

BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS ATRANKOS IR SKYRIMO TVARKOS APRAŠAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašas (toliau – aprašas) nustato bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką.

2. Aprašas taikomas savivaldybių vykdomosioms institucijoms, daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams ir asmenims, pretenduojantiems teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas.

3. Apraše vartojamos sąvokos:

Bendrojo naudojimo objektų administratorius (toliau – administratorius) – šio aprašo nustatyta tvarka atrinktas, butų ir kitų patalpų savininkų pasirinktas ir (ar) savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtas asmuo bendrojo naudojimo objektams administruoti.

Kitos apraše vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (Žin., 2000, Nr. 74-2262), Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme (Žin., 1995, Nr. 20-449; 2012, Nr. 50-2440) ir Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597).

II. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS ATRANKA

4. Asmenis, pretenduojančius teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, atranka savivaldybės vykdomoji institucija. Vykdydama asmenų atranką, savivaldybės vykdomoji institucija savivaldybės interneto svetainėje skelbia informaciją dėl bendrojo naudojimo objektų administratorių atrankos savivaldybės teritorijoje (toliau – informacija).

5. Prašymus dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos teikimo savivaldybės teritorijoje (toliau – prašymas) gali teikti Europos Sąjungos (toliau – ES) valstybės narės piliečiai ar kiti fiziniai asmenys, ES valstybėje narėje įsteigti juridiniai asmenys arba kitos organizacijos ar jų padaliniai, kurie naudojami ES teisės aktuose jiems suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, atitinkantys Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalies nuostatas, ir kurių teikiamų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų tarifo dydis neviršija tarifo, apskaičiuoto pagal savivaldybės tarybos patvirtintą maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką, dydžio (toliau – asmuo).

6. Kartu su prašymu savivaldybės vykdomajai institucijai pateikiama užpildyta šios aprašo priede nurodyta Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus deklaracija (toliau – deklaracija). Už prašyme ir deklaracijoje pateiktos informacijos teisingumą ir teisėtumą atsako prašymą pateikęs asmuo.

7. Asmenys, pretenduojantys teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, prašymus savivaldybės vykdomajai institucijai gali teikti kreipdamiesi tiesiogiai, siųsdami paštu ar elektroniniu paštu savivaldybės vykdomosios institucijos internetinėje svetainėje nurodytu adresu ar elektroninio pašto adresu arba elektroninėmis priemonėmis per Lietuvos Respublikos paslaugų įstatyme (Žin., 2009, Nr. 153-6901) nurodytą kontaktinį centrą. Savivaldybės vykdomoji institucija gavusi prašymą paštu, elektroniniu paštu ar elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą, apie gautą prašymą per 5 kalendorines dienas nuo prašymo gavimo dienos prašymo gavimo būdu arba asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, nurodytu būdu (paštu, elektroniniu paštu ar elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą) informuoja prašymą pateikusį asmenį.

8. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi prašymą, įvertina, ar prašymą pateikusio asmens deklaracijoje nurodyta informacija atitinka aprašo 5 punkte nurodytas sąlygas, ir jei atitinka, per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo institucijoje dienos priima sprendimą šį asmenį įtraukti į savivaldybės vykdomosios institucijos sudaromą Asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą (toliau – sąrašas) ir ne vėliau kaip kitą darbo dieną įrašo šį asmenį į sąrašą. Apie priimtą sprendimą per 3 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo dienos raštu, elektroniniu paštu arba elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą (priklausomai nuo prašymo gavimo būdo) informuoja prašymą pateikusį asmenį.

9. Jeigu prašymą pateikusio asmens deklaracijoje nurodyta informacija neatitinka aprašo 5 punkte nurodytų sąlygų savivaldybės vykdomoji institucija per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos priima motyvuotą sprendimą neįrašyti šio asmens į sąrašą ir sprendime nurodo, kokių reikalavimų asmuo neatitinka ir apie priimtą sprendimą per 3 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo dienos raštu, elektroniniu paštu arba elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą (priklausomai nuo prašymo gavimo būdo) išsiunčia prašymą pateikusiam asmeniui sprendimo kopiją.

10. Jeigu asmuo, pretenduojantis teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, teikdamas prašymą savivaldybės vykdomajai institucijai nepateikė deklaracijos arba pateikė nepilnai užpildytą deklaraciją, savivaldybės vykdomoji institucija per 5 kalendorines dienas nuo prašymo gavimo dienos raštu, elektroniniu paštu arba elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą (priklausomai nuo prašymo gavimo būdo) kreipiasi į prašymą pateikusį asmenį prašydama per 10 darbo dienų pateikti deklaraciją arba ją patikslinti, jeigu pateikta deklaracija užpildyta nepilnai. Jeigu prašymą pateikęs asmuo per nustatytą terminą deklaracijos nepateikia arba jos nepatikslina, asmens pateiktas prašymas nebenagrinėjamas.

11. Savivaldybės interneto svetainėje skelbiamame sąrašė turi būti nurodyta:

11.1. asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, vardas ir pavardė arba pavadinimas;

11.2. asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, patirtis bendrojo naudojimo objektų administravimo ir (ar) pastatų naudojimo ir priežiūros srityje;

11.3. asmens nurodytas bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos tarifas (priklausomai nuo daugiabučio namo naudojimo ploto: iki 1000 kv. m.; nuo 1000 iki 3000 kv. m.; 3000 ir daugiau kv. m.);

11.4. kita naudinga papildoma informacija, galinti įtakoti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą pasirenkant administratorių (nurodoma informacija iš asmens pateiktos deklaracijos II skyriaus 4 pastraipos).

12. Sąrašas yra nuolat papildomas. Asmenys, pretenduojantys teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, turi teisę savivaldybės vykdomajai institucijai teikti prašymus, o savivaldybės vykdomoji institucija privalo šiuos prašymus priimti, aprašo 8 ir 9 punktuose nustatyta tvarka juos įvertinti ir šiuos prašymus pateikusius asmenis, atitinkančius aprašo 5 punkte nustatytas sąlygas, įtraukti sąrašą.

13. Jeigu į sąrašą įtrauktas asmuo nebetina teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų arba pasikeitė deklaracijoje nurodyti jo duomenys, arba jis nebeatitinka aprašo 5 punkte nurodytų sąlygų, šis asmuo per 5 darbo dienas nuo šių aplinkybių atsiradimo dienos privalo raštu, elektroniniu paštu arba elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją prašydamas išbraukti jį iš sąrašo arba patikslinti jame nurodytus jo duomenis.

14. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi aprašo 13 punkte nurodytą asmens prašymą, per 5 darbo dienas, atsižvelgdama į prašymo turinį, priima sprendimą išbraukti prašymą pateikusį asmenį iš sąrašo arba patikslina jame nurodytus prašymą pateikusio asmens duomenis.

15. Savivaldybės vykdomoji institucija priima sprendimą išbraukti asmenį iš sąrašo šiais atvejais:

15.1. gavusi informaciją apie į sąrašą įrašyto asmens mirtį arba pripažinimą neveiksniumu ar ribotai veiksniumu;

15.2. gavusi informaciją apie asmens (juridinio asmens) likvidavimą ar jam iškeltą bankroto bylą;

15.3. paaiškėjus, kad į sąrašą įtrauktas asmuo nebeatitinka aprašo 5 punkte nurodytų sąlygų.

16. Priėmusi aprašo 15 punkte nurodytą sprendimą, savivaldybės vykdomoji institucija per 5 darbo dienas nuo šio sprendimo priėmimo dienos raštu, elektroniniu paštu arba elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą (priklausomai nuo prašymo gavimo būdo) informuoja iš sąrašo išbraukiamą asmenį, pateikdama jam šio sprendimo kopiją.

III. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS SKYRIMAS

17. Administratorius daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams administruoti skiriamas daugiabučiuose namuose, kuriuose butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigė daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudarė jungtinės veiklos sutarties, taip pat, jeigu bendrija yra likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis.

18. Savivaldybės vykdomoji institucija, organizuodama butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar susirinkimą dėl administratoriaus pasirinkimo, kartu su balsavimo raštu ar šaukiamo susirinkimo dokumentais (balsavimo biuletenis, jeigu organizuojamas balsavimas raštu arba skelbimas apie šaukiamą susirinkimą ir jo darbotvarkė, jeigu šaukiamas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas) butų ir kitų patalpų savininkams pateikia aprašo 8 punkte nurodytą sąrašą.

19. Pasirinktu administratoriumi laikomas asmuo, už kurį butų ir kitų patalpų savininkų pirmojo balsavimo raštu ar susirinkime balsavo daugiau kaip 50 procentų visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų, arba už kurį pakartotinio butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu ar jų susirinkimo metu, jeigu pirmasis butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu ar susirinkimas neįvyko, balsavo daugiau kaip 50 procentų balsavime raštu ar susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų savininkų, tačiau nemažiau kaip $\frac{1}{4}$ visų butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu nė vienas iš savivaldybės sąrašė nurodytų administratorių nesurenka šiame punkte nurodyto butų ir kitų patalpų savininkų balsų skaičiaus, laikoma, kad butų ir kitų patalpų savininkai administratoriaus nepasirinko.

20. Administratorius šiame skyriuje nurodytais atvejais savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu skiriamas per 20 darbo dienų nuo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu ar jų susirinkimo dienos arba per 20 darbo dienų nuo pakartotinio butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu ar jų susirinkimo dienos, jeigu pirmasis butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu ar jų susirinkimas neįvyko. Prieš skirdama administratorių savivaldybės vykdomoji institucija raštu, elektroniniu paštu ar elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą (priklausomai nuo prašymo gavimo būdo) kreipiasi į butų ir kitų patalpų savininkų pasirinktą arba aprašo 22-24 punktuose nurodytais atvejais savivaldybės vykdomosios institucijos skiriamą administratorių, informuodama apie jo skyrimą administruoti bendrojo naudojimo objektus bei prašydama per 5 darbo dienas nuo šios informacijos gavimo dienos pateikti dokumentą, patvirtinantį, kad skiriamo administratoriaus civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą vykdant administravimo funkcijas, apdrausta civilinės atsakomybės draudimu. Jeigu skiriamas administratorius civilinės atsakomybės draudimą patvirtinančio dokumento per nustatytą terminą nepateikia, savivaldybės vykdomoji institucija iš naujo pradeda procedūras dėl administratoriaus pasirinkimo.

21. Aprašo 20 punkte nurodytame sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodomas teisinis administratoriaus skyrimo pagrindas, daugiabučio namo adresas, jo naudingas plotas, gyvenamųjų patalpų (butų) ir kitų patalpų skaičius, daugiabučiam namui priskirto žemės sklypo plotas ir patalpų savininkų teisės į jį ar jo dalį, informacija apie asmenį, kuris skiriamas administratoriumi (fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens dokumento numeris, deklaruota gyvenamoji vieta, adresas korespondencijai siųsti; juridinio asmens arba kitos organizacijos ar jų padalinio pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas, jeigu juridinis asmuo yra pridėtinės vertės mokesčio mokėtojas), bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas (koks nurodytas deklaracijoje ir sąrašė, priklausomai nuo daugiabučio namo

naudingo ploto), bendrojo naudojimo objektų administravimo laikotarpis, nurodytas Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalyje, administratoriaus įgaliojimų pabaigos atvejai ir data.

22. Jeigu administratoriaus skyrimo dieną prašymą teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas savivaldybės teritorijoje pateikė tik vienas šias paslaugas pretenduojantis teikti asmuo, savivaldybės vykdomoji institucija šį asmenį skiria administratoriumi nesusaukus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar nesuorganizavus jų balsavimo raštu. Apie paskirtą administratorių savivaldybės vykdomoji institucija informuoja daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus savo internetinėje svetainėje ir daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpose (skelbimo lentoje).

23. Jeigu administratoriaus skyrimo dieną prašymo teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas savivaldybės teritorijoje nepateikė nė vienas bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas pretenduojantis teikti asmuo, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija, pavesdama bendrojo naudojimo objektų administravimo funkcijas vienai iš savivaldybės valdomų ar kontroliuojamų įmonių, atitinkančiai aprašo 5 punkte nurodytas sąlygas.

24. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai administratoriaus nepasirenka, savivaldybės vykdomoji institucija administratoriumi skiria daugiausia butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar jų balsavimo raštu metu balsų surinkusį asmenį. Jeigu neįvyksta pakartotinis butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu ar jų susirinkimas dėl administratoriaus pasirinkimo, administratorių, atsižvelgdama į sąrašė nurodytų asmenų pateiktus paslaugų įkainius, jų patirtį ir pasirengimą teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo funkcijas, skiria savivaldybės vykdomoji institucija.

25. Savivaldybės vykdomoji institucija, paskyrusi administratorių, apie šio skyrimo faktą raštu, elektroniniu paštu arba elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą (priklausomai nuo prašymo gavimo būdo) per 5 darbo dienas nuo administratoriaus paskyrimo dienos informuoja paskirtą administratorių. Informaciją apie administratoriaus skyrimo faktą savivaldybės vykdomoji institucija taip pat paskelbia savo interneto svetainėje ir daugiabučio namo skelbimo lentoje. Bendrojo naudojimo objektų administravimo faktas registruojamas Nekilnojamojo turto registre ir nurodomas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

26. Jeigu kyla pagrįstų abejonių dėl šio aprašo nustatyta tvarka paskirto administratoriaus atitikties aprašo 5 punkte nurodytoms sąlygoms arba savivaldybės vykdomoji institucija gauna informaciją, kad administratorius pažeidžia minėtas sąlygas, savivaldybės vykdomoji institucija raštu, elektroniniu paštu arba elektroninėmis priemonėmis per kontaktinį centrą (priklausomai nuo prašymo gavimo būdo) per 5 darbo dienas nuo tokių aplinkybių atsiradimo dienos kreipiasi į paskirtą administratorių nurodydama 20 darbo dienų terminą pateikti informaciją, patvirtinančią, kad paskirtas administratorius atitinka aprašo 5 punkte nurodytas sąlygas. Jeigu paskirtas administratorius per nurodytą terminą tokios informacijos nepateikia arba pateikia informaciją, pagal kurią nustatoma, kad administratorius neatitinka aprašo 5 punkte nurodytų sąlygų, savivaldybės vykdomoji institucija visuose daugiabučiuose namuose, kuriuos administruoja sąlygų neatitinkantis administratorius, šio aprašo nustatyta tvarka pradeda procedūras dėl administratoriaus pasirinkimo ir priima aprašo 15 punkte nurodytą sprendimą dėl šio administratoriaus išbraukimo iš sąrašo.
