

Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus
atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo
priedas

UAB KAUNO KOMUNALINIS IR BUTŲ ŪKIS

BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS DEKLARACIJA

2014-06-09 Nr. 3062

Kaunas

I. BENDROJI INFORMACIJA

*Juridinis asmuo, kita organizacija ar jų padalinys		
Pavadinimas	UAB Kauno komunalinis ir 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	1991-02-21	
Steigėjas (nurodoma, jeigu steigėjas yra kitas juridinis asmuo ar organizacija)	Kauno miesto savivaldybė	
Ryšio duomenys	tel.	8-37 350364
	el. paštas	kkbu@kkbu.lt
	interneto svetainė, tinklaraštis ar kita	www.kkbu.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, butų savininkams skaičiuoja ir renka įvairius mokesčius. Bendrovė ištisą parą atlieka pastato vidaus inžinerinių tinklų (elektros,



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.

šalto ir karšto vandens, nuotekų, šildymo) avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus. Savo paslaugas bendrovė skirsto pagal 5 pagrindines veiklos sritis: 1. Daugiabučių namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimas; 2. Daugiabučių namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra; 3. Daugiabučių namų ir kitų patalpų šilumos ūkio techninė priežiūra; 4. Daugiabučių namų ir kitų patalpų avarijų namo inžineriniuose tinkluose likvidavimas visą parą; 5. Gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos.

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): 1991-02-21 buvo įsteigta Valstybės įmonė „Panemunės butų ūkis“, kuri 1995-03-23 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 ir 2011-11-24 pavadinimas pakeistas į UAB Kauno komunalinį ir butų ūkį. Bendrovės patirtis bendrojo naudojimo objektų administravimo ir (ar) pastatų naudojimo ir priežiūros srityje yra 23 metai, nuo 1991-02-21.

Administruojamų daugiabučių namų ar kitų pastatų skaičius ir plotas: UAB Kauno komunalinis ir butų ūkis administruoja daugiabučius gyvenamuosius namus Petrašiūnuose (98 daugiabučių), Vilijampolėje (177) ir Panemunėje (122) viso UAB Kauno komunalinis ir butų ūkis administruoja 397 daugiabučius, kurių bendras plotas sudaro 0,447 mln. kv. m. .

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 komunalinis ir 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 komunalinio ir butų ūkio darbuotojais. Bendrovė ketina prisijungti prie Būsto valdymo ir priežiūros veiklos elgesio kodeksą susikūrusios asmenų grupės ar organizacijos, paskyrusios už šio kodekso taikymą atsakingą subjektą.

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):

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.
- Puikios daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės reikalavimų ir kitų norminių teisės aktų žinios, kurios sukauptos teikiant paslaugas ir konsultacijas administravimo, techninės priežiūros, remonto bei avarijų 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 administravimo 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 komunalinio ir butų ūkio bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo veiklos kokybę garantuoja veiklos civilinės atsakomybės draudimas 3,5 mln.litų 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 patirties administravimo, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių eksploatavimo, statinio statybos (remonto) sričių ekspertai.

Administruodami daugiabutį namą ar pastatą, suteiksime šias paslaugas:

1. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimas

- namo patalpų ir jų savininkų (naudotojų) apskaitos duomenų tvarkymas, teisės aktuose nustatytų namo, jo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros dokumentų ir kitos dokumentacijos rengimas, pildymas, tvarkymas ir saugojimas;
- ketvirtinių, metinių ataskaitų pateikimas pagal atskirus namus ir/ar laiptines;
- ketvirtinių, metinių ataskaitų pateikimas pagal atskiras darbų grupes;
- dispečerinės tarnybos pokalbių įrašymas ir gyventojų poreikių analizavimo paslaugos darbo dienomis, darbo valandomis;
- gyventojų žodinių, raštinių, 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;
- nuolatinių stebėjimų vykdymas, tikrinant namo bendrojo naudojimo objektus;
- pastebėtų defektų, galimų avarinių situacijų ir kitų gedimų fiksavimas atitinkamuose dokumentuose, numatant priemones jiems šalinti;
- kasmetinių ir neeilinių apžiūrų atlikimas, apžiūros aktų ir namo techninės priežiūros žurnalų pildymas;
- namo būklės įvertinimas ir jos atitikimo privalomųjų reikalavimų visumai nustatymas pagal nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų rezultatus;
- metinių ir ilgalaikių remonto ar kitokio tvarkymo darbų ir lėšų poreikio 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 komunalines ir kitas paslaugas daugiabučio namo bendroms reikmėms apskaiciavimas 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, avarijų likvidavimo organizavimas, privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų įgyvendinimo darbų pajamų ir išlaidų apskaitos tvarkymas;
- skelbimų lentų įrengimas ir priežiūra.
- ir kitos sutartinės paslaugos.

2. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra

Priežiūra ir smulkių defektų šalinimas bendrojo naudojimo konstrukcijose, bendrojo naudojimo patalpose, bendrojo naudojimo inžinerinėje įrangoje, elektros instaliacijoje, kitoje pastate instaliuotoje įrangoje.

Techninė priežiūra atliekama vadovaujantis privalomaisiais statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimais, nustatytais statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2010 "Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai", patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (Žin., 2002, Nr. 81-3504; 2011, Nr. 2-66):

- Namo bendrojo naudojimo objektų būklės nuolatinis stebėjimas (ne rečiau kaip 1 kartą per mėnesį), kasmetinės apžiūros, gyventojų pareiškimų dėl bendrojo naudojimo objektų būklės registravimas ir nagrinėjimas, Namų būklės vertinimas;
- Namo techninės priežiūros dokumentacijos tvarkymas pagal statybos techninių reglamentų reikalavimus ;
- Privalomųjų Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų poreikio pagrindimas, šių darbų metinio ir ilgalaikio plano parengimas ir pateikimas Namų naudotojams (savininkams) ar jų įgaliotiems atstovams;
- Namų bendrųjų konstrukcijų (sienų, stogų, cokolio, pamatų ir kitų) saugaus naudojimo palaikymas: atitrūkusių plytų, tinko, lipdinių, skardos, medinių ir kitokių detalių pašalinimas, šiukšlių ir kitų daiktų pašalinimas nuo stogo ir išorinių durų stogelių, susikaupusio sniego, vandens ir varveklių, dulkių ir kitokių sąnašų šalinimas nuo Namų konstrukcijų;
- Namų išorinių sienų, cokolio ir fasado elementų ištrupėjusių vietų ar kitų defektų taisymas, dažymas;
- Namų laiptinių lauko durų stogelių, jų atraminių ir dekoratyvinių elementų ir detalių sutvirtinimas;
- Namų lietaus nuotekų sistemos ir kitų vandens pašalinimo nuo Namų konstrukcijų įrenginių (latakų, lietvamzdžių, įlajų nuogrindų ir kt.) funkcionalumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas;
- Namų stogo elementų smulkių defektų šalinimas;
- Namų lietaus nuotekų sistemos elementų smulkių defektų šalinimas, įlajų, latakų, lietvamzdžių taisymas;
- Namų konstrukcijų ir elementų (angų, parapetų, stogelių, kaminų, palangių ir kt.) apskardinimo smulkių defektų šalinimas;
- Namų kaminų, vėdinimo ir lifto šachtų plyšių ir įtrūkimų užtaisymas, vėdinimo kaminėlių smulkių defektų šalinimas;



- Iėjimo į Namą, laiptų ir tarpaukštinių laiptų pakopų ir aikštelių ištrupėjusių vietų užtaisymas, turėklų remontas;
 - Namui priskirtos drenažo sistemos veikimo palaikymas, smulkių defektų šalinimas;
 - Namo lauko durų, kitų bendrojo naudojimo patalpų durų ir langų funkcionalumo ir sandarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas, išdaužtų langų stiklinimas;
 - Namo vandentiekio sistemos (vamzdynų ir uždaromosios armatūros) sandarumo palaikymas, vamzdynų ženklavimas ir dažymas, smulkių defektų šalinimas;
 - Namo nuotekų šalinimo sistemos pralaidumo ir sandarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas;
 - Namo elektros sistemos priežiūra pagal Elektros energijos tiekimo ir naudojimo taisykles ir elektros įrenginių priežiūros taisykles, smulkių defektų šalinimas, bendrojo naudojimo patalpų apšvietimo prietaisų priežiūra ir saugaus naudojimo palaikymas, lempučių, elementų keitimas;
 - Namo gaisrinės saugos sistemos priežiūra pagal gaisrinės saugos taisykles, smulkių defektų šalinimas;
 - Namo bendrosios vėdinimo ir oro kondicionavimo sistemos funkcionalumo palaikymas, vėdinimo kanalų periodinis (1 kartą į metus) valymas ir/ar biocheminis ar cheminis apdorojimas, smulkių defektų šalinimas;
 - Namo šiuukšlių šalintuvų valymas, biocheminis ar cheminis apdorojimas, vožtuvų ir kitų elementų reguliavimas ir keitimas;
 - Namo bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, holų, koridorių ir kt.) sienų, grindų dangos, lubų smulkių defektų taisymas, dažymas;
 - Pastolių ar kėlimo mechanizmų panaudojimas šiame sąraše nurodytiems darbams atlikti (jei būtina);
 - Namo bendrųjų konstrukcijų statybiniai tyrinėjimai ar ekspertizė, jei toks poreikis nustatytas Namų apžiūros metu ir nurodytas metinės ar neeilinės apžiūros akte;
 - Namo energinio naudingumo sertifikavimas, jei jis būtinas pagal teisės aktus arba dėl to yra priimtas Namų patalpų savininkų (naudotojų) sprendimas;
 - kiti Namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros darbai.
3. **Daugiabučio namo šilumos ūkio techninė priežiūra**
- šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų namo vamzdyno atšakų ir stovų būklės tikrinimas;
 - norminės šildomųjų 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 įgaliotinio pageidavimus, nepažeidžiant higienos normų;
 - prižiūrimi šilumos punkto patalpos elektros tinklai;
 - tikrinamas atsiskaitomojo šilumos apskaitos prietaiso veikimas ir jo plombos bei nurašomi rodmenys.
 - 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 įvadinių 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.
4. **Daugiabučio namo avarijų 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 uždaromosios 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 skaitiklių 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. 42-2041) 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, litais
AB „Lietuvos draudimas“	2014-02-07	Serijs LD Nr.100656785	2014-06-30	1.500.000,00 Lt.
AB „Lietuvos draudimas“	2014-02-07	Serijs LD Nr.100656767	2014-06-30	500.000,00 Lt.
AB „Lietuvos draudimas“	2014-02-07	Serijs LD Nr.100656750	2014-06-30	1.000.000,00 Lt.
AB „Lietuvos draudimas“	2014-01-06	Serijs LD Nr.100540454	2015-01-05	500.000,00 Lt.

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 komunalinis ir butų ūkis savo civilinės atsakomybę yra apdraudęs.

Nurodomas įsipareigojimas administratoriaus civilinę atsakomybę drausti civilinės atsakomybės draudimu viso bendrojo naudojimo objektų administravimo laikotarpiu: UAB Kauno komunalinis ir 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, Lt/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
0,09 Lt/m ² su PVM.	0,08 Lt/m ² su PVM.	0,07 Lt/m ² su PVM.

Generalinis direktorius

(pareigos)



(parašas)

Virginijus Tamošiūnas

(vardas, pavardė)