

Suvestinė redakcija nuo 2017-01-01 iki 2019-12-31

Įsakymas paskelbtas: TAR 2014-07-25, i. k. 2014-10520



LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRAS

ĮSAKYMAS

**DĖL 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
PAVYZDINIŲ TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO**

2014 m. liepos 24 d. Nr. D1-612

Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. birželio 25 d. nutarimu Nr. 605 „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą“,

1. **T v i r t i n u** 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 pavyzdines taisykles (pridedama).

2. **R e k o m e n d u o j u** savivaldybių taryboms iki 2014 m. spalio 1 d. patvirtinti 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 taisykles pagal šio įsakymo 1 punktu patvirtintas pavyzdines taisykles.

Aplinkos ministras

Kęstutis Trečiokas

**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
PAVYZDINĖS TAISYKLĖS**

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. 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 pavyzdinės taisyklės (toliau – pavyzdinės taisyklės) nustato savivaldybės administracijos pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau - valdytojai), veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką.

2. Pavyzdinėse 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 sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys ar padalinio darbuotojas (darbuotojai) (atsižvelgiama į savivaldybėje veikiančių valdytojų ir jų valdomų daugiabučių namų skaičių) (toliau – priežiūros ir kontrolės vykdytojas).

Punkto pakeitimai:

Nr. [D1-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

4. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas sudaro valdytojų sąrašą. Informacija apie valdytojus 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 planuojamų 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.

Punkto pakeitimai:

Nr. [D1-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

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);

Punkto pakeitimai:

Nr. [DI-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

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

6.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus;

6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) 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 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;

Punkto pakeitimai:

Nr. [DI-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

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

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

6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo;

6.9. dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – 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.

Punkto pakeitimai:

Nr. [DI-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

7. Atlikus pavyzdinių taisyklių 5.1 ar 5.2 papunkčiuose 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.

Punkto pakeitimai:

Nr. [DI-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

8. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka pradėti administracinio nusižengimo teiseną.

Punkto pakeitimai:

Nr. [D1-23](#), 2015-01-13, paskelbta TAR 2015-01-13, i. k. 2015-00583

Nr. [D1-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

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 kartą 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.

Punkto pakeitimai:

Nr. [D1-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

III. PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS APSKAITA IR ATSKAITOMYBĖ

10. Priežiūros ir kontrolės vykdytojai registruoja aktus ir kartu su pridėtais dokumentais (pranešimai 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.

Papildyta punktu:

Nr. [D1-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

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 pavyzdinių taisyklių
priedas

(viešojo administravimo subjekto pavadinimas)

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo

A K T A S Nr. _____
20__m. _____d.
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(-ų)

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 dokumentus _____

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 priemonės _____

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*).

Priežiūros ir kontrolės vykdytojas _____

(parašas, data)

Bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovas _____

(parašas, data)

Priedo pakeitimai:

Nr. [D1-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-23](#), 2015-01-13, paskelbta TAR 2015-01-13, i. k. 2015-00583

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymo Nr. D1-612 „Dėl 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 pavyzdinių taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo

2.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-745](#), 2016-11-11, paskelbta TAR 2016-11-11, i. k. 2016-26717

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymo Nr. D1-612 „Dėl 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 pavyzdinių taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo