

PATVIRTINTA

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro

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

(2018 m. _____ d. įsakymo Nr. ____ redakcija)

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 SKYRIUS
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. Priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys arba ne mažiau kaip du valstybės tarnautojai (atsižvelgiama į savivaldybėje veikiančių valdytojų ir jų valdomų daugiabučių namų skaičių) (toliau – kontrolierius). Savivaldybės administracijoje esant pakankamam skaičiui valstybės tarnautojų, tas pats valstybės tarnautojas valdytojų priežiūrą ir kontrolę gali vykdyti ne ilgiau kaip dvejus metus per ketverius metus.

3. Pavyzdinėse taisyklėse vartojamos sąvokos suprantamos taip, 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 SKYRIUS
PLANINIS VALDYTOJO VEIKLOS PATIKRINIMAS**

4. Planinio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – planinis patikrinimas) tikslas – surinkti ir įvertinti informaciją apie valdytojo veiklą, teikiant bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, ir suteikti jam metodinę pagalbą.

5. Planinis patikrinimas atliekamas pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintą metinį Planinių valdytojų veiklos patikrinimų planą (toliau – Planas), kurio projektą, nurodymas objektyvius kriterijus ir rizikos veiksnius, pagal kuriuos buvo atrinkti valdytojai, kurių veiklą planuojama tikrinti (pavyzdžiui, valdytojo veikla netikrinta 5 metus; praėjusiais arba

einamaisiais metais valdytojo veikloje buvo nustatyta teisės aktų nuostatų pažeidimų; ir pan.), numatomų patikrinimų pradžios ir pabaigos terminus, parengia kontrolierius.

6. Ateinančių metų Planas turi būti patvirtintas ir paskelbtas savivaldybės institucijos interneto svetainėje ne vėliau kaip iki einamųjų metų gruodžio 1 d.

7. Plane nurodoma:

7.1. kai valdytojas fizinis asmuo: vardas, pavardė, gimimo data;

7.2. kai valdytojas juridinis asmuo: juridinio asmens pavadinimas, juridinio asmens kodas;

7.3. planinio patikrinimo pradžios ir pabaigos datos;

7.4. tikrinamas valdytojo pareigų vykdymas konkrečiame daugiabučiame name (nurodomas konkretus daugiabutis namas).

8. Planas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu turi būti pakeistas:

8.1. kai į Planą įrašytas valdytojas fizinis asmuo miršta;

8.2. kai į Planą įrašytas valdytojas juridinis asmuo likviduojamas arba bankrutuoja;

8.3. kai paaiškėja, kad į Planą įrašytas fizinis ar juridinis asmuo nebėra valdytojas.

9. Plano pakeitimai skelbiami savivaldybės institucijos interneto svetainėje ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo jų priėmimo (pakeitimo).

10. Kontrolierius, prieš pradėdamas planinį patikrinimą, likus ne mažiau kaip 10 darbo dienų iki planuojamo patikrinimo pradžios, informuoja valdytoją apie numatomą atlikti patikrinimą, patikrinimo pradžios ir pabaigos datą, pateikia preliminarų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti priežiūros ir kontrolės vykdytojui, sąrašą. Valdytojas dokumentus ir informaciją kontrolieriui turi pateikti ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo planinio patikrinimo pradžios.

11. 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.

12. Vykdamas planinį patikrinimą, tikrinama:

12.1. 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);

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

12.3. 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;

12.4. 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;

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

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

12.7. 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;

12.8. 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;

12.9. dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registrai – 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;

12.10. ar valdytojas taiko tarifus, kuriems pritarė patalpų savininkai;

12.11. ar bendrojo naudojimo objektų administratorius yra apsidraudęs civilinės atsakomybės draudimu.

13. Atlikus planinį patikrinimą, vadovaujantis pavyzdinių taisyklių priede pateikta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdine forma, surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas). Akte nurodomi reikalavimai ir 20 darbo dienų terminas nustatytiems trūkumams pašalinti, išskyrus atvejus, kai nustatytus trūkumus valdytojas pašalina nedelsiant. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas įteikiamas valdytojui, antras saugomas savivaldybės vykdomosios institucijos teisės aktų nustatyta tvarka.

14. Valdytojas, pašalinęs akte nurodytus trūkumus, per 5 darbo dienas apie tai informuoja savivaldybės vykdomąją instituciją ir pateikia tai pagrindžiančius dokumentus.

III SKYRIUS

NEPLANINIS VALDYTOJO VEIKLOS PATIKRINIMAS

15. Neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti.

16. Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus kitų pagrįstų įtarimų dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai.

17. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį ir valdytoją.

18. Savivaldybės vykdomoji institucija, vertindama skundą, turi teisę kreiptis į valdytoją dėl informacijos, ją pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Terminas informacijai ir ją pagrindžiantiems dokumentams ir paaiškinimams pateikti negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų.

19. Savivaldybės vykdomoji institucija gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams.

20. Skundas nenagrinėjamas, jeigu savivaldybės vykdomoji institucija jau yra priėmusi sprendimą tuo pačiu klausimu ir skundą pateikęs asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių ginčyti sprendimą, taip pat jeigu nuo skunde nurodytų galimų valdytojo pažeidimų padarymo iki skundo padavimo savivaldybės vykdomajai institucijai dienos yra praėję daugiau kaip 1 metai.

21. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės vykdomosios institucijos raštu, kuris per 3 darbo dienas turi būti išsiųstas tikrinamam valdytojui arba įteiktas asmeniškai. Savivaldybės vykdomosios institucijos rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis kontrolierius, apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją, ją pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti kontrolieriui, sąrašas.

22. Neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 2 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.

23. Neplaninio patikrinimo metu gavus naujos informacijos apie galimai neteisėtą tikrinamo valdytojo veiklą (neveikimą), kontrolierius per 5 darbo dienas nuo informacijos gavimo dienos gali priimti sprendimą šią informaciją nagrinėti jau atliekamo neplaninio patikrinimo metu. Toks sprendimas įforminamas savivaldybės vykdomosios institucijos raštu, kuris per 3 darbo dienas turi būti išsiųstas tikrinamam valdytojui arba įteiktas asmeniškai. Savivaldybės vykdomosios institucijos rašte turi būti nurodyta informacija apie pasikeitusią neplaninio patikrinimo apimtį ir terminą, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją, ją pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų naujų aplinkybių.

24. Neplaninis patikrinimas kontrolieriaus sprendimu nedelsiant nutraukiamas, kai paaiškėja:

24.1. kad valdytojas fizinis asmuo mirė;

24.2. kad valdytojas juridinis asmuo likviduojamas arba bankrutuoja;

24.3. kad fizinis ar juridinis asmuo nebėra valdytojas.

25. Apie atliktą ar nutrauktą neplaninį patikrinimą savivaldybės vykdomoji institucija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja skundą pateikusį asmenį, dėl kurio skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas.

26. Atlikus neplaninį patikrinimą *mutatis mutandis* taikomi pavyzdinių taisyklių 13 ir 14 punktai.

IV SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

27. Savivaldybės vykdomoji institucija, kontrolierius ir valdytojas dokumentus ir informaciją teikia elektroninėmis priemonėmis, per Paslaugų ir gaminių kontaktinį centrą arba tiesiogiai.

28. Pranešimas apie numatomą atlikti patikrinimą ir kiti dokumentai yra laikomi įteiktais kitą dieną nuo pranešimo išsiuntimo elektroninėmis priemonėmis ar per Paslaugų ir gaminių kontaktinį centrą arba praėjus dešimčiai dienų nuo išsiuntimo registruotu paštu valdytojo gyvenamosios vietos adresu, kai valdytojas fizinis asmuo, arba buveinės adresu, kai valdytojas juridinis asmuo.

29. Savivaldybės vykdomoji institucija pasibaigus kalendoriniams metams per 20 darbo dienų parengia ir savivaldybės institucijos interneto svetainėje paskelbia metinę valdytojų priežiūros ir veiklos ataskaitą.

30. Kontrolierius, nustatęs administracinį nusižengimą, už kurį Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas numato administracinę atsakomybę, pradeda administracinio nusižengimo teiseną.