

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASKIRTŲ DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRATORIŲ VALDYMO ORGANŲ PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS METINĖ VEIKLOS ATASKAITA UŽ 2025 M.

Klaipėdos mieste yra 17 juridinių asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas iš kurių 12 turi administruojamus daugiabučius gyvenamuosius namus.

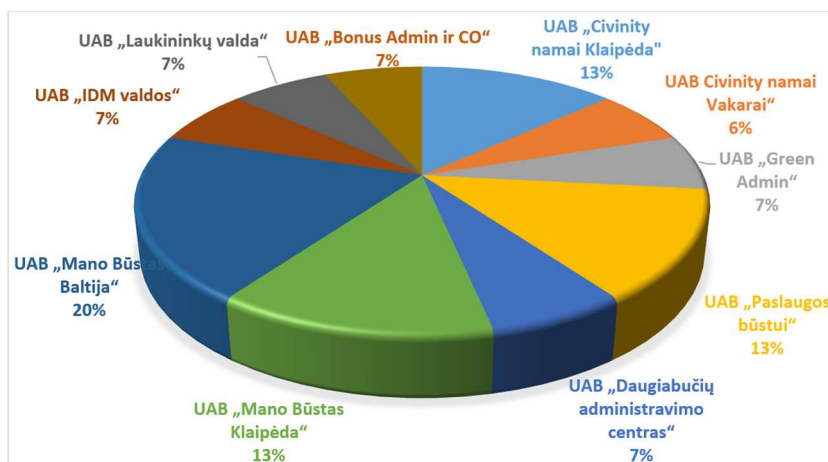
Planiniai valdytojų veiklos patikrinimai

2025 metais, vykdant daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų administratorių valdymo organų (toliau – valdytojų) priežiūrą ir kontrolę, buvo atlikta 10 valdytojų planinių patikrinimų per kuriuos patikrinta 15 daugiabučių gyvenamųjų namų:

1. UAB „Civinity namai Klaipėda“ (Naujakiemio g. 16; Šiaulių g. 14; Klaipėda);
2. UAB „Civinity namai Vakarai“ (Sulupės g. 11, Klaipėda);
3. UAB „Green Admin“ (Klevų g. 1, Klaipėda);
4. UAB „Paslaugos būstui“ (Galinio Pylimo g. 5; Vilhelmo Berbomo g. 1, Klaipėda);
5. UAB „Daugiabučių administravimo centras“ (Dariaus ir Girėno g. 19, Klaipėda);
6. UAB „Mano Būstas Klaipėda“ (Taikos per. 123; Simonaitytės g. 32, Klaipėda);
7. UAB „Mano Būstas Baltija“ (Paryžiaus Komunos g. 2; J. Karoso g. 10; Bangų g. 15, Klaipėda);
8. UAB „IDM valdos“ (Kurpių g. 11, Klaipėda)
9. UAB „Laukininkų valda“ (Bandužių g. 6, Klaipėda)
10. UAB „Bonus Admin ir CO“ (Tilžės g. 48A, Klaipėda)

Planiniai valdytojų patikrinimai buvo atliekami vadovaujantis 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 taisyklėmis, kurios patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T2-95 „Dėl 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 patvirtinimo“ (toliau – priežiūros ir kontrolės taisyklės). Vadovaujantis priežiūros ir kontrolės taisyklėmis planinio patikrinimo aktuose buvo nurodomos rekomendacijos, dėl nustatytų pažeidimų inicijuota administracinė teisena, perduodant medžiagą savivaldybės Administracinių nusižengimų tyrimo skyriui.

Planiniai daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojų patikrinimai buvo atliekami vadovaujantis priežiūros ir kontrolės taisyklėmis. 2025 m. atliktų planinių veiklos patikrinimų pasiskirstymas nurodytas 1 pav. Atliktų planinių valdytojų veiklos patikrinimų rezultatai pateikiami plačiau ataskaitos 1 lentelėje.



1 pav. 2025 m. atliktų planinių valdytojų veiklos patikrinimų pasiskirstymas pagal valdytojus

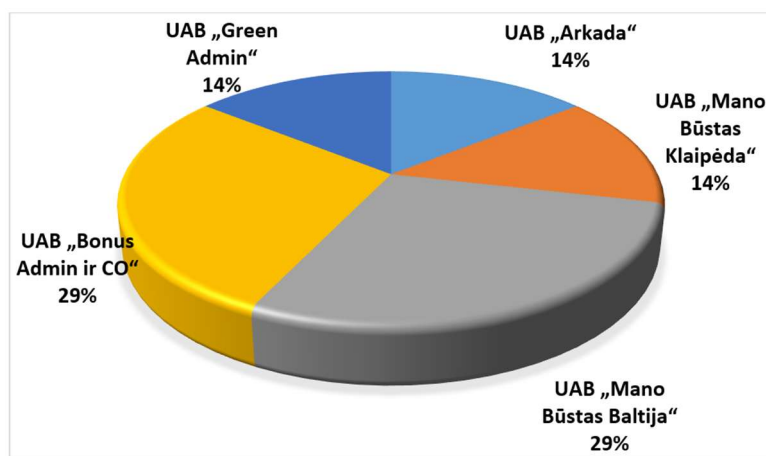
Pagal priežiūros ir kontrolės taisyklių 11 punktą, planinio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Kontrolieriaus motyvuotu prašymu, šis terminas Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį. Į planinio patikrinimo laiką neįskaičiuojamas laikotarpis, per kurį valdytojas vėlavo pateikti paaiškinimus ir prašomus pateikti dokumentus.

Neplaniniai valdytojų veiklos patikrinimai

Vadovaujantis priežiūros ir kontrolės taisyklių 16 punktu, neplaninis valdytojo veiklos patikrinimas gali būti atliekamas Savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradamas Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu. 2025 metais, vykdant daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų administratorių valdymo organų priežiūrą ir kontrolę, buvo atlikti 7 neplaniniai valdytojų veiklos patikrinimai.

1. UAB „Arkada“ (Taikos per. 118A, Klaipėda);
2. UAB „Mano būstas Klaipėda“ (Baltijos per. 35, Klaipėda);
3. UAB „Mano būstas Baltija“ (Nidos g. 40; Tiltų g. 20, Klaipėda);
4. UAB „Bonus Admin ir Co“ (Tilžės g. 48A; Bangų g. 13, Klaipėda);
5. UAB „Green Admin“ (Šaulių g. 20, Klaipėda);

Neplaniniai daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojų patikrinimai buvo atliekami vadovaujantis priežiūros ir kontrolės taisyklėmis. 2025 m. atliktų neplaninių veiklos patikrinimų pasiskirstymas nurodytas 2 pav. Atliktų neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų rezultatai pateikiami plačiau ataskaitos 1 lentelėje.



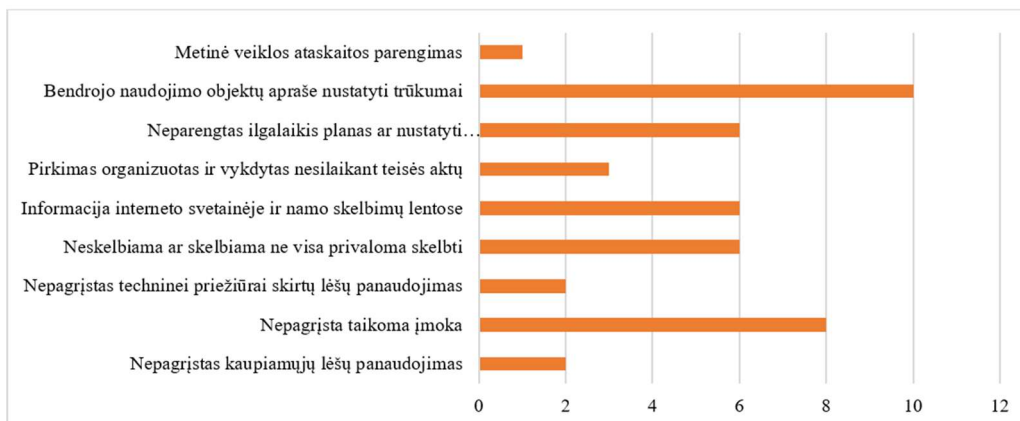
2 pav. 2025m. atliktų neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų pasiskirstymas pagal valdytojus.

Vadovaujantis priežiūros ir kontrolės taisyklių 21 punktu, neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Kontrolieriaus motyvuotu prašymu, šis terminas Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį. Į neplaninio patikrinimo laiką neįskaičiuojamas laikotarpis, per kurį valdytojas vėlavo pateikti paaiškinimus ir prašomus pateikti dokumentus.

Atliktų valdytojų veiklos patikrinimų analizė

2025 m. atlikus planinius ir neplaninius patikrinimus nustatyti įvairūs pažeidimai: pavėluotai parengta metinė veiklos ataskaita; bendrojo naudojimo objektų aprašuose nustatyti netikslumai/neatitikimai; neparengtas ilgalaikis planas ar nustatyti netikslumai/neatitikimai; pirkimai organizuoti ir vykdyti nesilaikant teisės aktų nustatytos tvarkos; interneto svetainėje ir namo skelbimų lentose neskelbiama ar skelbiama ne visa privaloma skelbti informacija; nepagrįsta taikoma įmoka ir kita (3 pav.). Dažniausias nustatomas pažeidimas – bendrojo naudojimo objektų aprašuose nustatyti

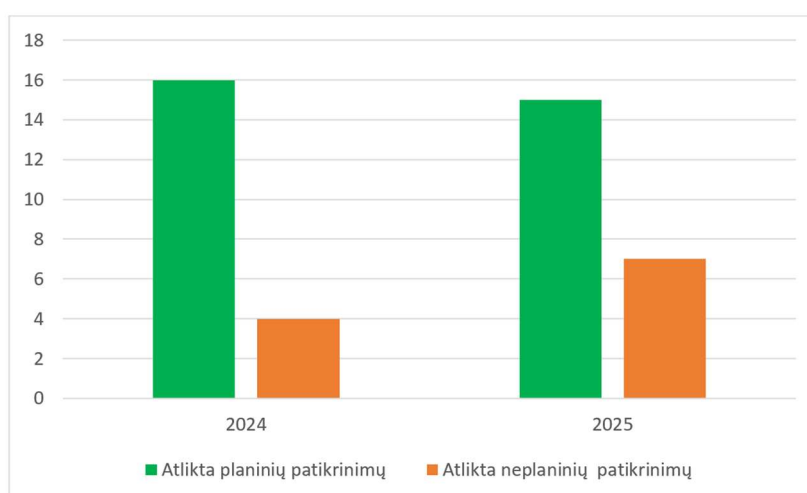
netikslumai/neatitikimai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1331 redakcija) (toliau –Nuostatai) 4.2 papunkčiu Administratoriaus funkcija sudaryti pagal nustatytą aplinkos ministro pavyzdinę formą ir tvarkyti namo bendrojo naudojimo objektų aprašą.



3 pav. 2025 m. atliktų planinių patikrinimų pažeidimų dažnumas

Numatomos priemonės situacijai gerinti

Planiniai ir neplaniniai patikrinimai atliekami vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T2-95 patvirtintomis priežiūros ir kontrolės taisyklėmis, nustatius galimus neatitikimus – inicijuojama administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį. 2025 m. atlikta 22 patikrinimų: 15 planinių ir 7 neplaniniai, iš jų 18 patikrinimų aktų perduota savivaldybės Administracinių nusižengimų tyrimo skyriui (7 iš 18 priimtas nutarimas skirti nuobaudą –baudą ar įspėjimą, likusiems 11 nutarimai dar nėra priimti). Palyginimui, 2024 m. atliktas 20 patikrinimas: 16 planinių ir 4 neplaniniai, iš jų 18 patikrinimų aktų perduota savivaldybės Administracinių nusižengimų tyrimo skyriui (4 pav.).



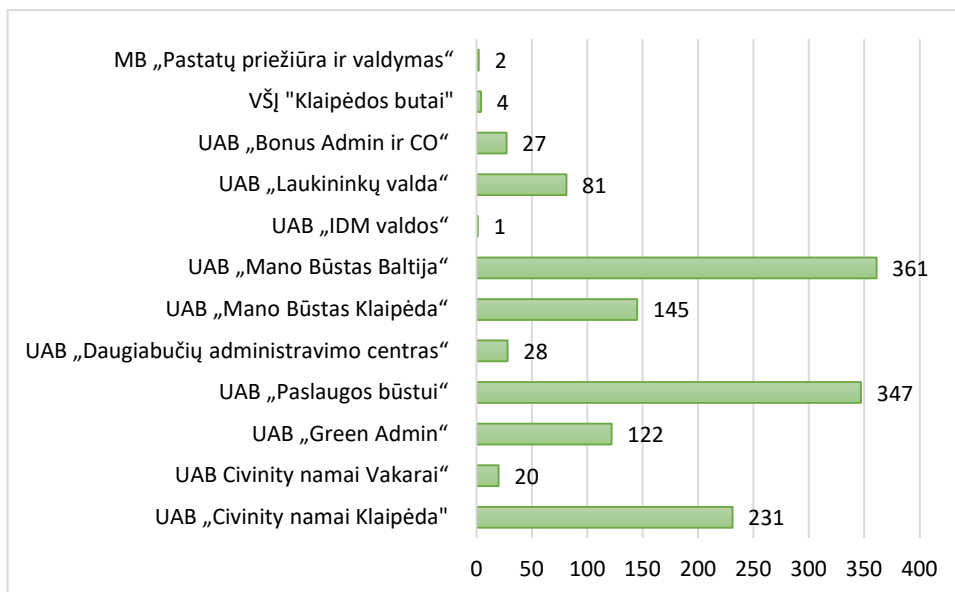
3 pav. 2024 m. ir 2025 m. atliktų valdytojų veiklos patikrinimų skaičius

Savivaldybės Miesto vystymo ir priežiūros departamento Statinių administravimo skyrius toliau atliks neplaninius patikrinimus pagal poreikį atsižvelgiant į gyventojų skundus bei prašymus. Atlikti planiniai ir neplaniniai patikrinimai, kaip numatyta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos

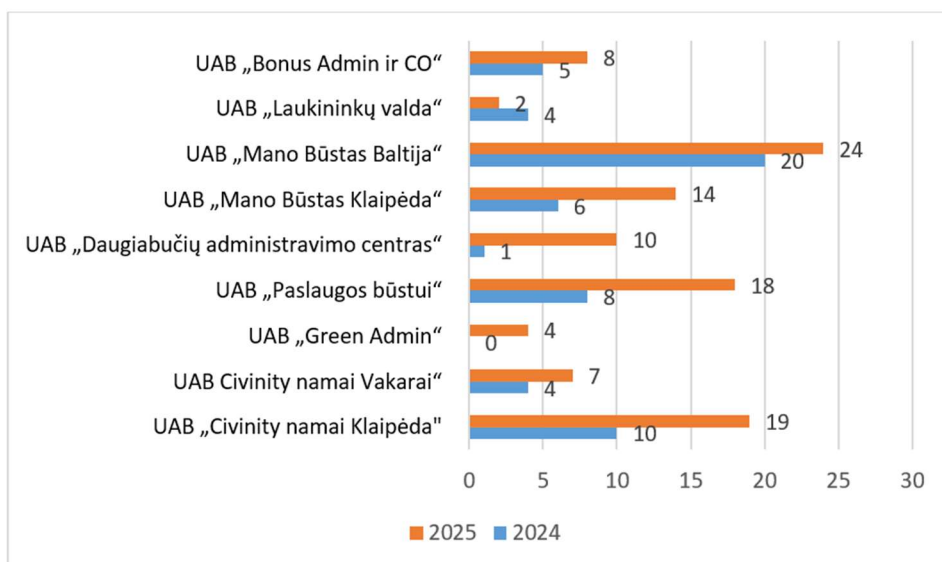
2020 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T2-95 patvirtintose priežiūros ir kontrolės taisyklėse, atitinkamai bus perduodami savivaldybės Administracinių nusižengimų tyrimo skyriui, kad būtų pradėta administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodeksą.

Gautų skundų ir prašymų pasiskirstymas

Valdytojų priežiūros ir kontrolės funkcija apima ir butų savininkų skundų ir prašymų valdytojų veiklos klausimais nagrinėjimą bei butų savininkų konsultavimą su valdytojų veikla susijusiais klausimais. Nagrinėjant DVS „Avilyš“ registruotų gautų skundų/prašymų skaičių pastebėta, kad daugiausia jų gauta dėl UAB „Mano Būstas Baltija“ (24 skundų/prašymų) (6 pav.), pastebėtina, kad šis administratorius administruoja daugiausiai daugiabučių namų (361 namas) (5 pav.).



5 pav. 2025 m. administratorių administruojamų namų skaičius



6 pav. 2025 m./2024 m. gautų skundų/prašymų skaičius pagal administratorius

Atlikus analizę – daugiausiai administruojamų namų turi UAB „Mano Būstas Baltija“ (361 namas), ši įmonė taip pat sulaukė ir daugiausiai skundų (24 skundai), o tai sudaro apytiksliai 6,6 % jos valdomų namų. Antra pagal valdomų namų skaičių yra UAB „Paslaugos būstui“ (347 namai, 18

skundų, ~5,2 % namų). Įmonė, turinti didžiausią skundų procentą, yra UAB „Daugiabučių administravimas“, kuriai tenka 10 skundų iš 28 administruojamų namų (~35,7 % namų). Didelį santykį taip pat turi UAB „Civinity namai Vakariai“ (7 skundai iš 20 namų, 35 %). Pažymėtina, kad trys įmonės – UAB „IDM valdos“ (1 namas), UAB ir VŠĮ "Klaipėdos butai" (4 namai) – iš viso nesulaukė nė vieno skundo, kas rodo 0 % skundų santykį su administruojamais namais.

1 lentelė. Planiniai ir neplaniniai valdytojų veiklos patikrinimai

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
PLANINIAI VALDYTOJŲ VEIKLOS PATIKRINIMAI			
1.	UAB „Civinity namai Klaipėda“ (Naujakiemio g. 16, Klaipėda)	2025-02-14 Nr. BE-4	<i>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija:</i> koreguoti namo butų ir kitų patalpų ir patalpų savininkų sąrašą nurodant patalpų naudingąjį plotą; teikiant tvirtinti ilgalaikį planą, tačiau nesant kvorumo, organizuoti pakartotinį susirinkimą ar balsavimą raštu; skelbti interneto svetainėje informaciją apie namo kaupiamosios įmokos, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) ir kitų paslaugų įkainius, tarifus.
2.	UAB „Civinity namai“ (Šiaulių g. 14, Klaipėda)	2025-02-14 Nr. BE-5	<i>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija:</i> koreguoti namo butų ir kitų patalpų ir patalpų savininkų sąrašą nurodant patalpų naudingąjį plotą; teikiant tvirtinti ilgalaikį planą, tačiau nesant kvorumo, organizuoti pakartotinį susirinkimą ar balsavimą raštu; skelbti interneto svetainėje informaciją apie namo kaupiamosios įmokos, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) ir kitų paslaugų įkainius, tarifus.
3.	UAB „Green Admin“ (Klevų g. 1, Klaipėda)	2025-03-13 Nr. BE-6	Nustatyti trūkumai: ilgalaikiame plane nurodytas mėnesinės kaupiamosios įmokos dydis yra didesnis už maksimalų mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą. Neteikta informacija ir dokumentai patalpų savininkams el. paštu, neskelbta informacija patalpų savininkams namo skelbimų lentose apie patalpų savininkų galimybę raštu prašyti administratoriaus dokumentų kopijų, teirautis informacijos apie namo bendrojo naudojimo objektų administravimą. Maksimalaus techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika“ neatitinka Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 29 d. sprendimo Nr. T2-253 „Dėl maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo“. <i>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija:</i> koreguoti namo butų ir kitų patalpų ir patalpų savininkų sąrašą nurodant patalpų unikalų numerį ir patalpų paskirtį. Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.
4.	UAB „Civinity namai Vakarai“ (Sulupės g. 11, Klaipėda)	2025-03-31 Nr. BE-9	<i>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija:</i> atnaujinti Nekilnojamojo turto registre bendrojo naudojimo objektų administravimo fakto įregistravimo pagrindą ir įrašo galiojimo terminą, koreguoti namo butų ir kitų patalpų ir patalpų savininkų sąrašą

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
			nurodant patalpų naudingąjį plotą, koreguoti ilgalaikį planą, kad apskaičiuotas mėnesinės kaupiamosios įmokos dydis neviršytų maksimalaus mėnesinio kaupiamosios įmokos dydžio ir atlikus koregavimą teikti patalpų savininkams tvirtinti, skelbti interneto svetainėje informaciją apie namo techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) ir kitų paslaugų įkainius, tarifus.
5.	UAB „Paslaugos būstui“ (Galinio Pylimo g 5, Klaipėda)	2025-05-13 Nr. BE-14	Nustatyti trūkumai: objektų apraše bendrasis ir naudingasis plotai nesutampa su VĮ Registro centro išrašo duomenimis, objektų aprašas pateiktas 2018 metų, kai objektų aprašas turi būti peržiūrimas administravimo (penkerių metų) laikotarpiu. Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.
6.	UAB „Paslaugos būstui“ (Vilhelmo Berbomo g. 1, Klaipėda)	2025-05-13 Nr. BE-17	Nustatyti trūkumai: nenurodyta objektų aprašo tvirtinimo data, objektų apraše bendrasis ir naudingasis plotai nesutampa su VĮ Registro centro išrašo duomenimis, objektų aprašas pateiktas 2017 metų, kai objektų aprašas turi būti peržiūrimas administravimo (penkerių metų) laikotarpiu, spręstina, kad administratorius darbus pirkto nesinaudojant EPC (pirkimų tvarkos aprašo 13 ir 17 punktai). Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.
7.	UAB „Daugiabučių administravimo centras“ (Dariaus ir Girėno g. 19, Klaipėda)	2025-06-10 Nr. BE-16	Nustatyti trūkumai: interneto svetainėje neskelbiami patalpų savininkų sprendimų protokolai ir namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktai. Neskelbiama visa informacija namo skelbimų lentose. Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį, priimtas nutarimas ATP3-1388 skirti nuobaudą – įspėjimas.
8.	UAB „Mano būstas Klaipėda“ (Taikos pr. 123, Klaipėda)	2025-09-23 Nr. BE-23	Nustatyti trūkumai: nerengtas ilgalaikis planas; interneto svetainėje ir skelbimų lentose neskelbiama dalis informacijos.

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
			<p>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija: papildyti namo butų ir kitų patalpų ir patalpų savininkų sąrašą nurodant patalpų savininkų elektroninį paštą ir telefono numerį, rengiant informacinius pranešimus apie planuojamus susirinkimus ir balsavimus raštu nurodyti skelbimo datą tiesiogiai ant paties – nurodyti skelbimo datą tiesiogiai ant paties skelbimo, prieš juos talpinant skelbimų lentose ir atlikti fotofiksaciją, nurodyti skelbimo datą tiesiogiai ant paties skelbimo, prieš juos talpinant skelbimų lentose ir daryti fotofiksaciją. Siekiant skaidrumo ir išvengti nesusipratimų, rekomenduojame – skaičiuojant ir taikant tarifus užtikrinti jų stabilumą ir aiškumą, vengti galimų apvalinimo klaidų.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį, vyksta nagrinėjimas.</p>
9.	UAB „Mano būstas Klaipėda“ (I. Simonaitytės g. 32, Klaipėda)	2025-09-29 Nr. BE-24	<p>Nustatyti trūkumai: interneto svetainėje ir skelbimų lentose neskelbiama dalis informacijos. Nepagrįstas lifto, bendroms namo reikmėms sunaudojamas elektros, bendrojo naudojimo patalpų valymo ir lifto mygtuko keitimo tarifai.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
10.	UAB „Mano būstas Klaipėda“ (Paryžiaus Komunos g. 2, Klaipėda)	2025-09-30 Nr. BE-25	<p>Nustatyti trūkumai: interneto svetainėje ir skelbimų lentose neskelbiama dalis informacijos. Klaidingai skaičiuojami lifto tarifas, bendroms namo reikmėms sunaudojamas elektros tarifas, bendrojo naudojimo patalpų valymo tarifas ir papildomų paslaugų tarifai. Neteisingai taikomas kaupiamųjų įmokų tarifas.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
11.	UAB „Mano būstas Baltija“ (J. Karoso g. 10, Klaipėda)	2025-09-30 Nr. BE-28	<p>Nustatyti trūkumai: objektų apraše bendrieji pastato rodikliai nesutampa su VĮ Registro centro išrašo duomenimi, objekto aprašas (2019-09-21) neatnaujintas, kai objektų aprašas turi būti peržiūrimas administravimo (penkerių metų) laikotarpiu, nerengtas ilgalaikis</p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
			<p>planas. Nepagrįsti bendros patalpų elektros, bendrojo naudojimo patalpų valymo, šilumos punkto valdiklio ryšio modulio montavimas ir teritorijos priežiūros tarifai.</p> <p>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija: koreguoti namo butų ir kitų patalpų ir patalpų savininkų sąrašą nurodant patalpų unikalų numerį, patalpų paskirtį, valdomą patalpos dalį, patalpų naudingą plotą, patalpų savininkų elektroninį paštą ir telefono numerį. Koreguoti ilgalaikį planą, kad apskaičiuotas mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas būtų ne didesnis už maksimalų ir koreguoti naudingą plotą bei teikti patalpų savininkams tvirtint. Koreguoti metinėje veiklos ataskaitoje administratoriaus paskyrimo name laikotarpį, Namų naudingą plotą, butų ir patalpų skaičių.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
12.	UAB „Idm valdos“ (Kurpių g. 11, Klaipėda)	2025-12-09 Nr. BE-33	<p>Nustatyti trūkumai: neatnaujintas bendro naudojimo objekto aprašas (2015-09-14), kai objektų aprašas turi būti peržiūrimas administravimo (penkerių metų) laikotarpiu, namo. Skelbimų lentose neskelbiama visa informacija.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
13.	UAB „Mano būstas Baltija“ (Bangų g. 15, Klaipėda)	2025-12-17 Nr. BE-35	<p>Nustatyti trūkumai: nerengtas ilgalaikis planas, administratoriaus interneto svetainėje ir namo skelbimų lentose neskelbiama visa informacija. Administratoriaus interneto svetainėje ir skelbimų lentose neskelbta informacija apie planuojamus balsavimus raštu. Nepagrįsti šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros, bendro naudojimo elektros, bendro naudojimo patalpų valymo, statinio dalies konstrukcijų dalis ekspertizės ir žemės sklypo priežiūros tarifai.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
14.	UAB „Laukininkų valda“ (Bandužių g. 6, Klaipėda)	2025-12-19 Nr. BE-36	<p>Nustatyti trūkumai: bendro naudojimo objekto aprašas neatnaujintas, nepateiktas gautų ir siųstų prašymų, pageidavimų, pretenzijų žurnalas, darytina išvada, kad nesilaikoma</p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
			<p>terminų per kuriuos privaloma atsakyti. Vykdamas susirinkimus ir balsavimus raštu nevisa informacija skelbiama Namų skelbimų lentose ir Administratoriaus interneto svetainėje. Nepagrįsti laiptinės valymo ir žemės sklypo priežiūros tarifai.</p> <p>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija: papildyti namo butų ir kitų patalpų ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą nurodant visų patalpų savininkų elektroninius paštus ir (ar) telefono numerius.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
15.	UAB „Bonus Admin ir CO“ (Tilžės g. 48A, Klaipėda)	2025-12-30 Nr. BE-38	<p>Nustatyti trūkumai: nerengtas ilgalaikis planas, skelbimų lentose neskelbia visos informacijos, nepateikta informacija apie vykdytus pirkimus, netinkamai pildomas prašymų, pageidavimų, pretenzijų žurnalas. Nepagrįsti taikomi namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą, liftus, kitus potencialiai pavojingus įrenginius) techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros, bendrosioms namo reikmėms sunaudotą elektros energijos, žemės nuomos ir žemės sklypo priežiūros tarifai.</p> <p>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija: parengus 2025 metinę veiklos ataskaitą patalpinti Interneto svetainėje, kaip numatyta Nuostatų 4.11 papunktyje arba patalpų ir butų savininkus informuoti Nuostatų 18 punkte numatyta tvarka.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
NEPLANINIAI VALDYTOJŲ VEIKLOS PATIKRINIMAI			
1.	UAB „Arkada“ (Taikos pr. 118A, Klaipėda)	2025-01-16 Nr. BE-3	<p>Nustatyti trūkumai: nustatyta, kad kaupiamosios lėšos neįtraukiamos į apskaitą ir netvarkomos individualiai kiekvienam patalpų savininkui. Taip pat konstatuota, kad kaupiamosios lėšos nebuvo naudojamos remonto darbams apmokėti, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus apmokėti. Neteikta informacija ir dokumentai patalpų savininkams el. paštu arba naudojantis Nacionaline elektroninių</p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
			<p>siuntų pristatymo pašto tinklu informacine sistema, neskelbta informacija patalpų savininkams namo skelbimų lentose.</p> <p><i>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacija trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i></p>
2.	UAB „Mano būstas Klaipėda“ (Baltijos g. 35, Klaipėda)	2025-04-28 Nr. BE-11	<p>Nustatyti trūkumai: objektų apraše naudingas plotas neatitinka VĮ Registrų centro išrašo duomenų, bendro naudojimo objekto aprašas neatnaujintas. Be patalpų savininkų pritarimo vykdyti laiptinių laiptų metalinių konstrukcijų keitimo ir dažymo darbai.</p> <p><i>Pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i></p>
3.	UAB „Bonus Admin ir CO“ (Poilsio g. 3, Klaipėda)	2025-05-19 Nr. BE-15	<p>Nustatyti trūkumai: objektų apraše naudingas plotas neatitinka VĮ Registrų centro išrašo duomenų, bendro naudojimo objekto aprašas neatnaujintas. Pirkimas dėl 1 laiptinės lubų remonto nebuvo vykdytas arba vykdytas nesinaudojant informacine sistema EPC. Pažeisti Nuostatų 7.2 ir 8.7 punktus, nes mokėjimai apskaičiuoti ne pagal pirkimo sutartyje nustatytą kainą, taip sukuriant nepagrįstą finansinę prievolę patalpų savininkams.</p> <p><i>Pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i></p>
4.	UAB „Mano būstas Baltija“ (Nidos g. 40, Klaipėda)	2025-06-11 Nr. BE-18	<p>Nustatyti trūkumai: pagal administratoriaus skyrimo tvarkos aprašo 27 p. vykdomos netinkamai (juridinis faktas apie administratoriaus paskyrimą neperregistruotas tikslinga atnaujinti Nekilnojamojo turto registre įregistravimo pagrindą ir įrašo galiojimo terminą). Bendro naudojimo objektų aprašas nėra patvirtintas, nenurodyta objektų aprašo pateikimo patalpų savininkams data. Pagal Nuostatų 3 p. ir 4.10 p., susirinkimų tvarkos aprašą ir (ar) balsavimo raštu tvarkos aprašą vykdomos netinkamai (2024-10-08 balsavimo telefonu balsų skaičiavimo komisijos protokolas Nr. BAL-042323 sudarytas nesilaikant susirinkimų tvarkos aprašo ir (ar) balsavimo raštu tvarkos aprašo reikalavimų).</p> <p><i>Pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i></p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
5.	UAB „Bonus Admin ir CO“ (Bangų g. 13, Klaipėda)	2025-10-27 Nr. BE-30	<p>Nustatyti trūkumai: metinis ir (ar) ilgalaikis planas nepateiktas, todėl konstatuotina, kad metinis ir (ar) ilgalaikis planas nėra parengtas. Nepateikta sąmatos, paslaugų teikimo sutarties, sąskaitos ir kitų dokumentų pagrindžiančių mokėtinas sumas už atliktą paslaugą, kuri paskirstytą Namų butų savininkams. Butų savininkams neteikiama informacija skelbimų lentose, arba ji nepagrindžiama. Metinėje veiklos ataskaitoje klaidingai nurodytas daugiabučio namo mandro naudojimo objektų administratoriaus šiame name laikotarpis, metinė veiklos ataskaita parengta pavėluotai (2025-05-01), tai prieštarauja Nuostatų 4.11 p. kuriame numatyta, kad ji turi būti parengiama pasibaigus metams, ne vėliau kaip per 3 mėn.</p> <p><i>Pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i></p>
6.	UAB „Green Admin“ (Šaulių g. 20, Klaipėda)	2025-11-24 Nr. BE-32	<p>Nustatyti trūkumai, kuriuos bendrojo naudojimo objektų valdytojas nedelsdamas pašalino: Administratorius UAB „Green Admin“ nepagrįstai taikytas vėliavos iškėlimo mokestis, už vėliavos iškėlimą valstybinių švenčių dienomis (02.16; 03.11; 04.26; 07.06). Neplaninio patikrinimo metu Administratoriaus iniciatyva trūkumas pašalintas.</p>
7.	UAB „Mano būstas Baltija“ (Tiltų g. 20, Klaipėda)	2026-01-09 Nr. BE-2	<p>Nustatyti trūkumai: Administratorius pažeidė CK 4.85 str. ir veiklos nuostatus, nes stogelių remonto darbus iniciavo be būtino butų savininkų daugumos pritarimo (nepateikti balsavimo protokolai). Nustatyta, kad pažeista informavimo tvarka: savininkams prieš 3 dienas iki darbų pradžios nebuvo pateikti duomenys apie remonto pagrindą ir kainą (2 142,58 Eur). Balsavimo procedūros vykdytos neskaidriai, neužtikrinant informacijos viešumo.</p> <p><i>Pradėta administracinio nusižengimo teisena pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i></p>