



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS DAUGIABUČIŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIS NUOSAVYBĖS ADMINISTRATORIAUS ATRINKIMO, SKYRIMO IR KEITIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

2012 m. gruodžio 20 d. Nr. T-300
Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 2008, Nr. 113-4290) 16 straipsnio 4 dalimi ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (Žin., 2001, Nr. 45-1584; 2002, Nr. 54-2123; 2010, Nr. 31-1421) patvirtintų Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų 2.1 punktu ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovo Šiaulių apskrityje 2012 m. spalio 3 d. reikalavimą Nr. 2-361 „Dėl teikimo“, Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a :

1. Patvirtinti Pakruojo rajono savivaldybės daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus atrinkimo, skyrimo ir keitimo tvarkos aprašą (pridedama).

2. Laikyti netekusiu galios Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2010 m. rugsėjo 30 d. sprendimą Nr. T-293 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus atrinkimo ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Merė

Asta Jasiūnienė

**PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS DAUGIABUČIŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ
PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRATORIAUS
ATRINKIMO, SKYRIMO IR KEITIMO TVARKOS APRAŠAS**

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus (toliau – administratorius) skyrimo tikslas yra užtikrinti gerą ir kokybišką Pakruojo rajono daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymą, nepažeidžiant vartotojų (patalpų savininkų) teisių ir tinkamai vykdyti Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus.

2. Administratorius skiriamas ir keičiamas Pakruojo rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) administracijos direktoriaus įsakymu.

3. Administratoriumi gali būti skiriamas fizinis asmuo – Lietuvos Respublikos, Europos Sąjungos valstybės narės ar kitos Europos ekonominės erdvės valstybės pilietis, kitas fizinis asmuo, turintis nuolatinę gyvenamąją vietą Lietuvos Respublikoje, juridinis asmuo – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, Europos Sąjungos valstybėje narėje ar kitoje Europos ekonominės erdvės valstybėje įsisteigusio juridinio asmens ar kitos organizacijos padalinys, įsteigtas Lietuvos Respublikoje, kuriam teisės aktai leidžia teikti turto administravimo paslaugas, atrinktas Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Savivaldybės taryba, nustatydamą administratorių atrinkimo tvarką, vadovaujasi lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principais.

4. Administratorius skiriamas, kai patalpų savininkai per 6 mėnesius nuo statinio statybos užbaigimo akto pasirašymo dienos neįsteigia daugiabučio namo savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat, jeigu bendrija yra likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis arba jeigu patalpų savininkai, priėmę sprendimą pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnį, kreipiasi į Savivaldybės administracijos direktorių ir pateikia prašymą skirti nurodytą administratorių.

5. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai dėl administratoriaus atrinkimo ir skyrimo priimami, kai daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, pateikdami prašymą raštu Savivaldybės administracijos direktoriui, balsų dauguma (ne mažiau kaip 50 proc. + 1 balsas) pasirenka administratorių arba sprendimas skirti administratorių priimamas Savivaldybės administracijos iniciatyva, jei savininkai nustatyta tvarka nepasirinko bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, neįsteigė daugiabučio namo savininkų bendrijos ar nesudarė jungtinės veiklos sutarties. Sprendimai dėl administratoriaus keitimo priimami pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnį, Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus atrinkimo, skyrimo ir keitimo tvarkos apraše (toliau – Tvarkos aprašas) nustatyta tvarka.

6. Prašymas skirti / keisti administratorių netenkinamas, jeigu daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų prašymas paskirti ar pakeisti administratorių neatitinka bent vieno Tvarkos aprašo reikalavimų ir jeigu pastatas su kitu pastatu (pastatais), kurio patalpų savininkai keisti administratoriaus nepageidauja, susietas bendrojo naudojimo objektais ir jo atskirai naudoti negalima.

7. Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendime skirti administratorių turi būti nurodytas daugiabučio namo (namų) adresas, jo naudingasis plotas, gyvenamųjų patalpų (butų) ir kitų patalpų skaičius, Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka daugiabučiam namui ar keliems daugiabučiams namams priskirto žemės sklypo plotas ir patalpų savininkų teisės į jį ar jo dalį, informacija apie asmenį, kuris skiriamas administratoriumi (fizinio asmens vardas ir pavardė,

deklaruota gyvenamoji vieta, adresas korespondencijai siųsti; juridinio asmens – pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie juridinį asmenį, pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas, jeigu juridinis asmuo yra pridėtinės vertės mokesčio mokėtojas), mokestis už bendrosios nuosavybės administravimą. Skiriant ir keičiant administratorių butų ir kitų patalpų savininkų iniciatyva, mokestis už bendrosios nuosavybės administravimą nustatomas, atsižvelgiant į butų ir kitų patalpų savininkų pateiktame prašyme pakeisti/paskirti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorių (forma pateikta priede) nurodytą administravimo mokesčio dydį, jei šis dydis neviršija teisės aktų nustatyta tvarka apskaičiuoto dydžio. Skiriant administratorių atrankos būdu mokestis už bendrosios nuosavybės administravimą nustatomas pagal atrankos laimėtojo pasiūlyme nurodytą administravimo mokesčio dydį. Iki Tvarkos aprašo įsigaliojimo, esant būtinumui nustatyti daugiabučio namo bendrosios nuosavybės administravimo tarifą, Administracijos direktoriaus įsakymu nustatomas toks administravimo mokestis, kokį taikė administratorius, tačiau ne didesnis už Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimu Nr. T-180 patvirtinto “Dėl Pakruojo rajono daugiabučių gyvenamųjų namų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo mokesčio tarifo patvirtinimo“ patvirtintą dydį.

II. ADMINISTRATORIAUS ATRINKIMO IR SKYRIMO TVARKA

8. Butų ir kitų patalpų savininkai dėl administratoriaus atrinkimo ir skyrimo kreipiasi į Savivaldybės administraciją, pateikdami nustatytos formos (priedas) arba laisvos formos prašymą, kuriame turi būti pateikta informacija, nurodyta prašymo formos pavyzdyje: namo adresas, skiriamo administratoriaus pavadinimas, adresas ir įmonės kodas, aptartas ir suderintas administravimo mokesčio dydis, turto objektų skaičius name, nuomonę pareiškusių savininkų skaičius, daugiabučio namo įgaliotinis, jeigu toks yra išrinktas, vardas ir pavardė, adresas, parašas, prašomo skirti administratoriaus atstovo vardas ir pavardė, pareigos, parašas, buto ar kitos patalpos savininko, išreiškusio nuomonę, vardas ir pavardė, patalpos nr., pareiškiamą nuomonę (sutinku arba nesutinku), parašas, informacijos telefonas.

9. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta komisija “Dėl Pakruojo rajono savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus atrinkimo ir skyrimo” patikrina, ar daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams priklausančios patalpos atitinka valstybės įmonės Registrų centro duomenis, ir priima sprendimą rengti Administracijos direktoriaus įsakymo projektą dėl administratoriaus skyrimo arba pateikia iniciatoriui motyvuotą atsakymą dėl prašymo skirti/keisti administratorių netenkinimo.

10. Patalpų savininkų daugumai nepriėmus sprendimo dėl administratoriaus atrinkimo ir skyrimo, Savivaldybės administracija informaciją apie administratoriaus atranką paskelbia Savivaldybės interneto svetainėje www.pakruojis.lt, įvertina raštu iki skelbime nurodyto laiko pateiktus pretendentų administruoti daugiabutį namą pasiūlymus, skiria administratorių namo bendrojo naudojimo objektams valdyti ir prižiūrėti. Daugiabučio namo bendrosios nuosavybės administratorius atrenkamas atsižvelgiant į siūlomą pastato administravimo mokestį, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinį ir ilgalaikį (3–5 metų) darbų planus, įmonės veiklą.

III. ADMINISTRATORIAUS KEITIMO BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ INICIATYVA TVARKA

11. Jeigu 1/4 patalpų savininkų motyvuotu raštu kreipiasi į Savivaldybės administracijos direktorių, prašydami pakeisti administratorių dėl netinkamo funkcijų vykdymo, Savivaldybės administracijos direktorius paveda administratoriui per mėnesį nuo pavedimo dienos organizuoti patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl administratoriaus pakeitimo.

12. Administratorius daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą organizuoja vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsniu, patalpų savininkų balsavimą raštu – vadovaudamasis Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m.

kovo 24 d. įsakymu Nr. D1-251. Į susirinkimą turi būti kviečiamas ir patalpų savininkų numatytas pasirenkamas administratorius.

13. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo, balsavimo raštu sprendimus administratorius skelbia (nurodo sprendimą patvirtinančio protokolo datą, numerį) namo skelbimų lentoje ir savo interneto tinklalapyje arba Savivaldybės interneto svetainėje (jeigu administratorius tinklalapio neturi).

14. Administratorius per mėnesį nuo pavedimo organizuoti patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl administratoriaus pakeitimo dienos apie pavedimo įvykdymą ir rezultatus informuoja Savivaldybės administracijos direktorių, pateikdamas Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu dokumentacijos kopijas: susirinkimo protokolą, dalyvavusių susirinkime patalpų savininkų pasirašytą sąrašą, skelbimą apie planuojamą organizuoti susirinkimą arba biuletenių išdavimo lapą, dokumentą, įrodantį biuletenio išsiuntimą registruotu laišku, gražintus užpildytus balsavimo biuletenius, patalpos savininko, kai jis yra juridinis asmuo, įgaliojimą veikti juridinio asmens vardu, balsų skaičiavimo komisijos protokolą. Savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas atstovas, gavęs protokolo kopiją ir nustatęs, kad administratorius netinkamai vykdė savo funkcijas, priima sprendimą pakeisti administratorių. Administratoriaus veikla vertinama Savivaldybės administracijos direktorius išanalizavęs patalpų savininkų prašyme pakeisti administratorių nurodytus keitimo motyvus, Savivaldybėje nagrinėtus to namo gyventojų prašymus-skundus, įvertinus, kaip administratorius tame name vykdo administratoriui pavestas funkcijas ir pareigas, organizuoja namo techninę priežiūrą, apskaičiuoja, paskirsto mokesčius ir kita.

15. Jeigu administratorius neįvykdo Tvarkos aprašo 12 ir 14 punktų reikalavimų, Savivaldybės administracija turi teisę priimti sprendimą dėl administratoriaus keitimo, patalpų savininkams pateikus Savivaldybės administracijos direktoriui daugumos patalpų savininkų užpildytą nustatytos arba laisvos formos prašymą, kuriame turi būti pateikta informacija, nurodyta prašymo formos pavyzdyje.

IV. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

16. Namų statytojas (užsakovas) ar buvęs valdytojas per mėnesį nuo sprendimo paskirti / pakeisti administratorių dienos turi perduoti paskirtajam administratoriui, o paskirtasis administratorius perimti administruoti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus, nepanaudotas sukauptas lėšas daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, daugiabučio namo statybos, techninės inventorizacijos, techninės priežiūros dokumentus, su administruojamu daugiabučiu namu susijusias sutartis, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų metinius ir ilgalaikius planus, kitus su administruojamu daugiabučiu namu susijusias dokumentus. Perdavimas įforminamas perdavimo ir priėmimo aktu. Jį pasirašo perduodančios šalies atstovas arba jo įgaliotas atstovas ir paskirtasis administratorius arba jo įgaliotas atstovas. Paskirtasis administratorius, priėmęs administruoti daugiabutį namą, privalo per mėnesį valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registre įregistruoti namo bendrojo naudojimo objektų administravimo juridinį faktą ir per 3 (tris) mėnesius parengti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinį ir ilgalaikį darbų planus pagal Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose pridėdamą formą ir juos pateikti patalpų savininkams. Darbų planai skelbiami administratoriaus interneto tinklalapyje, jeigu jis tokį turi, pateikiami patalpų savininkams (į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu).

17. Administratorius gali būti pakeičiamas, jeigu Savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas atstovas, pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą vykdydamas administratoriaus funkcijų priežiūrą ir kontrolę, nustato, kad administratorius nevykdo arba netinkamai vykdo Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose išvardytas administratoriaus funkcijas. Administratoriui atsisakius įgaliojimų, jį, kaip fizinį asmenį, pripažinus neveiksniu ar ribotai veiksniu, jam mirus, likvidavus

administratorių, kaip juridinį asmenį, ar iškelus jam bankroto bylą, per mėnesį nuo šių aplinkybių atsiradimo dienos skiriamas kitas administratorius.

Daugiabučių namų
butų ir kitų patalpų savininkų
bendrosios nuosavybės
administratoriaus atrinkimo,
skyrimo ir keitimo tvarkos aprašo priedas

(Prašymo formos pavyzdys)

Pakruojo rajono savivaldybės administracijai

PRAŠYMAS

**PAKEISTI / PASKIRTI DAUGIABUČIO NAMO BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ
BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRATORIŲ**

201.....-.....-.....

Pakruojis

Mes, žemiau pasirašiusieji daugiabučio namo.....
(namo adresas)

butų ir kitų patalpų savininkai, prašome pakeisti / paskirti (tinkamą žodį pabraukti) esantį namo
bendrosios nuosavybės administratorių ir paskirti
mūsų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administratoriumi
.....,
(įmonės pavadinimas) (įmonės kodas) (įmonės adresas)

Administratoriaus/keitimo/motyvai:
.....
.....

Eil. nr.	Buto ar patalpos numeris	Buto ar kitos patalpos savininko vardas ir pavardė	Pareiškiamą nuomonę (sutinku arba nesutinku)	Parašas	Informacijos tel.
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

Iš viso name yra turto objektų (gyvenamosios ir kitos paskirties patalpų)

(skaičius)

Nuomonę pareiškusių savininkų skaičius

Daugiabučio namo įgaliotinis asmuo (jeigu toks yra išrinktas):

(vardas ir pavardė, adresas, parašas, telefono nr.)

SUDERINTA

Naujasis administratorius

vardas, pavardė, pareigos, parašas