



2017-05-11 Nr. SN-G-86

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
MIESTO ŪKIO IR TRANSPORTO DEPARTAMENTAS**

Lietuvos Respublikos  
Seimo nariui Linui Balsiui  
[linas.balsys@lrs.lt](mailto:linas.balsys@lrs.lt)

2017-05-11 Nr. A51- 30657 /17(3.3.10.2-EM4)  
I 2017-03-13 Nr. SN-S-38 (reg. Nr. A50-8092/17)

Onai Dilienei



879 – osios daugiabučio namo  
savininkų bendrijos pirmininkui  
Antonui Dainorovičiui



**DĖL KREIPIMOSI**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybės administracija) Miesto ūkio ir transporto departamentas (toliau – Departamentas) išnagrinėjo Lietuvos Respublikos Seimo nario Lino Balsio 2017-03-13 raštu Nr. SN-S-38 „Dėl kreipimosi“ persiūtą Onos Dilienės (toliau – Pareiškėja), gyvenančios ●●●●●●●● Vilniuje, prašymą dėl namo priežiūros ir administravimo išlaidų ir kitų klausimų.

Informuojame, kad Savivaldybės administracija nėra oficialiai įgaliota aiškinti įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų ir kitų teisės aktų nuostatų, todėl raštu pateikti Departamento specialistų paaiškinimai negali būti laikomi oficialiu teisės aktų išaiškinimu, bet tik išsakyta Departamento specialistų nuomonė apie šiame rašte minimų teisės aktų taikymą Departamento kompetencijos ribose. Iš Pareiškėjos pateiktos informacijos manytina, kad 879-osios daugiabučio namo savininkų bendrijos (toliau – Bendrija) pirmininkas yra pasirašęs turto administravimo sutartį (toliau – Sutartis) su uždaroja akcine bendrove „Naujininkų ūkis“, todėl jis ir privalo kontroliuoti šios Sutarties vykdymą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu, Savivaldybės atlieka savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę. UAB „Naujininkų ūkis“ Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-05-22 įsakymu Nr. 30-2217 įtraukta į asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą, tačiau UAB „Naujininkų ūkis“ nėra namo Telšių g. 1 bendrosios nuosavybės administratorius, todėl Savivaldybė nevykdo UAB „Naujininkų ūkis“ veiklos priežiūros ir kontrolės, sietinos su daugiabučiu namu Telšių g. 1 ir negali teikti įpareigojimų.

Daugiabučių namų savininkų bendrijos savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu (toliau – Civilinis kodeksas), Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu (toliau – Bendrijų įstatymas), kitais teisės aktais, bendrijos įstatais.

Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 4 dalyje įvardyta, kad bendrijos pirmininkas savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimais. Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalimi bendrijos pirmininkas atsako už: bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą; metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir bendrijos veiklos metinės ataskaitos parengimą; bendrijos dokumentų ir duomenų pateikimą Juridinių asmenų registro (toliau – JAR) tvarkytojui ir savivaldybės vykdomajai institucijai ir, įregistravus JAR bendriją, JAR ir Nekilnojamojo turto registro (toliau – NTR) išrašų pateikimą savivaldybės vykdomajai institucijai (redakcija nuo 2014-07-01); informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų savininkams jų prašymu; bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą; butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį; duomenų pateikimą bendrijos revizijos komisijai ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai ar jos įgaliotiems asmenims, turintiems teisę prižiūrėti ir kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka jiems pagal šį įstatymą priskirtas funkcijas (redakcija nuo 2014-07-01) ir kiti.

Bendrijos pirmininkas privalo registruoti ir nagrinėti butų ar kitų patalpų savininkų prašymus Bendrijos įstatuose nustatyta tvarka, per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su Bendrijos veikla (Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalis). Pareiškėja pirmiausiai turėtų visais klausimais kreiptis į Bendrijos pirmininką.

Pažymime, kad Savivaldybės administracijai pagal kompetenciją nėra suteikti įgaliojimai spręsti ginčus, kylančius tarp bendrijos valdymo organų, bendrijos ir jos narių, tarp bendrijos ir kitų fizinių ar juridinių asmenų ir daryti įtaką bendrijos veiklai. Informuojame, kad pagal Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 7 punktą visuotinis susirinkimas renka ir atšaukia ginčų nagrinėjimo komisijos narius arba ginčus nagrinėjančią asmenį, tvirtina ginčų nagrinėjimo komisijos ar ginčus nagrinėjančio asmens darbo tvarkos aprašą, jeigu ginčų nagrinėjimo komisija (ginčus nagrinėjantis asmuo) yra sudaroma (skiriamas).

Patikrinus JAR duomenis, nustatyta, kad iki šiol neatnaujinti Bendrijos įstatai, nėra informacijos apie Bendrijos valdymo organų išrinkimą ir / ar perrinkimą ir NTR neregistruotas daugiabučio namo Telšių g. 1 valdymo juridinis faktas (bendrija).

Informuojame, kad iki Bendrijų įstatymo, įsigaliojusio nuo 2012-07-01, buvo nustatyta, kad iki šio įstatymo įsigaliojimo įsteigtos ir veikiančios daugiabučių namų savininkų bendrijos, įsteigtos pagal Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymą, galiojusį iki 2012-06-30, per 12 mėnesių nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos, t. y. nuo 2012-07-01, savo įstatus turi suderinti su šio įstatymo 1 straipsnyje išdėstyto Bendrijų įstatymo reikalavimais. Bendrijos įstatai yra dokumentas, kuriuo bendrija vadovaujasi savo veikloje (Bendrijų įstatymo 7 straipsnio 1 dalis). Bendrijos įstatai perregistruojami, kai JAR tvarkytojui pateikiamas prašymas ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) protokolas dėl bendrijos įstatų keitimo (Bendrijų įstatymo 8 straipsnio 4 dalis). Pakeisti bendrijos įstatai įsigalioja nuo jų perregistravimo JAR dienos (Bendrijų įstatymo 6 straipsnio 4 dalis).

Daugiabučių namų savininkų bendrijų pavyzdinius įstatus galima rasti Savivaldybės tinklalapyje [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt) (Savivaldybė. Aplinkosauga ir energetika. Daugiabučių valdymas. Kaip

įsteigti bendriją? Daugiabučių namų savininkų bendrijas (DNSB) reglamentuojantys teisės aktai. Daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijų pavyzdinių įstatų paketas).

Informuojame, kad konsultacijas, kaip įsteigti bendriją ir kaip toliau organizuoti namo valdymą bei priežiūrą, nemokamai teikia Savivaldybės atrinkta II „Ego sum“.

Daugiau informacijos galima rasti Vilniaus miesto savivaldybės svetainėje [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt) (aplinkosauga ir energetika → daugiabučių valdymas → kaip steigti bendriją? ir II „Ego sum“ svetainėje [www.bendrijukonsultavimas.lt](http://www.bendrijukonsultavimas.lt)).

Vadovaujantis Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu, statinių naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-03-30 įsakymu Nr. 30-685 patvirtintose Statinių naudojimo priežiūros taisyklėse nurodoma, kad statinių naudojimo priežiūros vykdytojų funkcijas Vilniaus mieste atlieka Savivaldybės administracijos Departamento Būsto administravimo skyriaus Statinių naudojimo priežiūros poskyrio specialistai (toliau – Skyriaus specialistai).

Skyriaus specialistas 2017-04-10, dalyvaujant UAB „Naujininkų ūkis“ (toliau – Techninis prižiūrėtojas) atstovei Danutai Babič, patikrino daugiabutį gyvenamąjį namą Telšių g. 1 (toliau – Namas) ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. A357-115/17(2.9.2.8-UK9) (toliau – Aktas). Patikrinimo metu nustatyta, kad Namu techninė priežiūra vykdoma, nuolatiniai stebėjimai ir kasmetinės apžiūros atliekamos reguliariai, defektai fiksuojami neeilinės apžiūros aktuose. Namu apžiūros metu nustatyta, kad stogo danga susidėvėjusi, bet nepastebėta pratekėjimo vietų, latakai ir lietvamzdžiai paveikti korozijos, tačiau nesandarumų nenustatyta, dviejų ventiliacinių šachtų/dūmtraukių galvutės apskardintos, būklė patenkinama, kitų neapskardintos.

**Sprendimai dėl remonto darbų, kurie nepriskirti prie privalomųjų darbų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.85 nustatyta tvarka.** Techninio prižiūrėtojo 2016-09-09 statinio apžiūros akte Nr. DBAS-72 nurodyta, kad rekomenduojama atlikti ventiliacinių šachtų/dūmtraukių kaminų remonto darbus. Kilus ginčams dėl Namu ventiliacinių šachtų/dūmtraukių kaminų remonto darbų kiekių, kainos, mokesčių už darbus paskirstymo, kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą, nes pagal Civilinio kodekso 1.138 straipsnį daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų civilines teises gina teismas. Kiekvienas asmuo, kreipdamasis į teismą, gali prašyti teismo išreikalauti prašomus dokumentus ir paskirti tų dokumentų įvertinimui nepriklausomą ekspertą.

Informuojame, kad Techninis prižiūrėtojas Aktu įpareigotas Namu techninę priežiūrą vykdyti vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“. Apie Akte pateiktų įpareigojimų vykdymą Techninis prižiūrėtojas turi informuoti Departamentą iki 2017-05-31. Departamentas kontroliuos pateiktų reikalavimų vykdymą.

Techninis prižiūrėtojas 2017-03-21 raštu Nr. S2-137 „Dėl daugiabučio gyvenamojo namo Telšių g. 1“ Lietuvos Respublikos Seimo nariui Linui Balsiui ir Pareiškėjai pateikė atsakymus į Pareiškėjos prašyme užduotus klausimus.

Informuojame, kad Departamento Būsto administravimo skyrius kreipėsi į Savivaldybės administracijos Naujininkų seniūniją, Departamento Susisiekiimo komunikacijų, Eismo organizavimo ir Miesto tvarkymo ir aplinkos apsaugos skyrius su prašymu išnagrinėti pagal kompetenciją Pareiškėjos prašyme pateiktus klausimus. Departamentas 2017 m. gegužės mėnesį pateiks Lietuvos Respublikos Seimo nariui Linui Balsiui ir Pareiškėjai atsakymus į Pareiškėjos prašyme pateiktus klausimus.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 ir 42 punktais, įpareigojame Bendrijos pirmininką iki 2017-05-30:

1. Pateikti Pareiškėjai paaiškinimus į jos 2017-03-13 raštu pateiktus klausimus.
2. NTR registruoti daugiabučio namo Telšių g. 1 valdymo juridinį faktą (bendrija).
3. Departamentui pateikti: 1) informaciją, atitinkamus dokumentus, kas konkrečiai yra padaryta ir / ar daroma, kad Bendrijos įstatai būtų atnaujinti ir registruoti JAR; 2) JAR išrašą dėl Bendrijos pirmininko išrinkimo / perrinkimo ir su juo sudarytą darbo sutartį (pagal Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 3 dalį); 3) NTR išrašą; 4) atsakymo Pareiškėjai kopiją, taip pat informaciją ir atitinkamus dokumentus (apie 2017m. organizuotą (organizuojamą) Bendrijos visuotinį susirinkimą (skelbimą apie 2017m. organizuojamą visuotinį susirinkimą, 2017m. visuotinio susirinkimo protokolą su susirinkimo dalyvių sąrašu, Bendrijos veiklos 2016 metų ataskaitą).

PRIDEDAMA. Pareiškėjos 2017-03-13 prašymas, 4 lapai (trečiajam adresatui).

Departamento direktorius



Virginijus Pauža

Vilius Nalivaika, tel. (8 5) 211 2970, el. p. [vilius.nalivaika@vilnius.lt](mailto:vilius.nalivaika@vilnius.lt)

Eglė Šlajūtė, tel. (8 5) 211 2367, el. p. [egle.slajute@vilnius.lt](mailto:egle.slajute@vilnius.lt)

*Šis atsakymas gali būti skundžiamas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui (Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius), Vilniaus miesto savivaldybės visuomeninei administracinių ginčų komisijai (Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius) ar Vilniaus apygardos administraciniam teismui (Žygimantų g. 2, LT-01102 Vilnius) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigai (Gedimino pr. 56, LT-01110 Vilnius) Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo nustatyta tvarka.*