AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Dėl Molėtų rajono 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**

**1. Parengto tarybos sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai**

Patvirtinti Molėtų rajono savivaldybės (toliau - Savivaldybė) 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 taisykles (toliau - Taisyklės).

Pripažinti netekusiu galios Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. kovo 30 d. sprendimo Nr. B1-51 „Dėl Molėtų rajono 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“ 1 punktą.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte nurodyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (trumpiau - daugiabučių namų valdytojų) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles yra savarankiškoji Konstitucijos ir įstatymų nustatyta (priskirta) savivaldybės funkcija. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 (toliau – Įsakymas) buvo patvirtintos pavyzdinės Taisyklės, kurios po to ne kartą buvo keičiamos. Šis Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimo projektas parengtas pagal 2014 m. liepos 24 d. įsakymo Nr. D1-612 redakciją, įsigaliojusią nuo 2020 m. sausio 1 d. Todėl ir Molėtų rajono savivaldybės taryba turi patvirtinti Molėtų rajono savivaldybės Taisykles nauja redakcija, o ankstesnes Taisykles pripažinti negaliojančiomis.

Savivaldybės administracija, vadovaudamasi Taisyklėmis, privalo tikrinti daugiabučių namų valdytojų veiklą ir gali taikyti administracines nuobaudas pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) 349 straipsnį.

**2. Šiuo metu esantis teisinis reglamentavimas**

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktas, 16 straipsnio 2 dalies 36 punktas.

Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – LR ANK) 349 straipsnis.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymas Nr. D1-612 „Dėl 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 pavyzdinių taisyklių patvirtinimo“ (nuo 2020-01-01 galiojanti redakcija).

**3. Galimos teigiamos ir neigiamos pasekmės, priėmus siūlomą tarybos sprendimo projektą:** **Teigiamos pasekmės**.

Bus įgyvendintos teisės aktų nuostatos.

Daugiabučių namų valdytojai atsakingiau vykdys savo pareigas, nes iki 2019 metų Savivaldybės administracijos vykdomos valdytojų veiklos kontrolės strategija valdytojus konsultuoti ir netaikyti nuobaudų rezultatų nedavė: tikrinti valdytojai nepasinaudojo galimybe pašalinti patikrinimų metu nustatytus valdymo pažeidimus per aktuose nurodytus terminus.

Bus aiškiai apibrėžti tikrintinų daugiabučių namų valdytojų atrankos kriterijai, nes Taisyklių 5 punkte numatyti planinio patikrinimo atrankos kriterijai: valdytojo veikla netikrinta 5 metus; praėjusiais arba einamaisiais metais valdytojo veikloje buvo nustatyta teisės aktų nuostatų pažeidimų; praėjusiais arba einamaisiais metais dėl valdytojo veiklos buvo gauti 3 ir daugiau skundų. Tikrinamų valdytojų sąrašą tvirtins Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Neigiamos pasekmės**.

Galimas sudarytų jungtinės veiklos sutarčių nutraukimas. Nutraukus jungtinės veiklos sutartį, Savivaldybės administracija privalės vėl paskirti gyventojų pasirinktą daugiabučius namus administruojančią įmonę. Praktika parodė, kad butų savininkai iš esamų dviejų kandidačių administratoriumi pasirenka UAB „Molėtų švara“, o ne UAB „Aukštaitijos būstas“. Dėl butų savininkų nemokumo UAB „ Molėtų švara“ patiria nuostolius, nes kaupiasi kaimo vietovių daugiabučių namų butų savininkų skolos už suteiktas administravimo paslaugas.

Molėtų rajone šiuo metu yra 108bendrojo naudojimo objektų valdytojai, t. sk. 1 administruojanti įmonė UAB „Molėtų švara“ (valdo 143 daugiabučius namus) ir 107 jungtinės veiklos sutartimis (toliau - JVS) įgalioti asmenys (iš jų 97 valdytojai yra kaimo vietovėse). Kaimo daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus valdo asmenys, kurie savo gyvenime neturėjo nei statybinio, nei administracinio darbo patirties, nesinaudoja kompiuteriu, neturi internetinio ryšio. Dėl anksčiau išvardintų priežasčių dauguma iš jų nesugeba įvykdyti jiems keliamų reikalavimų. Be to, prisiėmę nemenką atsakomybę, įgalioti asmenys negauna iš namo butų savininkų jokio atlygio, dažnai turi savo asmeninėmis lėšomis apmokėti išlaidas kanceliarinėms prekėms, pašto ir VĮ „Registrų centras“ paslaugoms, viešojo transporto bilietams ar automobilių degalams ir t. t. Dauguma butų savininkų vengia prisidėti prie valdytojų patiriamų išlaidų, atsisako mokėti kaupiamąsias įmokas daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remontui. Išsireikalauti iš namo butų savininkų nesumokėtas pinigų sumas įgaliotas asmuo galėtų tik teismo keliu. Tai vėl pareikalautų papildomų išlaidų, be to, sugadintų kaimynų tarpusavio santykius.

Patvirtinus šias Taisykles, kontrolę vykdantis Savivaldybės administracijos specialistas neturės galimybės namo valdytojui patikrinimo akte teikti reikalavimų ir nurodyti terminų pažeidimams ištaisyti, tačiau iš karto turės taikyti administracines nuobaudas, administracinio nusižengimo protokolo numerį įrašant į patikrinimo aktą. Išimtis bus taikoma tik smulkiems nusižengimams, kuriuos valdytojas ištaisys patikrinimo metu (Taisyklių 3,4,5,6 p.).

Nustačius veiklos pažeidimus, valdytojams bus taikoma administracinė atsakomybė pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį „Teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas“, kuriame numatytos nuobaudos nuo įspėjimo iki 1000 eurų.

Naujas reikalavimas Savivaldybės administracijai: pasibaigus kalendoriniams metams savivaldybės internetinėje svetainėje viešinti ataskaitą apie atliktus valdytojų veiklos patikrinimus, nustatytus pažeidimus ir pritaikytas nuobaudas (Taisyklių 28 p.).

**4. Priemonės sprendimui įgyvendinti:**

Apie patvirtintas Taisykles paskelbti spaudoje, Savivaldybės internetiniame puslapyje ir seniūnijų informaciniuose stenduose.

**5. Lėšų poreikis ir jų šaltiniai (prireikus skaičiavimai ir išlaidų sąmatos)**

Nenumatoma.

**6.Vykdytojai, įvykdymo terminai**

Molėtų rajono savivaldybės administracija.

Statybos ir žemės ūkio skyriaus

vyr. specialistė

Lilija Krivičienė

(sprendimo rengėjas)