

BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ VALDYMO ORGANŲ, JUNG TINĖS VEIKLOS SUTARTIMI ĮGAL IOTŲ 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 2022 METAIS ATASKAITA

2023-01-16

Utena

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – valdytojai) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę, atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos daugiabučių namų administravimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas, atlieka Utenos rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius pagal Utenos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. TS-321 patvirtintas 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 taisyklės (toliau – taisyklės).

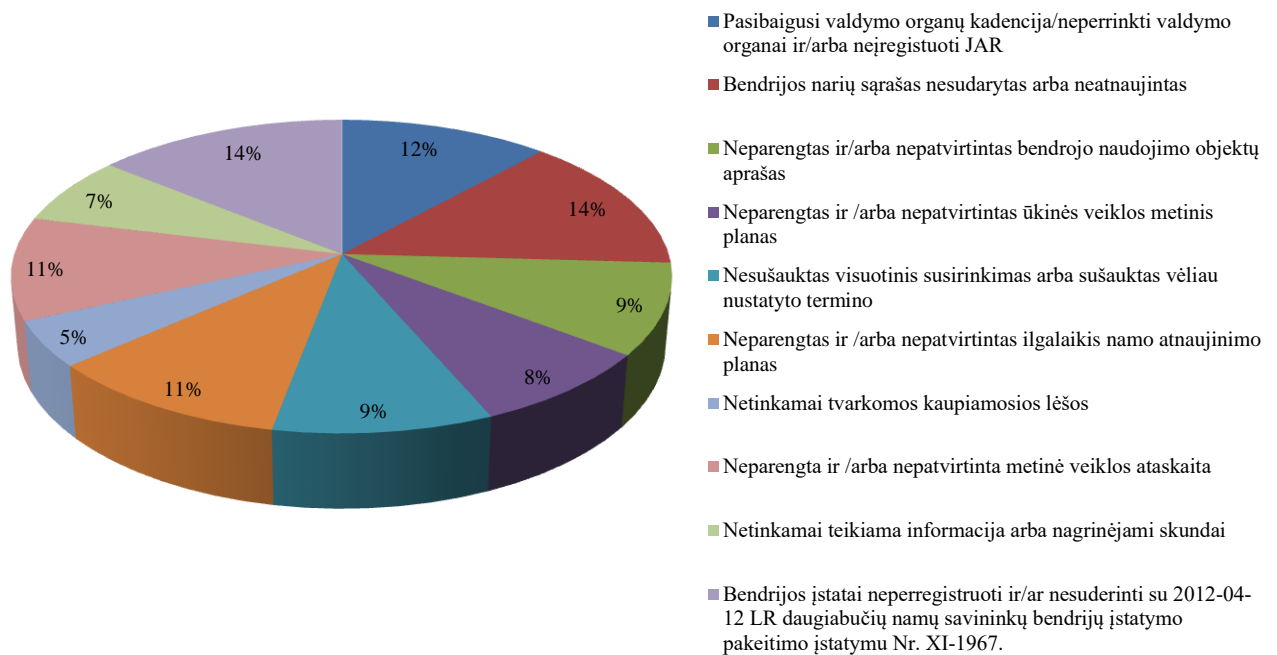
Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. sausio 13 d. įsakymu Nr. AĮ-18 nustatyti valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijai ir rizikos veiksniai, kuriuos įvertinus bus sudaromi Planinių daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimo planai. Planinis butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos patikrinimų planas 2022 metams patvirtintas Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 29 d. įsakymu Nr. AĮ-1448 „Dėl planinių butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos patikrinimų plano 2022 metams patvirtinimo“ (toliau – Patikrinimų planas), kuris buvo viešinamas savivaldybės interneto svetainėje www.utena.lt.

Planiniai valdytojų veiklos patikrinimai

Pagal iš anksto pavięšintą Patikrinimų planą buvo atlikti 20 planinių valdytojų veiklos patikrinimų ir surašyta 20 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimų aktų, nurodyti valdytojų veiklos trūkumai bei pateiktos rekomendacijos. Pradėtas vienas neplaninis valdytojo veiklos patikrinimas gavus butų ir kitų patalpų savininkų skundą, tačiau kontrolieriaus sprendimu nutrauktas, paaiškėjus, kad fizinis asmuo nebėra valdytojas.

2022 metais buvo patikrinta 16 daugiabučių namų savininkų bendrijų (toliau – DNSB), surašyti valdytojų veiklos patikrinimo aktai, kuriuose aprašyti nustatyti valdytojų veiklos trūkumai, pateiktos rekomendacijos trūkumams pašalinti. DNSB „Vandenys“ dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų buvo pradėta administracinė nusižengimo teisena pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį. 2022 m. liepos 27 d. nutarimu dėl administracinio nusižengimo, kai protokolas nesurašomas, Bendrijos pirmininkas patrauktas administracinėn atsakomybėn pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio 1 dalį.

Atliktų patikrinimų metu dažniausiai pasitaikantys trūkumai buvo šie: pasibaigusi valdymo organų kadencija, daugiabučio namo valdymo forma neįregistruota Nekilnojamojo turto registre, neparengtas ir/arba nepateiktas tvirtinti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašas, ūkinės veiklos metinis planas, ilgalaikis planas, bendrijos veiklos metinė ataskaita, susirinkimai nešaukiami arba šaukiami vėliau nei nustatyti terminai, nesudarytas arba neatnaujintas bendrijos narių sąrašas (detalesiau pateikta 1 pav.)



1 pav. Nustatytų pažeidimų pobūdis

Utenos rajono savivaldybės teritorijoje yra vienas juridinis asmuo, pretenduojantis teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Utenos rajone – UAB „Utenos butų ūkis“ (toliau - Administratorius), 2022 metais buvo patikrinti 4 Administratoriaus administruojami daugiabučiai gyvenamieji namai, surašyti patikrinimo aktai, pateiktos rekomendacijos trūkumams pašalinti.

Atliktų valdytojų (Administratoriaus) veiklos patikrinimų metu dažniausiai nustatomas pažeidimas – administratorius neskelbia arba skelbia ne visą informaciją apie savo veiklą gyventojams, kaip nustatyta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831, 14 punkte: interneto svetainėje, namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose, patalpų savininkams į pašto dėžutes ar jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu, kitais su patalpų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais, taip pat nustatomi ir kiti įvairūs pažeidimai: nepatvirtinti ilgalaikiai namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planai; daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaita parengta ne pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr. D1-428 patvirtintą formą, neišrinktas daugiabučio namo atstovas, turintis santykių su BNO administratoriumi.

Per 2022 m. vyko pokyčiai valdytojų valdymo struktūroje: 7 daugiabučių namų savininkų bendrijos buvo likviduotos ir butų ir kitų patalpų savininkai pasirinko pakeisti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo formą – bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – BNO administratorius), vienas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą sudaryti jungtinės veiklos sutartį bendrojo naudojimo objektams valdyti.

Valdytojams ir butų ir kitų patalpų savininkams buvo teikiamos tiesioginės konsultacijos skyriuje, telefonu, elektroniniu paštu ir žodžiu su valdytojų veikla susijusiais klausimais: bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo keitimo procedūrų, valdytojų teisių ir pareigų įgyvendinimo, valdytojų priežiūros ir kontrolės vykdymo ir kt.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 11 d. įsakymu Nr. AĮ-1465 „Dėl planinių butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos patikrinimų plano 2023 metams tvirtinimo“ patvirtintas 2023 m. tikrinamų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų sąrašas.

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. AĮ-1661 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo pratęsimo“ 214 daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Utenos butų ūkis“ paskyrimas pratęstas penkerių metų laikotarpiui iki 2027 m. gruodžio 31 d., informacija paskelbta savivaldybės interneto svetainėje www.utena.lt ir daugiabučių gyvenamųjų namų skelbimų lentose.

Numatomos priemonės situacijai gerinti

Utenos rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius sieks nemažinti planinių valdytojų veiklos patikrinimų skaičiaus, valdytojams ir butų ir kitų patalpų savininkams teiks tiesiogines konsultacijas skyriuje, telefonu ar el. paštu, atliks patikrinimus kaip numatyta Utenos rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. TS-321 (2020 m. balandžio 3 d. sprendimo Nr. TS-74 redakcija) patvirtintose priežiūros ir kontrolės taisyklėse, atsižvelgiant į nustatytus veiklos trūkumus pradės administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodeksą.
