrologinę patikrą ir kitos sutartinės paslaugos.

- **Daugiabučio namo avarių namo inžineriniuose tinkluose likvidavimas visą parą**

Likviduojame ar lokalizuojame avarijas prižiūrimo pastato inžineriniuose tinkluose bei jų įrangoje esant šioms aptarnavimo riboms:

- šalto ir karšto vandens tiekimas – nuo po skaitiklio esančios įvadinės šalto vandentiekio uždarnosios armatūros iki atsišakojimo į buto vidaus tinklus;
- nuotekos (lietaus vandens ir buitinės) – nuo pirmo nuotekų šulinio, esančio kieme (gatvėje), iki atsišakojimo į buto vidaus tinklus;
- elektros energijos tiekimas – nuo izoliatorių, esančių ant pastato sienos iki 3,5m aukščio, tranzitinės arba įvadinės elektros spintos iki buto elektros skaitiklio ar negyvenamųjų patalpų elektros tinklų pasijungimo taško bei elektros instaliacijos tinklai bendroms namo reikmėms.



III. INTERESAI

Veiklos, dėl kurių asmuo negali vykdyti bendrojo naudojimo objektų administravimo funkcijų (Pildoma teikiant prašymą skirti bendrojo naudojimo objektų administratoriumi gyvenamosiose vietovėse, kuriose, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, gyvena 100 tūkst. ir daugiau gyventojų, išskyrus atvejus, jeigu gyvenamųjų vietovių, kuriose gyvena mažiau negu 100 tūkst. gyventojų, savivaldybių tarybos nenusprendžia kitaip)	
Fizinio ar juridinio asmens teikiamos paslaugos	Nurodoma (taip / ne)
Šilumos tiekimas	ne
Elektros energijos tiekimas	ne
Dujų tiekimas	ne
Geriamojo vandens tiekimas	ne
Atliekų vežimo paslaugų teikimas	ne
Liftų nuolatinės techninės priežiūros paslaugų teikimas	ne

Ar fizinis ar juridinis asmuo (įskaitant juridinio asmens vadovą), pretenduojantis teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, ir jo steigėjas yra tiesiogiai ar netiesiogiai pagal Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymą (Žin., 1999, Nr.30-856; 2012, Nr. 42-204) susijęs su kitais fiziniais ir (ar) juridiniais asmenimis, teikiančiais nurodytas paslaugas savivaldybės teritorijoje, kurioje jis pretenduoja teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas (jeigu taip, nurodoma, su kokiais): **nėra susijęs.**

IV. ADMINISTRATORIAUS CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS DRAUDIMAS

Draudėjas	Draudimo sutarties sudarymo data	Draudimo poliso Nr.	Draudimo poliso galiojimo laikotarpis	Draudimo suma, Eurais
ADB „Gjensidige“	2022.11.23	GJELT3825034	2022.12.01-2023.11.30	450.000

Jeigu asmuo savo civilinės atsakomybės neapdraudęs, nurodomas įsipareigojimas ją apdrausti iki paskyrimo atlikti bendrojo naudojimo objektų administravimo funkcijas: (įrašomas asmens įsipareigojimas iki paskyrimo atlikti bendrojo naudojimo objektų administravimo funkcijas apdrausti savo veiklą vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 6 dalimi): **UAB Kauno butų ūkis savo civilinės atsakomybę yra apdraudęs.**

Nurodomas įsipareigojimas administratoriaus civilinę atsakomybę drausti civilinės atsakomybės draudimu viso bendrojo naudojimo objektų administravimo laikotarpiu: **UAB Kauno butų ūkis įsipareigoja civilinę atsakomybę drausti civilinės atsakomybės draudimu viso bendrojo naudojimo objektų administravimo laikotarpiu.**

V. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFAS

Nurodomas savivaldybės teritorijoje teikiamų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifas, Eur/m ²		
Daugiabučiuose namuose, kurių plotas iki 1 000 m ²	Daugiabučiuose namuose, kurių plotas nuo 1 000 iki 3 000 m ²	Daugiabučiuose namuose, kurių plotas didesnis kaip 3 000 m ²
0,013 Eur/m² su PVM	0,012 Eur/m² su PVM	0,01 Eur/m² su PVM

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

(pareigos)

(parašas)

(vardas, pavardė)

