



**KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
STATYBOS IR TURTO SKYRIUS
DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYTOJŲ
2021 METŲ PRIEŽIŪROS IR VEIKLOS KONTROLĖS ATASKAITA
2022-01-21 Nr. D2-12**

Eil. Nr.	Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojas	Daugiabučio namo adresas	Planinis / neplaninis patikrinimas	NUSTATYTI VALDYTOJŲ VEIKLOS PAŽEIDIMAI
1.	P. Lukšio 2 namo savininkų bendrija (kodas 302810326)	P. Lukšio g. 2, 57199 Kėdainiai	Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 24 d. įsakymas Nr. AD-1-191 „Dėl neplaninio P. Lukšio 2 namo savininkų bendrijos valdytojo veiklos patikrinimo“	<i>Informavimas apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų:</i> P. Lukšio 2 namo savininkų bendrijos pirmininkė nevykdė Kėdainių rajono savivaldybės administracijos teisėtų nurodymų, nepateikė su įstatymų ir kitų teisės aktų jai priskirtų funkcijų vykdymu susijusių prašomų dokumentų, tokiais savo veiksmais neįvykdė 2021-02-25 rašte Nr. AS-837 ir 2021-03-30 rašte Nr. AS-1342 nurodytų teisėtų prašymų, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) 505 straipsnio 1 punktu, Bendrijos pirmininkės atžvilgiu buvo pradėta administracinių nusižengimų teisena pagal ANK 505 straipsnio 1 dalį.
2.	Respublikos 42 daugiabučio namo savininkų bendrija (kodas 305377894)	Respublikos g. 42, 57407 Kėdainiai	Planinis patikrinimas	<i>Nustatyti veiklos trūkumai:</i> 1. Bendrijos pirmininkė pateikė pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikį planą, kuriame nenurodyta preliminarai planuojamų atnaujinimo (remonto) darbų kaina, atlikimo terminas, įskaitant nenumatytus darbus, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, taip pat nenurodytas kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrindimas. 2. Bendrijos pirmininkė nepateikė valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo, kuriame atspindėtų nekilnojamojo daikto, daiktinių teisių į jį, šių teisių suvaržymų ir įstatymų nustatytų juridinių faktų kadastro ir registro duomenų būklė bei būtų pažymėtas faktas apie nustatytą bendrojo naudojimo objektų valdymą (įsteigtą daugiabučio namo savininkų bendriją). <i>Nustatyti trūkumai, kuriuos bendrojo naudojimo objektų valdytojas nedelsdamas pašalino:</i>

				1. Bendrijos pirmininkė pateikė patikslintą pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikį planą, parengtą pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 patvirtinto Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo reikalavimus. 2. Bendrijos pirmininkė pateikė valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2021-09-20 išrašą, kuriame pažymėtas juridinis faktas apie nustatytą bendrojo naudojimo objektų valdymą (įsteigtą daugiabučio namo savininkų bendriją). <i>Administracinių nusižengimų teisena valdytojui nebuvo pradėta</i>
3.	S. Jaugelio Telegos 30 namo savininkų bendrija (kodas 161654688)	S. Jaugelio Telegos g. 30, 57251 Kėdainiai	Planinis patikrinimas	<i>Nustatyti veiklos trūkumai:</i> 1. Bendrijos pirmininkė pateikė pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikį planą, kuriame nenurodyta preliminarai planuojamų atnaujinimo (remonto) darbų kaina, atlikimo terminas, įskaitant nenumatytus darbus, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, taip pat nenurodytas kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrindimas. 2. Bendrijos pirmininkė nepateikė kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos sutarties. 3. 2021 m. birželio 18 d. bendrijos narių visuotiniame susirinkime (Protokolas Nr. 1) svarstytas klausimas „Dėl namo aplinkos tvarkymo“ ir priimtas sprendimas „Pradėjus dirbti kiemo aplinkos tvarkytojai darbo užmokesčio išlaidas išskaičiuoti iš gyventojų <...>. Mokestis kiekvienam butui 2,26 Eur“, prieštaraujantis galiojantiems teisės aktams. <i>Nustatyti trūkumai, kuriuos bendrojo naudojimo objektų valdytojas nedelsdamas pašalino:</i> 1. Bendrijos pirmininkė pateikė patikslintą pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikį planą, parengtą pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 patvirtinto Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo reikalavimus. 2. Bendrijos pirmininkė pateikė AB Swedbank banke „S. Jaugelio Telegos 30 namo savininkų bendrija“ kliento pavadinimu 2021-10-06 atidarytos depozitinės banko sąskaitos sutartį. 3. Bendrijos pirmininkė pateikė bendrijos narių visuotinio susirinkimo, vykusio 2021-10-14, protokolą dėl mokesčių už laiptinių valymą ir aplinkos tvarkymą skaičiavimo proporcingai turimai turto daliai. <i>Administracinių nusižengimų teisena valdytojui nebuvo pradėta</i>

4.	UAB „Kėdainių butai“ (kodas 161130867)	Budrio g. 11, Chemikų g. 8, M. Daukšos g. 36, S. Jaugelio Telegos g. 26, Kėdainiai	Planinis patikrinimas	<i>Nustatyti veiklos trūkumai:</i> 1. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Kėdainių butai“ atstovas nepateikė kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos sutarties. 2. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Kėdainių butai“ atstovas nepateikė dokumento, patvirtinančio, kad administratoriaus civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą atliekant administravimo funkcijas apdrausta civilinės atsakomybės draudimu. <i>Nustatyti trūkumai, kuriuos bendrojo naudojimo objektų valdytojas nedelsdamas pašalino:</i> 1. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Kėdainių butai“ atstovas pateikė AB Swedbank banke „UAB Kėdainių butai“ kliento pavadinimu 2021-10-26 atidarytos depozitinės banko sąskaitos sutartį. 2. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Kėdainių butai“ atstovas pateikė civilinės atsakomybės draudimą patvirtinantį dokumentą. <i>Administracinių nusižengimų teisena valdytojui nebuvo pradėta</i>
5.	Daugiabučio namo savininkų bendrija J. Basanavičiaus g. 130 (kodas 161601212)	J. Basanavičiaus g. 130, 57369 Kėdainiai	Planinis patikrinimas	<i>Nustatyti veiklos trūkumai:</i> 1. Bendrijos pirmininkas nepateikė sudaryto ir bendrijos narių visuotinio susirinkimo metu patvirtinto bendrojo naudojimo objektų aprašo. Bendrijos pirmininkas nepateikė parengtų ir visuotinio susirinkimo metu patvirtintų metinio namo priežiūros ūkinio-finansinio ir ilgalaikio namo atnaujinimo planų. 2. Bendrijos pirmininkas nepateikė kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos sutarties. 3. Bendrijos pirmininkas nepateikė parengtų ir visuotinio susirinkimo metu patvirtintų metinio namo priežiūros ūkinio-finansinio ir ilgalaikio namo atnaujinimo planų. 4. Bendrijos pirmininkas nepateikė atnaujintų (su naujos Bendrijų įstatymo redakcijos reikalavimais suderintų) ir Juridinių asmenų registre įregistruotų bendrijos įstatų. <i>Nustatyti trūkumai, kuriuos bendrojo naudojimo objektų valdytojas nedelsdamas pašalino:</i> 1. Bendrijos pirmininkas pateikė sudarytą ir bendrijos narių visuotinio susirinkimo, vykusio 2021-09-30, patvirtintą bendrojo naudojimo objektų aprašą. 2. Bendrijos pirmininkas pateikė AB SEB banke „Daugiabučio namo savininkų bendrijos J. Basanavičiaus g. 130“ kliento pavadinimu 2021-09-30 pasirašytą papildomą susitarimą dėl atidarytos depozitinės banko sąskaitos sutarties. <i>Valdytojo kontrolė tęsiama</i>

Vadovaujantis Kėdainių rajono savivaldybės administracijos 2020 m. lapkričio 30 d. įsakymu Nr. AD-1-1481 „Dėl Planinių butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (valdytojų) veiklos patikrinimų 2021 metų plano patvirtinimo“ 2021 m. buvo planuota atlikti 15 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės patikrinimų, tačiau dėl besitęsiančios COVID-19 pandemijos, apribojusios žmonių komunikavimą, sprendimų priėmimą dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo buvo atlikti 3 planiniai, 1 neplaninis valdytojų veiklos patikrinimas surašant daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktą ir 1 valdytojo planinio patikrinimo kontrolė tęsiama.

