

Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus
atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo
priedas

UAB Mano Būstas Aukštaitija

BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS DEKLARACIJA

2023 m. birželio mėn. 7 d. Nr. AKB-R1-23-2471
(data)
Molėtai
(vieta)

I. BENDROJI INFORMACIJA

*Juridinis asmuo, kita organizacija ar jų padalinys		
Pavadinimas	UAB Mano Būstas Aukštaitija	
Kodas	302496548	
Šalis, kurioje įsteigtas ar įregistruotas juridinis asmuo, kita organizacija ar jų padalinys	Lietuva	
Buveinės adresas	J. Janonio g. 1, Panevėžys	
Registravimo data	2010-04-06	
Steigėjas (nurodoma, jeigu steigėjas yra kitas juridinis asmuo ar organizacija)		
Ryšio duomenys	tel.	870055966
	el. paštas	info@manobustas.lt
	interneto svetainė, tinklaraštis ar kita	www.manobustas.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):

Pagrindinė veiklos sritis – daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimas pagal teisės aktų nuostatas, šių teisės aktų numatyta tvarka ir apimtis taip pat visa kita su administravimu susijusi veikla, administravimo ir kitų paslaugų teikimas pagal

UAB Mano Būstas Aukštaitija
Buveinės adresas: J. Janonio g. 1, LT – 35101
Tel. 870055966 • info@manobustas.lt
Įmonės kodas 302496548

sutartis su daugiabučių namų savininkų bendrijomis bei jungtinės veiklos sutarčių dalyvių įgaliotais asmenimis.

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):

UAB Mano Būstas Aukštaitija priklauso Mano Būstas prekės ženklo įmonių grupei.

*UAB Mano Būstas Aukštaitija daugiabučių namų administravimu ir priežiūra ir/arba jos organizavimu užsiima **nuo 2010 m. balandžio mėnesio 6 d.***

Įmonėje dirbantys darbuotojai bei įmonei vadovaujantys asmenys turi sukaupę ilgametę patirtį šioje srityje, todėl įmonės paslaugos yra aukščiausios kokybės, kurios maksimaliai atitinka daugiabučių namų butų ir kitų patalpų bendraturčių interesus ir lūkesčius. Akcentuojame, jog per trumpą paslaugų teikimo laikotarpį užsitarnavome gyventojų pasitikėjimą, kas vienareikšmiškai patvirtina paslaugų patikimumą ir kokybę.

Administruojamų daugiabučių namų ar kitų pastatų skaičius ir plotas:

10 mln. kvadratinų metrų.

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 Mano Būstas Aukštaitija yra prisijungę prie Respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų ir savo veikloje laikosi Respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų narių elgesio kodekso.

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):

UAB Mano Būstas Aukštaitija priklauso Mano Būstas prekės ženklo įmonių grupei, kurios veiklos kryptis – daugiabučių namų priežiūra. UAB Mano būstas Aukštaitija yra diegiamos aukščiausios bei pažangiausios technologijos, šiuo metu labiausiai kreipiame savo dėmesį į administruojamų namų bendraturčių interesus, jų lūkesčių, susijusių su jų turto priežiūra, įgyvendinimu.

UAB Mano Būstas Aukštaitija palaiko ypatingai glaudžius santykius tiek su bendrijų pirmininkais įgaliotiniais, tiek su visais daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkais. Dedame maksimalias pastangas, siekiant užtikrinti, kad Ukmergės miesto ir rajono daugiabučių namų gyventojai būtų ypatingai patenkinti mūsų veikla, jog jų turto priežiūra būtų aukščiausios kokybės bei kvalifikacijos.

Bendrovė užtikrina Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 patvirtintus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus ir administruoja namo bendrojo naudojimo objektus, užtikrinant jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant.

Teikdama paslaugas Bendrovė atlieka šias funkcijas:

- *sudaro ir tvarko namo butų ir kitų patalpų ir butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą pagal valstybės įmonės Registrų centro ir patalpų savininkų pateiktus duomenis;*
- *sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą;*
- *vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo priežiūrą;*
- *vadovaudamasis Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukaupytų lėšų apsaugos tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukaupytų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“, rengia ilgalaikį (dviejų ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Patvirtintą ilgalaikį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą per 5 darbo dienas skelbia ir šio plano kopijas teikia patalpų savininkams Administravimo nuostatose nurodytais būdais;*
- *rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą, kuriame nurodo planuojamas einamųjų metų namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, namo techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų, lifto, bendrojo naudojimo patalpų ir žemės sklypo priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, jų tarifus ir išlaidas. Administravimo nuostatų nurodytu būdu jį teikia derinti patalpų savininkams, nustatydamas ne trumpesnę kaip 10 darbo dienų pastabų ir pasiūlymų teikimo terminą. Ūkinį planą tikslina pagal patalpų savininkų motyvuotas pastabas ir pasiūlymus, tvirtina ir per 5 darbo dienas po patvirtinimo skelbia ir kopijas teikia patalpų savininkams Administravimo nuostatų nurodytais būdais;*
- *organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų, su administruojamu namu susijusių, paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus.*
- *teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka dalyvauja name vykdytų statybos darbų užbaigimo procedūrose;*

- *teisės aktų nustatytais atvejais rengia, teikia patalpų savininkams pasiūlymus dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo ir šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo);*
- *teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirinkimo, namo šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus, apsirūpinimo karštu vandeniu būdo, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo ir dalyvauja įgyvendinant patalpų savininkų priimtus sprendimus. Atlieka namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasiruošimo šildymo sezonui kontrolę;*
- *apskaičiuoja Administravimo nuostatose nurodytus mokesčius, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokesčių pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir Administravimo nuostatose nurodytais būdais, ne vėliau kaip iki kito mėnesio 15 d. teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims;*
- *vadovaudamasi Civilinio kodekso 4.85 straipsniu šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu;*
- *rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą. Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius ją skelbia ir teikia patalpų savininkams Administravimo nuostatose nurodytais būdais;*
- *Administravimo nuostatose nustatyta tvarka skelbia informaciją apie savo veiklą;*
- *vadovaudamasi Lietuvos Respublikos valstybės vėliavos ir kitų vėliavų įstatymu užtikrina valstybinės vėliavos iškelimą;*
- *sudaro paslaugų, perkamų pagal Administravimo nuostatus, sutartis;*
- *pateikia patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Administravimo nuostatose nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokesčius, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais;*
- *ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų raštu pareikalavus, per mėnesį nuo patalpų savininkų rašto pateikimo organizuoja patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę;*
- *jeigu name steigiama bendrija, pateikia bendrijos steigimo iniciatoriams dokumentus, kurie ir jų pateikimo terminas nurodyti Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme;*
- *informuoja kompetentingas institucijas (savivaldybės vykdomąją instituciją ir valstybinę statybos ir statinių priežiūrą atliekančias institucijas) apie asmenis, pažeidusius teisės aktus, reglamentuojančius namo techninę priežiūrą ir naudojimą;*
- *jei bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imasi būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė;*
- *teisės aktų nustatytais terminais pateikia dokumentus, susijusius su administruojamu namu, valstybės ir savivaldybės pareigūnams, vykdančioms įstatymų nustatytas funkcijas;*
- *teikia su namo bendrojo naudojimo objektų administravimu susijusius ieškinius;*

- *dalyvauja namo patalpų savininkų susirinkimuose.*

Visas nurodytas funkcijas ir pareigas vykdome apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais.

Bendrovės klientams siūlome užtikrinti paslaugų kokybę ir ilgalaikę vertę. Šiuo metu, Bendrovė teikdama paslaugas turi: asmeninį vadybininką, visą parą veikiantį skambučių centrą, visą parą veikiančią avarinę tarnybą. Bendrovė visiems darbams suteikia garantijas, taip pat, suteikia platų gaunamų paslaugų paketą bei siūlo energetinio efektyvumo ir inovacijos paslaugas, interneto savitarnos portalą, ir mobiliąją aplikaciją „BonoDomo“.

Bendrovė yra vienintelė Lietuvoje, kuri būsto valdymo klausimus siūlo klientams spręsti išmaniai – per savitarnos portalą arba mobiliąją aplikaciją „BonoDomo“. „BonoDomo“ dėka Bendrovės klientai gali patogiai ir greitai gauti bei apmokėti sąskaitas, pranešti apie gedimus, nusiunčiant jų aprašymus ir nuotraukas, taip pat gauti visą aktualią informaciją, realiu laiku per „live chat“ bendrauti su namo vadybininku, matyti namo sukauptų lėšų likutį, gauti specialius naudingus pasiūlymus. Tačiau bene svarbiausias „BonoDomo“ privalumas – galimybė atlikti elektronines apklausas, kurios ženkliai paspartina sprendimų, susijusių su namo priežiūra, įgyvendinimą. Šis įrankis išpildo vieną iš svarbiausių įmonės tikslų – būti žingsniu priekyje - ir pateisina pastatų administravimo lyderio Lietuvoje vardą. Bendrovė yra vienintelė, pasiūlanti tokį sprendimą daugiabučių gyventojams, kuris, tikimasi, ne tik patenkins vis daugiau kliento poreikių, bet ir palengvins Bendrovės darbą, leis operatyviau spręsti problemas, sumažins techninio darbo kiekį.

„BonoDomo“ internetine savitarna bei aplikacija gali naudotis tie klientai, kurių daugiabučius namus prižiūri Mano Būsto grupės įmonės. Programėlė sukurta taip, kad ją būtų patogu naudotis tiek jaunosios kartos atstovams, tiek vyresnio amžiaus žmonėms. Daugiau informacijos apie mobiliąją programėlę galima rasti Bendrovės internetinėje svetainėje.

Bendrovė teikdama paslaugas siekia, kad klientai jaustųsi patenkinti dėl teikiamų paslaugų, todėl siūlome kuo daugiau paslaugų, kad būtų užtikrinamas tinkamas ir kokybiškas daugiabučių namų administravimas. Bendrovėje dirba tik aukštos kvalifikacijos darbuotojai, kurie turi didelę patirtį ir žinias, kad būtų klientams užtikrintas tinkamas ir kokybiškas paslaugų teikimas. Bendrovė naudoja pažangias informacines technologijas, siekiant, kad teikiamos paslaugos atitiktų labiausiai klientų poreikius.

Nuolat betarpiškai bendraudami su klientais bei tenkindami jų poreikius, tobuliname savo veiklą. Esame įsitikinę, kad Molėtų miesto ir rajono gyventojams teiksime ypatingai aukštos kvalifikacijos ir kokybės paslaugomis, kurios yra nustatytos Vyriausybės patvirtintuose Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose. Esame įsitikinę, jog daugiabučių namų savininkai privalo gauti tik aukščiausios kokybės paslaugas, todėl kiekvieną dieną stengiamės pateisinti klientų lūkesčius. Norime, jog klientai ne tik jaustųsi patogiai, bet ir mumis pasitikėtų, todėl esame atviri ir vadovaujamės skaidrios veiklos principais.

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): NE.

IV. ADMINISTRATORIAUS CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS DRAUDIMAS

Draudėjas	Draudimo sutarties sudarymo data	Draudimo poliso Nr.	Draudimo poliso galiojimo laikotarpis	Draudimo suma, eurai
ERGO Insurance SE Lietuvos filialas	2022-12-23	710-660-1116969	2022-12-23 – 2023-12-23	300 000,00 Eur.

Nurodomas įsipareigojimas administratoriaus civilinę atsakomybę drausti civilinės atsakomybės draudimu viso bendrojo naudojimo objektų administravimo laikotarpiu:

UAB Mano Būstas Aukštaitija civilinės atsakomybės draudimą įsipareigoja pratęsti kiekvienais kalendoriniais metais ne blogesnėmis sąlygomis.

V. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMO TARIFAS

Nurodomas savivaldybės teritorijoje teikiamų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifas, Eur/m ² be PVM		
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
0,050	0,050	0,050

Kadangi UAB Mano būstas Aukštaitija yra PVM mokėtojas.

Direktorius

Ipolitas Skukauskas