



ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ, PASKIRTŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIŲ, VEIKLOS PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS VYKDYMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2014 m. gegužės 15 d. Nr. T-87

Šiauliai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalimi, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 4 dalimi, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų įstatymo 20 straipsniu, Šiaulių rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a patvirtinti Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės vykdymo tvarkos aprašą (pridedama).

Savivaldybės meras

Algimantas Gaubas

DĖL BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ, PASKIRTŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIŲ, VEIKLOS PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS VYKDYMO TVARKOS APRAŠAS

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 tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas) nustatoma Šiaulių rajono savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybės administracija) 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. Tvarkos apraše 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 paskiriamas Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus Pastatų priežiūros poskyris (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 prireikus atnaujinamas, tačiau ne dažniau kaip vieną kartą per metus.

5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis bendrojo naudojimo objektų valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo šių valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro:

5.1. kompleksinis planinis bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį, tačiau ne rečiau kaip kartą per 2 metus;

5.2. gautų skundų, prašymų ir pranešimų dėl bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – Viešojo administravimo įstatymas) nustatyta tvarka ir terminais, ir bendrojo naudojimo objektų valdytojų konsultavimas, jų veiklos klausimais;

5.3. neplanuotas kompleksinis bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimas, atsižvelgus į skundų ir pranešimų turinį, vadovaujantis Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, ne vėliau kaip per 40 darbo dienų nuo skundo ar pranešimo gavimo dienos.

6. Vykdamas kompleksinį patikrinimą tikrinama:

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

6.2. 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 nustatytajam;

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

6.4. paslaugų ir rangos darbų pirkimų organizavimas – ar yra bendrojo naudojimo objektų valdytojo patvirtintos paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisyklės (išskyrus atvejus, kai bendrojo naudojimo objektų valdytojas yra perkančioji organizacija pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą), ar paslaugos ir rangos darbai perkami vadovaujantis nustatyta tvarka;

6.5. 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 (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar yra skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams;

6.6. 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;

6.7. 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.

7. Atlikus patikrinimą surašomas bendrojo naudojimo valdytojo veiklos patikrinimo aktas, (priedas), kuriame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pateikiamas bendrojo naudojimo objektų valdytojui, antras saugomas priežiūros ir kontrolės vykdytojo dokumentacijoje. Jeigu patikrinimas atliktas pagal skundą ar pareiškimą, patikrinimo akto kopija pateikiama pareiškėjui.

8. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių teisių pažeidimo kodekso nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus ir pateikti juos Savivaldybės administracinei komisijai, teikti pasiūlymus Savivaldybės administracijos direktoriui dėl administratoriaus skyrimo ar keitimo, bei kitas teises, nustatytas Lietuvos Respublikos teisės aktuose.

9. Jei bendrojo naudojimo objektų valdytojas vykdydamas savo veiklą padaro mažareikšmį pažeidimą, kuris nesukelia žalos daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų interesams ar padarytą pažeidimą ir jo padarinius jis ištaiso, priežiūros ir kontrolės vykdytojas pateikia jam rašytinį įspėjimą, kuriame nurodo padarytą mažareikšmį pažeidimą ir būdą kaip jį ištaisyti, nustatydamas neilgesnį kaip vieno mėnesio terminą ir reikalavimą pašalinus pažeidimą informuoti apie tai priežiūros ir kontrolės vykdytoją. Jei bendrojo naudojimo objektų valdytojas per metus nuo padaryto mažareikšmio pažeidimo padaro kitus jo veiklos pažeidimus, priežiūros ir kontrolės vykdytojas skiria jam Tvarkos aprašo 8 punkte nurodytas poveikio priemones.

III. PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS APSKAITA IR ATSKAITOMYBĖ

10. Priėžiūros 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.

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų, paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių, veiklos priežiūros ir kontrolės vykdymo tvarkos aprašo priedas

(Viešojo administravimo subjekto pavadinimas)

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ
VALDYTOJO VEIKLOS PATIKRINIMO
AKTAS**

20__m. _____d. Nr.

(Sudarymo vieta)

Aš, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytojas _____

(pareigos, vardas, pavardė)

patikrinau

_____ (bendrojo naudojimo objektų valdytojo pavadinimas, buveinės adresas)

dalyvaujant _____

(bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovo pareigos, vardas, pavardė, tel., el.

p. adresas)

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

1. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas atsakingas už _____

(nurodoma, kokio namo, jo adresas ar kiek namų, jų dislokacijos vieta bendras namo(- ū)

administravimą _____ 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)

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

2.2. butų ir kitų patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašą (-us) _____

2.3. bendrojo naudojimo objektų aprašą (-us) _____

2.4. metinį namo (-ų) priežiūros ūkinį-finansinį planą (planus) _____

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 valdytojų pavestos funkcijos, kokie esminiai trūkumai*).

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

Priežiūros ir kontrolės vykdytojas _____
(parašas, data)

Bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovas _____
(parašas, data)