

Suvestinė redakcija nuo 2017-01-01 iki 2020-04-30

Sprendimas paskelbtas: TAR 2014-05-02, i. k. 2014-04997



PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

**DĖL BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ VALDYMO ORGANŲ,
JUNGTINĖS VEIKLOS SUTARTIMI ĮGALIOTŲ ASMENŲ IR LIETUVOS
RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.84 STRAIPSNYJE NUSTATYTA TVARKA
PASKIRTŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIŲ VEIKLOS,
SUSIJUSIOS SU ĮSTATYMŲ IR KITŲ TEISĖS AKTŲ JIEMS PRISKIRTŲ FUNKCIJŲ
VYKDYMU, PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS VYKDYMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO**

2014 m. balandžio 30 d. Nr. T1-86

Pasvalys

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu, 16 straipsnio 2 dalies 36 punktu, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalimi, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsniu, Pasvalio rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**

patvirtinti Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės vykdymo taisykles (pridedama).

Savivaldybės meras

Gintautas Gegužinskas

PATVIRTINTA

Pasvalio rajono savivaldybės tarybos

2014 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T1-86

(Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2016 m. gruodžio 21 d. sprendimo Nr. T1-252 redakcija)

BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ VALDYMO ORGANŲ, JUNGTINĖS VEIKLOS SUTARTIMI ĮGALIOTŲ ASMENŲ IR LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.84 STRAIPSNYJE NUSTATYTA TVARKA PASKIRTŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIŲ VEIKLOS, SUSIJUSIOS SU ĮSTATYMŲ IR KITŲ TEISĖS AKTŲ JIEMS PRISKIRTŲ FUNKCIJŲ VYKDYMU, PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS VYKDYMO TAISYKLĖS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės vykdymo taisyklėse (toliau – Taisyklės) nustatoma Savivaldybės administracijos pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka priskirtų administratorių ir kitų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu ir sutartimi įgaliotų asmenų, kuriems teisės aktai leidžia teikti turto administravimo paslaugas (toliau – bendrojo naudojimo objektų valdytojai), veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarka.

2. Taisyklėse vartojamos sąvokos suprantamos kaip jos apibrėžtos Civiliniame kodekse, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme (toliau – Bendrijų įstatymas), Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (toliau – Statybos įstatymas).

II. PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS ORGANIZAVIMAS IR VYKDYMAS

3. Priežiūros ir kontrolės vykdytoju Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu paskiriama komisija, sudaroma iš Savivaldybės administracijos Vietinio ūkio ir plėtros skyriaus darbuotojų (toliau - priežiūros ir kontrolės vykdytojas).

4. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas sudaro daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų sąrašą. Informacija apie esamus bendrojo naudojimo objektų valdytojus ir naujų atsiradimą gaunama iš Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro. Šis sąrašas atnaujinamas pasikeitus duomenims.

5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas organizuoja ir vykdo valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro:

5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir planuojamą tikrinti valdytojų sąrašą (pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus nustatytus tikrinamų valdytojų sąrašo sudarymo kriterijus, patikrinimų tvarką ir trukmę);

5.2. neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.

6. Vykdam kompleksinį patikrinimą tikrinama:

6.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams - tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis);

6.2. butų ir kitų patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra butų ir kitų patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams;

6.3. bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar yra bendrojo naudojimo objektų aprašas, ar jo forma ir turinys atitinka teisės aktų nustatytajai;

6.4. bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai namo priežiūros planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį;

6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka;

6.6. informacijos butų ir kitų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo butų ir kitų patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (interneto svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar yra skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams;

6.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas butų ir kitų patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus;

6.8. butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų šiais klausimais;

6.9. dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registrui – ar administravimo, ar jungtinės veiklos sutarties sudarymo faktas registruotas Nekilnojamojo turto registre, ar bendrijos įsteigimo faktas registruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatai, pateikiami kiti nustatyti duomenys apie valdytoją.

7. Atlikus šių Taisyklių 5.1 ar 5.2 punktuose nurodytus patikrinimus, vadovaujantis pavyzdinių taisyklių priede pateikta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdine forma, surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – Aktas). Jei reikia, jame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pateikiamas valdytojui, antras saugomas priežiūros ir kontrolės vykdytojo teisės aktų nustatyta tvarka. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, akto kopija pateikiama pareiškėjui.

8. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka pradėti administracinio nusižengimo teiseną bei teikti pasiūlymus savivaldybės administracijos direktoriui dėl administratoriaus skyrimo ar keitimo.

9. Jei valdytojas, vykdydamas savo funkcijas, padaro mažareikšmį teisės aktų reikalavimų pažeidimą, kurį (pvz., valdytojo veiksmai netiksliai užpildant jo veiklos dokumentus) įmanoma ištaisyti nedelsiant priežiūros ir kontrolės vykdytojo akivaizdoje, priežiūros ir kontrolės vykdytojas duoda jam žodinę pastabą ištaisyti nustatytus trūkumus. Jeigu nustatyto pažeidimo (pareigų vykdymas su trūkumais, kurie sukėlė/sukels butų ir kitų patalpų savininkams žalą, kuri ypač maža ir nematerialinio pobūdžio) pašalinti priežiūros ir kontrolės vykdytojo akivaizdoje nedelsiant neįmanoma, priežiūros ir kontrolės vykdytojas nurodo terminą, ne trumpesnį, nei 5 darbo dienos nustatytiems pažeidimams pašalinti (su galimybe valdytojo motyvuotu prašymu šį terminą pratęsti). Visais atvejais šio pažeidimo faktas ir duota žodinė pastaba ar rašytinis nurodymas pažymimi akte.

Jei valdytojas per nurodytą terminą neištaiso padaryto mažareikšmio pažeidimo, priežiūros ir kontrolės vykdytojas atlieka veiksmus, nurodytus pavyzdinių taisyklių 8 punkte.

III. PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS APSKAITA IR ATSKAITOMYBĖ

10. Priežiūros ir kontrolės vykdytojai registruoja atliktų patikrinimų aktus ir kartu su prie jų pridėtais dokumentais (pranešimais apie reikalavimų įvykdymą) saugo tam skirtuose segtuvuose ar kompiuterinėje laikmenoje.

11. Pasibaigus kalendoriniams metams, priežiūros ir kontrolės vykdytojas per 15 darbo dienų nuo metų pabaigos parengia ir teikia Savivaldybės administracijos direktoriui metinę veiklos ataskaitą.

12. Rekomenduojama Savivaldybės administracijai pasibaigus kalendoriniams metams per 3 mėnesius teikti Aplinkos ministerijai informaciją apie valdytojų veiklos pažeidimus ir problemas, kylančias įgyvendinant valdytojų veiklą, priežiūrą ir kontrolę reglamentuojančius teisės aktus.

Priedo pakeitimai:

Nr. [T1-252](#), 2016-12-21, paskelbta TAR 2016-12-27, i. k. 2016-29476

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės vykdymo taisyklių priedas

(viešojo administravimo subjekto pavadinimas)

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo

AKTAS Nr._____

20__m. _____d.

Vieta

Komisija, susidedanti iš _____
(pareigos, vardas, pavardė)

patikrino _____
(bendrojo naudojimo objektų valdytojo pavadinimas, buveinės adresas)

dalyvaujant _____
(bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovo pareigos, vardas, pavardė, tel., el. p.)

veiklą, susijusią su įstatymų ir kitų teisės aktų jam priskirtų funkcijų vykdymu ir n u s t a t è:

1. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas atsakingas už_____

(nurodoma, kokio namo, jo adresas, ar kiek namų, jų dislokacijos vieta, bendras namo (-ų) plotas, butų ir kitų patalpų skaičius)

administravimą

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)

2.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentą (paskyrimo aktas, protokolas)

2.2. butų ir kitų patalpų savininkų, bendrijos narių, jungtinės veiklos sutartį pasirašiusių asmenų sąrašą (-us)_____

- 2.3. bendrojo naudojimo objektų aprašą (-us) _____
- 2.4. metinį namo (-ų) priežiūros ūkinį-finansinį planą (-us) _____
- 2.5. ilgalaikį namo (-ų) atnaujinimo planą (-us) _____
- 2.6. kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos (-ų) sutartį (-is) _____
- 2.7. informaciją (išrašą) apie sukauptų lėšų naudojimą einamaisiais metais _____
- 2.8. paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisyklės (išskyrus atvejus, kai valdytojas yra perkančioji organizacija pagal Viešųjų pirkimų įstatymą) _____
- 2.9. informaciją ar dokumentus apie einamaisiais metais vykdytus pirkimus _____
- 2.10. informaciją apie interneto svetainę, skelbimų lentas, taikomas informacijos pateikimo butų ir kitų patalpų savininkams priemones _____
- 2.11. duomenis apie butų ir kitų patalpų savininkų pretenzijas dėl informacijos teikimo _____
- 2.12. metinę veiklos ataskaitą, jos pateikimo butų ir kitų patalpų savininkams duomenis _____
- 2.13. informaciją apie einamaisiais metais šauktus butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos narių susirinkimus ar balsavimą raštu _____
- 2.14. ir kitus (*nurodyti kokius*) _____
- 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*).
- 4. Reikalavimai trūkumams pašalinti** (*nurodomi reikalavimai ir jų įvykdymo terminai*).

Komisijos nariai:

(vardas, pavardė, parašas, data)

(vardas, pavardė, parašas, data)

(vardas, pavardė, parašas, data)

Bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovas _____
(parašas, data)

Pakeitimai:

1.

Pasvalio rajono savivaldybės taryba, Sprendimas

Nr. [T1-252](#), 2016-12-21, paskelbta TAR 2016-12-27, i. k. 2016-29476

Dėl savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 30 d. sprendimo Nr. T1-86 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės vykdymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo