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 - 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 taisykles (toliau - Taisyklės).

Pripažinti netekusiu galios Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2015 m. balandžio 30 d. sprendimą Nr. B1-105 „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“ su visais pakeitimais ir papildymais.

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 buvo patvirtintos pavyzdinės Taisyklės. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 11 d. įsakymu Nr. D1-745 buvo patvirtinti Taisyklių pakeitimai, įsigaliojantys nuo 2017 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 2017-01-01 galiojanti redakcija su 2016 m. lapkričio 11 d. pakeitimais).

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

Bus įgyvendintos teisės aktų nuostatos: Molėtų rajono savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių namų valdytojai atsakingiau vykdys savo pareigas, nes jų atžvilgiu bus galima taikyti administracinę atsakomybę pagal LR ANK 349 straipsnį. Teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas užtraukia administracinę atsakomybę, pagal kurią gali būti taikomos nuobaudos nuo įspėjimo iki 1000 eurų.

Bus aiškiai apibrėžti tikrintinų daugiabučių namų valdytojų atrankos kriterijai, nes Taisyklių 5 punkto 1 papunktyje numatyta: kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir administracijos direktoriaus nustatytus tikrinamų valdytojų sąrašo sudarymo kriterijus, patikrinimų tvarką ir trukmę.

**Neigiamos pasekmės**.

Galimas sudarytų jungtinės veiklos sutarčių nutraukimas.

Aplinkos ministerijos parengtos Taisyklės labiau tinka didmiesčiams, kur veikia daug daugiabučius namus administruojančių įmonių ir daugiabučių namų butų savininkų bendrijų. Tuo tarpu, Molėtų rajone šiuo metu yra 115bendrojo naudojimo objektų valdytojų, t. sk. 1 administruojanti įmonė UAB „Molėtų švara“ (valdo 138 daugiabučius namus), 1 daugiabučių namų savininkų bendrija ir 113 jungtinės veiklos sutartimis (toliau - JVS) įgaliotų asmenų (iš jų 106 tokie 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. Dalis butų savininkų vengia prisidėti prie patiriamų išlaidų, atsisako mokėti kaupiamąsias įmokas daugiabučio namo atnaujinimui. 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.

Siekdama nepabloginti daugiabučių namų valdytojų padėties, po atliktų patikrinimų Savivaldybės administracija suteikia ilgus terminus veiklos trūkumams pašalinti ir įpareigoja valdytoją pranešti raštu apie nurodymų įvykdymą iki einamųjų metų paskutinės dienos. Tačiau, po daugiabučių namų valdytojų veiklos patikrinimų 2015-2016 metais, ir 22 veiklos patikrinimo aktų surašymo, raštiškų pranešimų apie nurodymų įvykdymą iš valdytojų iki šiol nėra gauta. Nė karto nepatikrinti dar 93 daugiabučių namų valdytojai, t. t. ir UAB „Molėtų švara“. Jei daugiabučių namų valdytojai nevykdo teisės aktuose numatytų funkcijų ir Savivaldybės administracijos po atlikto patikrinimo pateiktų nurodymų, Savivaldybės administracija privalo taikyti nuobaudas, numatytas LR ANK 349 straipsnyje.

Yra didelė tikimybė, kad JVS įgalioti asmenys po tokių Savivaldybės administracijos veiksmų atsisakys toliau vykdyti savo pareigas. Savivaldybės administracija turės teisme inicijuoti jungtinės veiklos sutarčių pripažinimą negaliojančiomis ir organizuoti daugiabučiuose namuose susirinkimus arba balsavimą raštu dėl namo administratoriaus pasirinkimo. Tai atlikti bus sudėtinga, nes kaimo daugiabučiuose gyvena daug probleminių šeimų ir pensijinio amžiaus žmonės (daugiausia vienišos senyvos moterys), daug butų tuščių, nes savininkai mirę, o paveldėtojai emigravę arba neperėmę palikimo. Po to, kai teisės aktuose numatyta tvarka bus priimti butų savininkų sprendimai, Savivaldybės administracijos direktorius turės savo įsakymais vėl paskirti gyventojų pasirinktas daugiabučius namus administruojančias įmones. Praktika parodė, kad tokių namų butų savininkai iš esamų dviejų kandidatų 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.

**4. Priemonės sprendimui įgyvendinti:**

Parengti Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą, kuriame bus nustatyti planinio tikrinamų daugiabučių namų valdytojų sąrašo sudarymo kriterijai, patikrinimų tvarka ir trukmė.

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**

Statybos ir vietinio ūkio vyr. specialistė Lilija Krivičienė. Terminas vienas mėnuo po šio Molėtų rajono savivaldybės Tarybos sprendimo įsigaliojimo.

Statybos ir vietinio ūkio skyriaus

vyr. specialistė

Lilija Krivičienė

(sprendimo rengėjas)