



## VYRIAUSYBĖS ATSTOVAS VILNIAUS APSKRITYJE

Elektrėnų savivaldybės tarybai

Kopija  
Elektrėnų savivaldybės merui Kęstučiui Vaitukaičiui

### TEIKIMAS DĖL ELEKTRĖNŲ SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2016 M. GEGUŽĖS 25 D. SPRENDIMO NR. V.TS-108 PAKEITIMO

2017 m. kovo 17 d. Nr. 1T- 2  
Vilnius

Elektrėnų savivaldybės taryba (toliau – Taryba) 2016 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. V.TS-108 patvirtino 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).

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą nustato, jog 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 vykdymas pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles priskiriamas savivaldybių savarankiškosioms funkcijoms.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 11 d. įsakymu Nr. D1-745 buvo pakeista dalis 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 (toliau – Pavyzdinės taisyklės) nuostatų. Pakeitimai įsigaliojo nuo 2017 m. sausio 1 d.

Pavyzdinių taisyklių 5 punktą apibrėžia, jog daugiabučio namo butų ir kitų patalpų valdytojų priežiūrą ir kontrolę sudaro 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) bei neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu. Atsižvelgiant į tai, kad pakito minima nuostata ir tikrinamų valdytojų sąrašo sudarymo kriterijus, patikrinimų tvarką ir trukmę turi nustatyti savivaldybės administracijos direktorius, kyla būtinybė Tarybos patvirtintų Taisyklių 5 punktą suderinti su pasikeitusiomis teisės aktų nuostatomis.

Pavyzdinių taisyklių 6.1 papunktis nustato, jog tikrinant valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams, tikrinami ne tik patalpų savininkų sprendimo protokolai, jungtinės veiklos sutartys, Juridinių asmenų registro duomenys, bet ir

Nekilnojamojo turto registro duomenys. Taisyklių 8.1 papunktyje nėra numatyta, jog tikrinami ir Nekilnojamojo turto registro duomenys. Šis Pavyzdinių taisyklių reikalavimas turėtų būti perkeltas į Taisykles.

Pavyzdinių taisyklių 6.5 punkte yra numatyta, jog tikrinama kaip vykdomas bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka. Taisyklių 8.5 punkte numatytas siauresnis pirkimų tikrinimas: apsiribojama patikrinimu, ar yra bendrojo naudojimo objektų valdytojo patvirtintos paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklės ir ar jų laikomasi. Kartu atkreiptinas dėmesys, jog tuo pačiu keičiamas ir Pavyzdinių taisyklių priedo 2.8 punktas, kuriame numatoma, jog vienas iš pateikiamų dokumentų yra paslaugų ir rangos darbų pirkimo dokumentai (iki pakeitimo – paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisyklės). Atsižvelgiant į tai, Taisyklių 7.8 punktas, numatantis patikrinimo metu pateikiamus dokumentus (paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisykles) turėtų taip pat būti tikslinamas.

Pavyzdinių taisyklių 6.9 punkte numatyta, jog tikrinamas 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. Taisyklių 8.9 punkte numatytas siauresnis patikrinimas: tikrinama tik ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatai, pateikiami kiti nustatyti duomenys apie valdytoją. Taisyklės neatitinka Pavyzdinėse taisyklėse numatyto patikrinimo masto.

Pavyzdinių taisyklių 8 punkte numatyta, jog priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka pradėti administracinio nusižengimo teiseną. Taisyklių 12 punkte nustatyta, jog priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių teisių pažeidimo kodekso nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus ir pateikti juos savivaldybės Administracinei komisijai; kreiptis į teismą dėl bendrijos likvidavimo ar jungtinės veiklos sutarties pripažinimo netekusia galios, jei patikrinimo metu nustatoma, kad bendrijos valdymo organų ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veikla neatitinka nustatytų reikalavimų ir kyla grėsmė pastato naudojimo funkcionalumui ir saugumui; teikti pasiūlymus savivaldybės administracijos direktoriui dėl administratoriaus skyrimo ar keitimo. Taisyklėse numatytas Administracinių teisės pažeidimų kodeksas nebegalioja nuo 2017 m. sausio 1 d., o priežiūros ir kontrolės vykdytojams numatytos platesnės teisės nei yra nustatyta Pavyzdinėse taisyklėse, todėl Taisyklės turėtų būti tikslinamos.

Pavyzdinių taisyklių 9 punkte nustatyta, jog 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 trumpesnę, nei 5 darbo dienas 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.

Taisyklių 13 punkte numatyta, jog jei valdytojas, vykdydamas savo funkcijas, padaro mažareikšmį pažeidimą, kuris nesukelia žalos namo butų ir kitų patalpų savininkų interesams, ar padarytą pažeidimą ir jo padarinius jis ištaiso, priežiūros ir kontrolės vykdytojas pateikia jam rašytinį įspėjimą, kuriame nurodo padarytą mažareikšmį pažeidimą ir jo ištaisymo būdą, nustatydamas ne ilgesnį kaip vieno mėnesio terminą ir reikalavimą pašalinus pažeidimą

informuoti apie tai priežiūros ir kontrolės vykdytoją. Jei valdytojas per metus nuo padaryto mažareikšmio pažeidimo padaro kitus jo veiklos pažeidimus, priežiūros ir kontrolės vykdytojas skiria jam Taisyklių 12 punkte nurodytas poveikio priemones.

Taisyklių 13 punkte numatyta mažareikšmio pažeidimo samprata, taip pat terminas mažareikšmiams trūkumams ištaisyti neatitinka Pavyzdinių taisyklių 9 punkte numatytiesiems, todėl Taisyklės turėtų būti tikslinamos.

Pastebime, jog Pavyzdinių taisyklių 11 punkte numatyta, jog pasibaigus kalendoriniams metams, priežiūros ir kontrolės vykdytojas per 15 darbo dienų parengia ir teikia savivaldybės administracijos direktoriui metinę veiklos ataskaitą, tuo tarpu Taisyklėse terminas yra 20 dienų. Terminas turėtų būti tikslinamas pagal Pavyzdinių taisyklių reikalavimus.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, bei vadovaudamasi Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punktu siūlau svarstyti Taisyklių pakeitimo klausimą, suderinant Taisykles su Pavyzdinių taisyklių 5, 6.1, 6.5, 6.9, 8, 9, 11 ir Pavyzdinių taisyklių priedo 2.8 punktuose nustatytais reikalavimais, klausimą.

Šis teikimas turi būti apsvarstytas artimiausiame savivaldybės tarybos posėdyje, bet ne vėliau kaip per 1 mėnesį nuo teikimo gavimo dienos. Apie priimtą sprendimą Vyriausybės atstovui turi būti pranešta per 10 dienų nuo sprendimo priėmimo dienos. Per nustatytą terminą nepatenkinus teikimo/nepranešus apie teikimo patenkinimą/atsisakius jį tenkinti, Vyriausybės atstovas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punktu, Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka skųs teismui aukščiau minėtą Sprendimą.

Informuoju, jog vadovaujantis Savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 5 punktu, Vyriausybės atstovas turi teisę nustatyti kitą nurodytų veiksmų įvykdymo terminą, jeigu gautas pagal kompetenciją savivaldybės administravimo subjekto motyvuotas prašymas šį terminą pratęsti.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 4 straipsnio 9 dalimi, meras artimiausiame savivaldybės tarybos posėdyje privalo su šia informacija supažindinti savivaldybės tarybos narius.

Vyriausybės atstovė

Vilda Vaičiūnienė