



ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Savivaldybės biudžetinė įstaiga, Rotušės a. 4, LT-62504 Alytus, tel. (8 315) 55 102, faks. (8 315) 55 192,
el. p. alytus@ams.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188706935

UAB
direktorei

2011-11-03 Nr. SD-8178 (6.17.)

LT-63221 Alytus

Daugiabučio namo savininkų bendrijos
pirmininkei

LT-63406 Alytus

Kopija

Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriui
Augustinui Normantui
Gedimino pr. 56
LT-01110 Vilnius

[2011-06-29 Nr. 4D-2011/4-716/SD-1614

DĖL REKOMENDACIJŲ IR KONSULTACIJŲ SUTEIKIMO

Alytaus miesto savivaldybės administracija (toliau – savivaldybė) išnagrino Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus 2011 m. rugsėjo 21 d. raštu Nr. 4D-2011/4-716/3D-2396 pateiktos pažymos dėl skundo prieš Alytaus miesto savivaldybės administraciją (toliau – pažyma) 19.1 punkte nurodytas rekomendacijas.

2011 m. spalio 21 d. daugiabučio namo savininkų bendrijos Statybininkų g. 35, Alytuje (toliau – bendrija) pirmininkei ir UAB direktorei buvo suteikta ši teisinė konsultacija ir rekomendacijos:

1. Seimo kontrolieriaus pažymos 9.1 punkte nustatyta, kad bendrija savo pareigas namo bendrojo naudojimo objektų administravimui ir jo nuolatinei techninei priežiūrai vykdyti pagal 2007 m. sausio 2 d. Pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros paslaugų sutartį yra perleidusi UAB (toliau – bendrovė). Sutarties su bendrove 5.1.6 papunktyje nustatyta, kad bendrovė vykdo bendrojo naudojimo elektros tiekimo ir paskirstymo įrenginių, prisiimant atsakingo asmens už pastato elektros ūkį, funkcijas (aptarnavimo riba: nuo pagal atsakomybės ribų aktą su elektros energiją tiekiančia įmone nurodyto taško iki butų komutacinių aparatų) techninę priežiūrą. Kadangi sutarties 5.1.6 papunktyje nėra konkrečiai apibrėžta bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros riba, todėl techninė priežiūra turi būti vykdoma įskaitant ir elektros įrangos komutacinius aparatus imtinai. Sutarties 5.2 punkte nustatyta nuoroda, kad elektros išjungiklio avarinių darbų pakeitimo darbai gali būti priskiriami atskiriems butams, yra neteisinga, nes prieštarauja sutarties 5.2 punkto 2 sakinio nuostatoms, kuriame nurodyta, kad avarijų lokalizavimo darbai namo bendrojo naudojimo inžinerinėje įrangoje apmokami pagal išrašytą sąmatą ir darbų atlikimo – priėmimo aktą. Alytaus miesto savivaldybės administracijos nuomone elektros išjungiklio namo laiptinės narvelio pakeitimo darbų apmokėjimo

priskyrimas 61 ir 62 butams yra neteisingas sutarties nuostatų traktavimas. Kol bendrija nėra numačiusi konkrečių namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbų apmokėjimo priskyrimo butams, šie darbai turi būti apmokami iš bendrijos kaupiamųjų lėšų, skirtų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti. Apie tai būtina informuoti UAB

2. Alytaus miesto savivaldybės administracija rekomenduoja:

2.1. Bendrijai per du mėnesius organizuoti daugiabučio namo bendrijos narių susirinkimą, jo metu apsvarstyti ir nustatyti tvarkos taisykles susijusias su bendrojo naudojimo objektų, taip pat namui priskirto sklypo naudojimu ir priežiūra (Daugiabučių namų savininkų bendrijos įstatymo (toliau – įstatymas; Žin., 2000, Nr. 56-1639) 23 straipsnio 2 dalies 3 punktas). Šiose taisyklėse būtina sukonkretinti bendrojo naudojimo objektų priskyrimą butams, taip pat ir jų remonto apmokėjimo klausimą.

2.2. Bendrijai šiame susirinkime priimti protokolinį sprendimą dėl bendrijos ūkinės veiklos organizavimo ir valdymo tvarkos ir su tuo susijusius įgaliojimus valdybos nariams (bendrijos pirmininkui), taip pat jų darbo apmokėjimo sąlygas, samdomų darbuotojų skaičių ir jų apmokėjimo tvarką arba sutarčių su gyvenamųjų namų priežiūros ir administravimo paslaugas teikiančiomis įmonėmis sudarymo sąlygas (įstatymo – 20 straipsnio 3 punktas). Pagal įstatymo 21 straipsnio 5 dalies nuostatas bendrijos narių susirinkime priimti nutarimai dėl bendrijos įstatų pakeitimo ar papildymo, dėl lėšų, susijusių su bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir naudojimo privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, kaupimo ar skolinimosi yra teisėti, jeigu už juos balsuoja daugiau kaip pusė bendrijos narių.

2.3. Bendrijos pirmininkas pagal įstatymo 23 straipsnio 2 dalies nuostatas privalo parengti bendrijos metinę pajamų ir išlaidų sąmatą, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto, rekonstrukcijos) ar modernizavimo metinį bei ilgalaikį planą, taip pat metinę bendrijos ūkinės ir finansinės veiklos ataskaitą ir ją teikti bendrijos narių susirinkimui tvirtinti (įstatymo 20 straipsnio 4 punktas). Bendrijos narių susirinkimai turi būti šaukiami ne rečiau kaip 1 kartą per metus (įstatymo 21 straipsnio 1 dalis).

2.4. Siekiant išvengti nesusipratimų tarp bendrijos ir namo gyventojų dėl namo bendrojo naudojimo objektų priskyrimo ir remonto, darbų apmokėjimo, bendrijos valdybai (bendrijos pirmininkui) sudaryti namo bendrojo naudojimo objektų aprašą atlikus inventorizaciją. Apraše nurodoma ir bendrojo naudojimo objektų techninė būklė. Bendrijos valdybai (bendrijos pirmininkui) privaloma prievolė sudaryti bendrojo naudojimo objektų aprašą numatyta įstatymo 23 straipsnio 6 ir 7 dalyse.

3. Įstatymo 23 straipsnio 2 dalies 2 punkte nustatytas reikalavimas, kad bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) tvarko ir saugo bendrijos narių ir butų ir kitų patalpų savininkų registravimo knygą, namo ir jam priskirto žemės sklypo techninę ir juridinę dokumentaciją, tvarko bendrijos raštvedybą. Jeigu bendrija mano, kad jeigu ir šias funkcijas bendrija numato perleisti namą administruojančiai įmonei, bendrijos narių susirinkime tai turėtų būti nutarta.

4. Kadangi Lietuvos Respublikoje galiojantys teisės aktai nereglamentuoja sutartinių santykių tarp bendrijų ir namus administruojančių įmonių, UAB ir bendrijai Alytaus miesto savivaldybės administracija rekomenduoja parengti šalims priimtina naujos redakcijos Pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros paslaugų sutarties projektą, kuriame būtų įvardytas konkretus namo bendrojo naudojimo objektų aprašas su techninės priežiūros aptarnavimo ribomis bei atliktų darbų apmokėjimo tvarka. Sutartyje turi būti nustatyta ataskaitos forma, pagal kurią administruojanti įmonė teiks ataskaitą apie namo bendrojo naudojimo objektų administravimo ir techninės priežiūros darbus. Bendrijai ir namą administruojančiai įmonei UAB

rekomenduojame naudoti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr. D1-428 patvirtintą Butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu daugiabučiu namu, ataskaitos pavyzdinę formą. Pastato bendrojo naudojimo objektų administravimo ir nuolatinės techninės priežiūros paslaugų sutartyje būtina numatyti namą

administruojančios įmonės UAB ataskaitų pateikimo bendrijai konkrečius terminus. Siekiant išvengti nesusipratimų tarp bendrijos narių ir UAB sutarties sąlygos turi būti aptartos bendrijos narių susirinkime.

Šias mūsų rekomendacijas Jūs galite apskusti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Administracijos direktorė



Ona Balevičiūtė

Algimantas Tarasevičius, tel. (8 315) 55 125, el. p. a.tarasevicius@ams.lt
Jonas Baliukonis, tel. (8 315) 55 134, el. p. j.baliukonis@ams.lt

