



2017-05-19 Nr. SN-G-96

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
MIESTO ŪKIO IR TRANSPORTO DEPARTAMENTO  
BŪSTO ADMINISTRAVIMO SKYRIUS**

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

2017-05-19  
I 2017-04-10

Nr. A51-32764 /17(3.3.10.2-EM4)  
rašta Nr. SN-S-59  
(reg. Nr. A50-11634/17)

Viktorui Bedunkevičiui  
Rodūnios kelias 28-347  
LT-02187 Vilnius

UAB „Naujininkų ūkis“  
direktoriui Sigitui Čirbai  
[info@naujininku-ukis.lt](mailto:info@naujininku-ukis.lt)

**DĖL RODŪNIO KELIAS 28 DAUGIABUČIO NAMO GYVENTOJO SKUNDO**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybės administracija) Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrius (toliau – Skyrius) gavo Lietuvos Respublikos Seimo nario Lino Balsio 2017-04-10 raštu Nr. SN-S-59 „Dėl Rodūnios kelias 28 daugiabučio namo gyventojų skundo“ persiūtą Rodūnios kelias 28 (toliau – Namas) 347 buto, Vilniuje, savininko Viktoro Bedunkevičiaus (toliau – Pareiškėjas) prašymą dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorės UAB „Naujininkų ūkis“ (toliau – Administratorius) atstovo Giedriaus Stramkausko veiksmų, bendraujant su namo gyventojais ir atliktų dušų patalpų remonto darbų. Pažymime, kad šis Pareiškėjo prašymas persiūstas ir Namų Administratoriui.

Informuojame, kad Savivaldybės administracija nėra oficialiai įgaliota aiškinti įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų ir kitų teisės aktų nuostatų, todėl raštu pateikti Skyriaus specialistų paaiškinimai negali būti laikomi oficialiu teisės aktų išaiškinimu, bet tik išsakyta Skyriaus specialistų nuomonė apie šiame rašte minimų teisės aktų taikymą Skyriaus kompetencijos ribose.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.242 straipsnis nustato, kad administratorius, vykdydamas savo prievoles, turi laikytis įstatymų ir administravimą nustatančio akto nustatytų taisyklių, savo prievoles vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais. Administratorius, vykdydamas jam priskirtas funkcijas, turi vadovautis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (Lietuvos Respublikos



Budžetinė įstaiga  
Kodas 188710061  
Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre

Konstitucijos pr. 3  
LT-09601 Vilnius  
Tel. (8 5) 211 2818  
Faks. (8 5) 211 2222

El. p. [savivaldybe@vilnius.lt](mailto:savivaldybe@vilnius.lt)  
[www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimo Nr. 831 redakcija) patvirtintais Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais (toliau – Nuostatai). Nuostatai reglamentuoja bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veiklą administruojant bendrojo naudojimo objektus, nustato informacijos apie administratoriaus veiklą skelbimo tvarką ir apimtį, mokesčių ir įmokų skaičiavimą.

Paaškinimus apie apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas turi teikti ne Skyrius, o Namu Administratorius, kuris teikia paslaugas, organizuoja remonto darbus, apskaičiuoja mokėjimus, atsako už mokesčių ir įmokų skaičiavimo pagrįstumą ir teisingumą.

Nuostatų 7.3 punkte nustatyta, kad administratorius privalo pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais. Jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo.

Vadovaujantis Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalimi namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga yra bendroji dalinė visų butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybė. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti (Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalis). Pagal Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalį butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.

Valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenimis Namu trečio aukšto butų savininkams privačios nuosavybės teise priklauso butai su bendrojo naudojimo patalpomis trečiame aukšte.

Administratoriui primename, kad administraciniu aktu jam priskirta administruoti Namu bendrojo naudojimo objektus. Pažymime, kad Administratorius yra atsakingas už namo bendrosios nuosavybės valdymą ir bendrojo naudojimo objektų (bendrojo naudojimo patalpų, inžinerinių sistemų, konstrukcijų) būklę, todėl, jeigu organizuojami techninės priežiūros ar remonto darbai privačios atsakomybės ribose (bendrojo naudojimo dušų privačiose ribose), Administratorius turėtų turėti privataus turto bendraturčių sutikimą (prašymą) atlikti veiksmus, susijusius su privačios nuosavybės techninės priežiūros ir remonto darbų organizavimu. Bendrojo naudojimo objektų sąvoka ir objektai yra apibrėžti Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 4 ir 15 dalyse, o tikslesnės atsakomybės ribos tarp administratoriaus prižiūrimų namo bendrojo naudojimo objektų ir butų ir kitų patalpų savininkų privačios nuosavybės yra nustatytos Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – Objektų aprašas) pavyzdinėje formoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-06-27 įsakymu Nr. D1-549.

Administratoriaus pateiktame Savivaldybės administracijai 2015-02-11 Namu Objektų apraše Nr. DB4-28-3 dušų patalpos nėra nurodytos kaip Namu bendrojo naudojimo patalpos. Manytina, kad Namu dušų patalpos yra privačios atsakomybės ribose. Administratorius turi

paiškinti, kodėl atliko dušų patalpų remontą ir kieno atsakomybės ribose. Jei minimos patalpos yra bendrojo naudojimo patalpos, Administratorius privalo ištaisyti Namų Objektų aprašą. Pažymime, kad Objektų apraše nėra nurodyta Objektų aprašo pateikimo Namų butų ir kitų patalpų savininkams data, neaišku, kaip Namų patalpų savininkai su juo supažindinti.

Primename, kad Namų butų ir kitų patalpų savininkai turi pareigą prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrąjį turtą. Jei butų ir kitų patalpų savininkai nesiima veiksmų tinkamai jį prižiūrėti, manytina, kad Administratorius ėmėsi veiksmų, kad privačios nuosavybės teise priklausantis turtas nekenktų Namų konstrukcijoms. Pažymime, kad Administratorius privalėjo reikalauti, kad butų ir kitų patalpų savininkai prižiūrėtų savo turtą ir tik po to organizuoti dušų patalpų remontą, nes Administratorius privalo užtikrinti, kad pastatas atitiktų esminius statinio reikalavimus.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos 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 Skyriaus specialistai.

Skyriaus specialistas 2017-02-28, dalyvaujant Administratoriaus atstovui Giedriui Stramkauskui, patikrino Namą ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. A357-46/17(2.9.2.8-UK9) (toliau – Aktas). Patikrinimo metu nustatyta, kad fasado sienų mūras keliose vietose ties trečiu ir ketvirtu aukštais drėksta. Aktu Administratorius įpareigotas nedelsiant imtis veiksmų, kad būtų pašalinti Namų fasado sienų drėkimai.

Vykdydamas įpareigojimą Administratoriaus sudarė komisiją, kuri 2017-03-09 patikrino trečio ir ketvirto aukštų bendro naudojimo dušinių būklę ir surašė neeilinės apžiūros aktą Nr. S2-111 (toliau – Neeilinės apžiūros aktas). Neeilinės apžiūros akte nurodyta, kad „trečio ir ketvirto aukštų bendro naudojimo dušinės nesandari hidroizoliacija, vanduo prasiskverbia per išorinę pastato sieną todėl yra užpilamos namo laikančios konstrukcijos“ citatos kalba netaisyta. Neeilinės apžiūros akto išvadose nurodyta skubos tvarka atlikti trečio ir ketvirto aukštų bendrojo naudojimo dušų patalpų hidroizoliacijos ir su ja susijusių remonto darbus. Neeilinę apžiūrą atlikusios komisijos kvalifikacija atitinka statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ reikalavimus.

Pareiškėjas teigia, kad Administratorius nespėndžia fasado sienų drėkimo klausimo, tačiau būtent pateiktame Neeilinės apžiūros akte fasado sienų drėkimo priežastis yra trečio ir ketvirto aukštų bendro naudojimo dušų patalpų nesandari hidroizoliacija. Pareiškėjo nurodyta problema sprendžiama, tačiau yra likusi drėgmė fasado sienų plytose, kuri turi per tam tikrą laiką išnykti.

Administratoriaus pateiktame 2017-04-14 atliktų darbų priėmimo akte Nr. 2017-04-14 nurodyta, kad trečio aukšto bendro naudojimo dušų patalpų hidroizoliacijos ir su ja susiję remonto darbai atlikti. Administratoriaus sprendimu atlikti privalomieji remonto darbai, kuriems organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų sutikimo nereikėjo.

Administratorius žodžiu nurodė, kad ketvirto aukšto bendro naudojimo dušų patalpų hidroizoliacijos ir remonto darbai planuojami baigti 2017-05-31.

Įpareigojimo vykdymo eiga kontroliuojama, Akte nurodyti įpareigojimai vykdomi, trečio aukšto fasado sienų mūro drėkimo priežastis pašalinta, vykdomi ketvirto aukšto fasado sienų mūro drėkimo priežasčių šalinimo darbai.

Informuojame, kad Administratorius yra privati įmonė, kuri privalo teisės aktų nustatyta tvarka sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais teikti daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo paslaugas. Paaiškiname, kad už privačios bendrovės veiklą ir darbo organizavimą atsako jos vadovas, kuris ir turi įvertinti darbuotojų veiksmus. Paminėtina, kad Savivaldybės administracija neturi įgaliojimų atlikti Administratoriaus darbuotojų veiksmų kontrolės.

Jeigu Pareiškėjo nuomone jo teisės ir teisėti interesai yra pažeisti, jis gali pasinaudoti Civilinio kodekso 1.138 straipsnyje suteikta galimybe savo civilines teises ginti teisme.

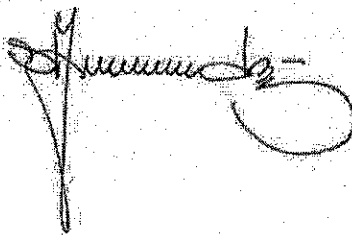
Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos 6 straipsnio 21 ir 42 punktais, įpareigojame UAB „Naujininkų ūkis“ direktorių Sigitą Čirbą iki 2017-05-31 Skyriui:

1. Pateikti atsakymo kopiją į Pareiškėjo 2017-04-10 prašymą.

2. Pateikti informaciją ir patvirtinančius dokumentus ar Namų trečio ir ketvirto aukštų dušo patalpų savininkai buvo informuoti/perspėti, kad dėl jiems priklausančių patalpų nepriežiūros drėksta Namų bendrojo naudojimo konstrukcijos – išorės sienos, ar jiems buvo teikti įpareigojimai prižiūrėti, remontuoti dušų patalpas, kaip dušo patalpų savininkai buvo informuoti apie planuojamus atlikti remonto darbus.

3. Pateikti informaciją, kaip Namų patalpų savininkai supažindinti su Namų Objektų aprašu.

Skyriaus vedėja



Stasė Kvederienė

Krystyna Juknevičienė, tel. (8 5) 211 2625, el. p. krystyna.jukneviciene@vilnius.lt  
Vilius Nalivaika, tel. (8 5) 211 2970, el. p. vilius.nalivaika@vilnius.lt

*Pareiškėją informuojame, kad 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 įstatymui (Gedimino pr. 56, LT-01110 Vilnius) Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo nustatyta tvarka.*