

**MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS METINĖ
DAUGIABUČIŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ
VALDYMO ORGANŲ, JUNG TINĖS VEIKLOS SUTARTIMI ĮGALIO TŲ
ASMENŲ, LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.84
STRAIPSNYJE NUSTATYTA TVARKA PASKIRTŲ ADMINISTRATORIŲ
PRIEŽIŪROS IR VEIKLOS KONTROLĖS ATASKAITA UŽ 2025 M.**

Vadovaujantis Marijampolės savivaldybės 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 taisyklių, patvirtintų Marijampolės savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr. 1-127 „Dėl Marijampolės savivaldybės 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 taisyklių patvirtinimo“, 28 punktu, pateikiama metinė daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – Valdytojai) priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaita už 2025 metus.

Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. lapkričio 20 d. įsakymu Nr. DV-827 „Dėl 2025 m. planinių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių veiklos patikrinimų plano tvirtinimo“ buvo patvirtintas 2025 m. planinių Valdytojų veiklos patikrinimų planas (toliau – Planas), kuriuo numatyta patikrinti 7 daugiabučių namų Valdytojus:

1. daugiabučio namo savininkų bendrija „Troba 54C“, Vytauto g. 54C, Marijampolė;
2. daugiabučio namo savininkų bendrija „Skalsa“, R. Juknevičiaus g. 54, Marijampolė;
3. daugiabučio namo savininkų bendrija „Vasara“, Vytauto g. 60A, Marijampolė;
4. daugiabučio namo savininkų bendrija „Ažuolas-1“, R. Juknevičiaus g. 62, Marijampolė;
5. daugiabučio namo savininkų bendrija „Vingis“, R. Juknevičiaus g. 78, Marijampolė;
6. daugiabučio namo savininkų bendrija „Sodžius“, Sporto g. 18, Marijampolė;
7. uždaroji akcinė bendrovė „Sūduvos vandenys“, Parko g. 13, Marijampolė.

Iš Plane numatytų patikrinti Valdytojų, per 2025 m. patikrinta ir surašyta 7 Valdytojų veiklos patikrinimų aktai.

Teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų netinkamas atlikimas 2025 m. atliktų Valdytojų veiklos patikrinimo metu:

1.4 (keturi) Valdytojai bendrijos narių sąrašą sudarę nesilaikant bendrijos įstatuose ir/arba Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 14 straipsnio 6 dalies 7 punkte nustatytų reikalavimų.

2.1 (vienas) Valdytojas nepilnai sudaręs daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų aprašą. Iš dalies pažeista Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 8 punkte nustatyti reikalavimai – bendrijos pirmininkas atsako už bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą.

3.2 (du) Valdytojai nepagrindę, kad daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų aprašas teiktas tvirtinti visuotiniam susirinkimui. Pažeista Bendrijų įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 4 punkte nustatyti reikalavimai – bendrijos valdyba svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrojo naudojimo objektų aprašą.

4.1 (vienas) Valdytojas nepagrindęs, kad bendrijos veiklos metinė ataskaita teikta tvirtinti visuotiniam susirinkimui. Pažeista Bendrijų įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 2 punkte nustatyti reikalavimai – bendrijos valdyba svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti kiekvienų metų veiklos ataskaitą.

5.1 (vienas) Valdytojas nepagrindęs, kad lifto naudojimo tarifas teiktas tvirtinti visuotiniam susirinkimui. Pažeista Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 12 punkte nustatyti reikalavimai – visuotinis susirinkimas tvirtina kitas įmokas, susijusias su bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra.

6.1 (vienas) Valdytojas taiko visuotinio susirinkimo patvirtintą mokestį ūkinėms reikmėms, kuris skaičiuojamas butui. Pažeista Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.82 straipsnio 3 dalis – butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.

7.2 (du) Valdytojai nepagrindę, kad šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifas teiktas tvirtinti visuotiniam susirinkimui. Pažeista Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 12 punkte nustatyta tvarka – visuotinis susirinkimas tvirtina kitas įmokas, susijusias su bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra.

8.1 (vienas) Valdytojas nepagrindęs, kad techninės priežiūros tarifas teiktas tvirtinti butų ir kitų patalpų savininkams. Pažeista Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, 3 skyriaus 6.1 papunktyje nustatyta tvarka – administratorius turi teisę teikti namo techninės priežiūros <...> paslaugas, jeigu teisės aktai jam tai leidžia ir šių paslaugų sąmatai ir tarifui pritaria butų ir kitų patalpų savininkai, priimdami sprendimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

9.2 (du) Valdytojai už bendrojo naudojimo objektų remonto darbus apmoka iš kitų lėšų, o ne iš kaupiamųjų lėšų kaip nustatyta Bendrijų įstatyme ir

Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Tvarkos aprašas).

10.1 (vieno) Valdytojo atidaryta atskira kaupiamųjų lėšų sąskaita nėra depozitinė. Iš dalies pažeista Tvarkos aprašo 3 skyriaus 11 punkte nustatyta tvarka – Valdytojas banke arba kitoje kredito įstaigoje atidaro daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų depozitinę sąskaitą.

11.1 (vienas) Valdytojas naudoja ne vieną, o dvi atskiras kaupiamųjų lėšų sąskaitas. Nesilaikoma Tvarkos aprašo 3 skyriaus 11 punkte nustatytos tvarkos – Valdytojas banke arba kitoje kredito įstaigoje atidaro daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų depozitinę sąskaitą.

12.1 (vienas) Valdytojas nesušaukė visuotinio susirinkimo per 5 mėnesius pasibaigus finansiniams metams. Pažeista Bendrijų įstatymo 11 straipsnio 3 dalyje nustatyti reikalavimai – visuotinis susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip per 5 mėnesius pasibaigus finansiniams metams.

Aukščiau išdėstyti pažeidimai padaryti pakartotinai Valdytojams ateityje užtrauks administracinę atsakomybę pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio 2 dalį.

Taip pat veiklos patikrinimų aktų rekomendacijose pateikta:

1. 1 (vienam) Valdytojui – rengiant pranešimą apie šaukiamą visuotinį susirinkimą laikytis Bendrijų įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nustatytos tvarkos – pranešime <...> nurodyti vietą, kur ir koku laiku galima susipažinti su sprendimų projektais.

2. 3 (trims) Valdytojams – bendrijos įstatus suderinti pagal 2023 m. sausio 1 d. ir 2023 m. kovo 1 d. įsigaliojusius Bendrijų įstatymo pakeitimus.