

Klaipėdos miesto daugiabučių gyvenamųjų namų  
butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų,  
jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės  
vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo  
objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų  
ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu,  
priežiūros ir kontrolės taisyklių  
priedas

**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
MIESTO ŪKIO DEPARTAMENTO  
SOCIALINĖS INFRASTRUKTŪROS PRIEŽIŪROS SKYRIAUS  
BUTŲ IR ENERGETIKOS POSKYRIS**

DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYTOJO VEIKLOS  
KOMPLEKSNIO PLANINIO /  NEPLANUOTO PATIKRINIMO AKTAS  
(pažymėti varnele tinkamą langelį)

2019-06-04 Nr. BE-14  
Klaipėda

Aš, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės  
vykdytoja Butų ir energetikos poskyrio vyriausioji specialistė Lina Murauskienė  
(pareigos, vardas, pavardė)

patikrinau Uždarnosios akcinės bendrovės „Debrecono valda“, Danės g. 5-41, 92117 Klaipėda  
(bendrojo naudojimo objektų valdytojo pavadinimas, buveinės adresas)

UAB „Debrecono valda“ direktoriui Vaidui Barakauskui, tel. 8 670 22774, el. p.  
vaidas.barakauskas@debreconovalda.lt, Danės g. 5-41, 92117 Klaipėda pateikus dokumentus  
apie  
(bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovo pareigos, vardas, pavardė, tel., el. p. adresas)

veiklą, susijusią su įstatymų ir kitų teisės aktų jam priskirtų funkcijų vykdymu už 2018-2019 metus  
ir n u s t a č i a u:

**1. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas atsakingas už 57 (*penkiasdešimt septynis*)  
*daugiabučius namus Klaipėdoje, bendras gyvenamųjų namų naudingas plotas – 242373,71 m<sup>2</sup>; 4862  
butų ir 26 kitų patalpų administravimą.***  
(*nurodoma, kokio namo, jo adresas ar kiek namų, jų dislokacijos vieta bendras namo(-ų) plotas, butų  
ir kitų patalpų skaičius*)

**2. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas pateikė šią informaciją ir dokumentus:**  
(*nurodoma dokumento reg. data, Nr., lapų, bylų, dokumentų skaičius ir kita; jei valdytojas  
administruoja keliolika ar daugiau namų, informacija apie jo veiklą pasirenkama atrankos būdu*).  
*Atrankos būdu pasirinkta tikrinti gyvenamojo namo Debrecono g. 39, Klaipėdoje, su administravimo  
veikla susiję dokumentai.*

Pateiktų dokumentų registracijos data 2019-05-10, registracijos Nr. (11.25.)-MD2-430.

2.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentą (paskyrimo aktas, protokolas). Pateiktas  
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. spalio 5 d. įsakymas Nr. AD1-  
2480 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės „Debrecono valda“ paskyrimo Klaipėdos miesto butų ir  
kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratore“ ir priedo kopija, 3 lapai. Pateiktas VĮ

Registru centro išplėstinis išrašas, kuriame pateikta informacija, kad Debreceno g. 39, Klaipėdoje, administravimo faktas įregistruotas juridinių asmenų registre, 1 lapas. Viso: 4 lapai;

2.2. butų ir kitų patalpų savininkų sąrašą, 5 lapai;

2.3. 2013-07-15 bendrojo naudojimo objektų aprašą Nr. 7, 6 lapai;

2.4. metinį namo priežiūros ūkinis-finansinis planą 2018 metų UAB „Debreceno valda“ daugiabučio gyvenamojo namo, adresu Debreceno g. 39, 2018-02-02 priežiūros ūkinio ir finansinio plano Nr. 2017-0004 kopija, 2 lapai;

2.5. ilgalaikį namų atnaujinimo planą – *pateiktas 2018-2029 m. ilgalaikis planas, informacija apie plano tvirtinimą*, 1 lapas;

2.6. kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos *sutarties kopijų pateikė*, 2 lapai;

2.7. informaciją (išrašą) apie sukauptų lėšų naudojimą einamaisiais metais pateikė UAB „Debreceno valda“ 2019-05-08 veiklos ataskaitoje Nr. 2018-0004. Pateikti atliktų darbų aktai, techninės priežiūros sutartis, pagrindžiantys darbų atlikimą, lokalinės sąmatos, 65 lapai;

2.8. paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisyklės (išskyrus atvejus, kai valdytojas yra perkančioji organizacija pagal Viešųjų pirkimų įstatymą) 2017-09-20 įsakymu Nr. D-17 patvirtintos Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Debreceno valda“ priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklės, 10 lapų;

2.9. informaciją ar dokumentus apie einamaisiais metais vykdytus pirkimus, 43 lapai;

2.10. informaciją apie interneto svetainę [www.debrecenovalda.lt](http://www.debrecenovalda.lt), apie taikomas informacijos pateikimo butų ir kitų patalpų savininkams mokėjimo sąskaitose, į pašto dėžutes, sms, mokėjimo lapeliuose, skelbimo lentos foto fikscija, *informacija pateikta lydraštyje*, 3 lapai;

2.11. duomenis apie butų ir kitų patalpų savininkų pretenzijas dėl informacijos teikimo, registravimo ir nagrinėjimo žurnalus, prašymus, 22 lapai;

2.12. pateikta UAB „Debreceno valda“ 2018-02-02 ataskaita Nr. 2017-0004, už 2017 metus. 2018-08-20 susirinkimo protokolo kopija, įrodanti, kad ataskaita teikta patalpų savininkams tvirtinimui 4 darbotvarkės klausimu. Pateikta informacija, kad metinė veiklos ataskaita butų ir kitų patalpų savininkams teikiama skelbimų lentose, interneto svetainėje, į pašto dėžutes, susirinkime, 4 lapai;

2.13. pateikta informacija ir protokolų kopijos apie einamaisiais metais šauktus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus ar organizuotus balsavimus raštu, 5 lapai;

2.14. dokumentų pateikimo lydraštis, 1 lapas, Bendrosios civilinės atsakomybės draudimo kopija, 3 lapai. Viso: 4 lapai.

**3. Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas (pagal šio akto 2 punkte pateiktą informaciją aprašoma, kaip vykdomos valdytojui pavestos funkcijos, kokie esminiai trūkumai).**

3.1. Pateikta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. spalio 5 d. įsakymo Nr. AD1-2480 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės „Debreceno valda“ skyrimo Klaipėdos miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi“ kopija. Pateikta informacija, kad Debreceno g. 39, Klaipėdoje, administravimo faktas įregistruotas juridinių asmenų registre. – *Atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.2. Butų ir kitų patalpų savininkų sąrašas sudarytas (Nuostatų II skyriaus 4.1 p.). – *Atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.3. Pateiktas 2013-07-15 Namų bendrojo naudojimo objektų aprašas Nr. 4, sudarytas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. lapkričio 2 d. įsakymu Nr. D1-895 patvirtintą pavyzdinę formą (Nuostatų II skyriaus 4.2 p.). Pateikta informacija lydraštyje, kad aprašas teiktas patalpų savininkams tvirtinimui 2018-08-20 vykusiame susirinkime 3 klausimu, pateikta susirinkimo protokolo kopija, tačiau susirinkimas neįvyko dėl kvorumo nebuvimo (Nuostatų II skyriaus 4.2 p.). UAB „Debreceno valda“ lydraštyje **nenurodė**, ar informacija, susijusi su namo aprašu, pateikta internetiniame puslapyje [www.debrecenovalda.lt](http://www.debrecenovalda.lt); patalpinta skelbimų lentose bei pateikta sąskaitose; į pašto dėžutes. Taip pat nepateikė prisijungimo prie internetinio puslapio kodų, todėl nebuvo

galimybės patikrinti, ar aprašas skelbtas administratorės internetiniame puslapyje (Nuostatų V skyriaus 14 p.). – *Nepilnai atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.4. 2018 metų UAB „Debreceno valda“ daugiabučio gyvenamojo namo, adresu Debreceno g. 39, 2018-02-02 priežiūros ūkinis ir finansinis planas Nr. 2017-0004 sudarytas (Nuostatų II skyriaus 4.5 p.). Patikrinta, kad ūkinės veiklos metinis planas parengtas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. lapkričio 26 d. įsakymu Nr. D1-849 patvirtintą pavyzdinę formą. Pateikta 2018-08-20 susirinkimo protokolo kopija Nr. D18-39, įrodanti, kad 2018 metų ūkinis ir finansinis planas teiktas patalpų savininkams tvirtinimui 4 darbotvarkės klausimu, tačiau dėl kvorumo nebuvimo sprendimas nepriimtas, planas nepatvirtintas. Nepateiktas 2019 metų priežiūros ūkinis ir finansinis planas (Nuostatų II skyriaus 4.5 p.). Lydraštyje **nepateikta** informacija, kad UAB „Debreceno valda“ daugiabučio gyvenamojo namo, adresu Debreceno g. 39, Klaipėdoje, priežiūros ūkinis ir finansinis planas pateiktas gyventojams į pašto dėžutes ir planas paskelbtas Nuostatų 14.1. punkte nustatyta tvarka – interneto svetainėje <https://www.debrecenovalda.lt>, skiltyje e-paslauga (Nuostatų II skyriaus 4.5 p.). – *Nepilnai atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.5. Pateiktas 2018-2029 m. UAB „Vitės valdos“ daugiabučio gyvenamojo namo Debreceno g. 39, Klaipėdoje, ilgalaikis planas. Atkreiptinas dėmesys, kad namo administratorė – UAB „Debreceno valda“. Pateikta 2018-08-20 susirinkimo protokolo Nr. D18-39 kopija, įrodanti, kad ilgalaikis planas teiktas patalpų savininkams tvirtinimui 4 darbotvarkės klausimu, tačiau nepatvirtintas, kadangi iš 60 patalpų savininkų dalyvavo 16, susirinkimas laikomas neįvykusiu. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 patvirtinto Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo (toliau – Tvarkos aprašas) 3 punktą, ilgalaikiame plane turi būti įtraukti nenumatyti darbai, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (Nuostatų II skyriaus 4.4 p.). Pagal Tvarkos aprašo 11 punktą, iki tol, kol bus patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas virš 3000 m<sup>2</sup>, taikomas minimalus 0,03 Eur/m<sup>2</sup>/mėn. kaupiamosios įmokos tarifas. Atsižvelgiant į tai, reikia patvirtinti ne tik kaupiamąjį tarifą, bet kartu su juo ir ilgalaikį planą, kuriame prie kiekvieno darbo nurodomas atskiras kaupiamosios įmokos tarifas. Maksimalus kaupiamosios įmokos tarifas, kurio negalima viršyti, yra apskaičiuojamas pagal Tvarkos aprašo 7 punktą. UAB „Debreceno valda“ lydraštyje **nenurodė**, kad ilgalaikiai planai pateikti gyventojams į pašto dėžutes, interneto svetainėje, patalpinti skelbimų lentoje. Administratorius lydraštyje **nenurodė**, kad ilgalaikis planas paskelbtas Nuostatų 14.1. punkte nustatyta tvarka – interneto svetainėje <https://www.debrecenovalda.lt> (Nuostatų 14.1 p.). *Nepilnai atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.6. Pagal Tvarkos aprašo 12 punktą, administratorius banke arba kitoje kredito įstaigoje atidaro atskirą patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Atsižvelgiant į tai, visos kaupiamosios lėšos turi būti laikomos vienoje atskiroje sąskaitoje. Pagal Tvarkos aprašo 14, 15 ir 16 punktus: sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį – ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti; lėšų panaudojimas turi būti pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokesčiais dokumentais; už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukauptų lėšų naudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos sutarties kopija pateikta, lėšos namui atnaujinti kaupiamos atskiroje AB Citadelė sąskaitoje (2015 m. balandžio 15 d. Vyriausybės nutarimo Nr. 390 III skyriaus 13 p.). – *Atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.7. Informacija apie sukauptų lėšų naudojimą einamaisiais metais pateikta UAB „Debreceno valda“ 2019-05-08 veiklos ataskaitoje Nr. 2018-0004. Ataskaitoje nurodyta, kad panaudota atskaitiniais metais 1681,23 eur. **Nepateikta buhalterinė pažyma, todėl nėra galimybės nustatyti, kiek kaupiamųjų lėšų panaudota tikrinamuoju laikotarpiu Debreceno g. 39 namui.** Nepateiktas banko išrašas apie konkrečiame name sukauptas lėšas tikrinamuoju laikotarpiu. Pagal tvarkos aprašo 17 punktą, patalpų savininkai kaupiamąsias įmokas sumoka kiekvieną mėnesį ne vėliau kaip iki kito

mėnesio paskutinės kalendorinės dienos. Kadangi nepateikti banko išrašai, nėra galimybės nustatyti, kad kaupiamosios lėšos pervestos į sąskaitas metų pabaigoje. Atsižvelgiant į tai, kad kaupiamosios lėšos pervedamos į kaupiamųjų lėšų sąskaitas ne kas mėnesį, neaišku, ar jos nebuvo panaudotos. Siūlytina kaupiamąsias lėšas į kaupiamųjų lėšų sąskaitą pervesti kas mėnesį. Galutinis UAB „Debrecono valda“ kaupiamųjų lėšų likutis pateiktas AB „Citadelė“ 2018-12-31 išrašė.– *Nepilnai atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.8. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Debrecono valda“ priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklės patvirtintos (Nuostatų II skyriaus 4.6.3 p.). – *Atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.9. UAB „Debrecono valda“ pateikė dokumentų kopijas apie daugiabučio gyvenamojo namo Debrecono g. 39, Klaipėda, teritorijos priežiūros paslaugų pirkimą: 2019-02-01 paslaugų teikimo sutartį Nr. D-2, papildomą susitarimą Nr. 20181204/1, paslaugos teikimo kainas, tiekėjų apklausos pažymą, techninę specifikaciją, 2019-02-01 paslaugų teikimo sutarties Nr. D-2 priedą Nr. 3, techninės priežiūros sutarties Nr. DV1/1 kopiją. Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros sutarties Nr. 040 kopiją, darbų sąrašą, įkainius. (Nuostatų III skyriaus 7.3. p.). – *Atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.10. Informacija apie interneto svetainę, taikomas informacijos pateikimo būtų ir kitų patalpų savininkams priemonės teikiama interneto svetainėje [www.debreconovalda.lt](http://www.debreconovalda.lt), skelbimų lentose, mokėjimų lapeliuose. Pateikta informacija, kad savininkams teikiama informacija į pašto dėžutes. Pateikta skelbimų lentos *foto fiksacija*. (Nuostatų V skyriaus 14 p.). – *Atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.11. Pateikti butų ir kitų patalpų savininkų prašymai, pretenzijos, registracijos žurnalo kopijos (Nuostatų III skyriaus 7.3. p.). – *Atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.12. Pateikta UAB „Debrecono valda“ 2018-02-02 ataskaita Nr. 2017-0004, už 2017 metus. 2018-08-20 susirinkimo protokolo kopija, įrodanti, kad ataskaita teikta patalpų savininkams tvirtinimui 4 darbotvarkės klausimu. Lydraštyje informuota, kad 2018 metinė veiklos ataskaita butų ir kitų patalpų savininkams teikiama skelbimų lentose, į pašto dėžutes. Ataskaita pateikta administratoriaus interneto svetainėje [www.debreconovalda.lt](http://www.debreconovalda.lt). (Nuostatų II skyriaus 4.12 p.).– *Atitinka teisės aktų reikalavimus.*

3.13. Pateikta informacija apie einamaisiais metais organizuotus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus ar balsavimus raštu (Nuostatų III skyriaus 6.3 p. ir 7.10 p.). – *Atitinka teisės aktų reikalavimų.*

3.14. Pateikta „If P&C Insurance AS“ civilinės atsakomybės draudimo, Serija BCA Nr. 00018917 kopija – *Atitinka teisės aktų reikalavimus.*

#### 4. Reikalavimai trūkumams pašalinti (nurodomi reikalavimai ir jų įvykdymo terminai).

4.1. Pakartotinai organizuoti susirinkimą, kuriame būtų pristatytas Namų bendrojo naudojimo objektų aprašas butų ir kitų patalpų savininkams (Nuostatų II skyriaus 4.2 p.). Pateikti informaciją, susijusią su namo aprašu: ar pateikta internetiniame puslapyje [www.debreconovalda.lt](http://www.debreconovalda.lt); patalpinta skelbimų lentoje bei pateikta sąskaitose; į pašto dėžutes. Pateikti prisijungimo prie internetinio puslapio kodus, kad būtų galimybė patikrinti, ar aprašas skelbtas administratorės internetiniame puslapyje (Nuostatų V skyriaus 14 p.). Reikalavimą įvykdyti per vieną mėnesį nuo šio patikrinimo akto gavimo dienos.

4.2. Pateikti daugiabučio gyvenamojo namo, adresu Debrecono g. 39, 2019 metų priežiūros ūkinį ir finansinį planą, pateiktą derinti butų ir kitų patalpų savininkams, esant patalpų savininkų motyvuotoms pastaboms ir pasiūlymams jį pakoreguoti ir patvirtinti (Nuostatų II skyriaus 4.5 p.). Reikalavimą įvykdyti per vieną mėnesį nuo šio patikrinimo akto gavimo dienos.

4.3. Pakartotinai teikti tvirtinimui 2018-2029 metų daugiabučio gyvenamojo namo, adresu Debrecono g. 39, UAB „Debrecono valda“ ilgalaikį darbų planą. Rekomenduojama ilgalaikį darbų planą rengti ne ilgesniam, nei 10 metų laikotarpiui (Nuostatų II skyriaus 4.4 p.). Reikalavimą įvykdyti per vieną mėnesį nuo šio patikrinimo akto gavimo dienos.

4.4. Pateikti buhalterinę pažymą, kurioje būtų nurodyta, kiek kaupiamųjų lėšų panaudota tikrinamuoju laikotarpiu Debreceno g. 39 namui. Pateikti banko išrašą apie konkrečiame name sukauptas lėšas tikrinamuoju laikotarpiu. Reikalavimą įvykdyti per vieną mėnesį nuo šio patikrinimo akto gavimo dienos.

4.5. Patikrinimo aktą paskelbti (paviešinti) būtų ir kitų patalpų savininkams.

4.6. Apie nurodymų ir rekomendacijų įvykdymą raštu informuoti Klaipėdos miesto savivaldybės administraciją nustatytais terminais.

## 5. Rekomendacijos.

5.1. Pagal patikrinimo akto 3.4. ir 3.5. papunkčiuose pateiktas pastabas neįvykus būtų ir kitų patalpų susirinkimui, organizuoti pakartotinį susirinkimą. Nesant kvorumo, šaukti būtų ir kitų patalpų įgaliotinių susirinkimus, kad būtų įgyvendinti būtų ir kitų patalpų bendraturčių tikslai;

5.2. Atsižvelgiant į patikrinimo akto 3.6. papunktyje pateiktas pastabas, surinktas kaupiamąsias lėšas į kaupiamųjų lėšų sąskaitą pervesti kiekvieną mėnesį;

5.3. Organizuojant Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimą dėl kiemų valymo, susirinkimo metu siūlyti gyventojams galimybę patiems atlikti kiemų valymo paslaugas.

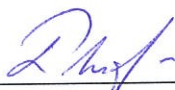
5.4. Iš patalpų savininkų išrinkti atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi (Nuostatų VI skyriaus 16 p.).

5.5. Pasirengti dokumentų kopijų teikimo būtų ir kitų patalpų savininkams tvarką (numatant apmokėjimą už kopijas).

5.6. Pateiktas rekomendacijas aptarti būtų ir kitų patalpų susirinkime.

Kontrolės vykdytojas

Socialinės infrastruktūros  
prižiūros skyriaus  
Butų ir energetikos poskyrio  
~~vyr. specialistė~~  
**Lina Murauskienė**

 - 2019-06-04

(parašas, data)

Bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovas

Direktorius  
Vaidas Barakauskas 2019-06-06

(parašas, data)