

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASKIRTŲ DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRATORIŲ VALDYMO ORGANŲ PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS METINĖ VEIKLOS ATASKAITA UŽ 2020 M.

Klaipėdos mieste yra 18 juridinių asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas iš kurių 11 turi administruojamus daugiabučius gyvenamuosius namus.

Planiniai valdytojų veiklos patikrinimai

2020 metais, vykdant daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų administratorių valdymo organų (toliau – valdytojų) priežiūrą ir kontrolę, buvo atlikta 10 valdytojų planinių patikrinimų per kuriuos patikrinta 15 daugiabučių gyvenamųjų namų:

1. UAB „Paslaugos būstui“ (Molo g. 31, Klaipėda ir Valstiečių g. 5, Klaipėda);
2. UAB „Laukininkų valda“ (Vaidaugų g. 7, Klaipėda ir Laukininkų g. 7, Klaipėda);
3. UAB „Debreceno valda“ (Statybininkų g. 16, Klaipėda);
4. UAB „Vitės valdos“ (I. Kanto g. 44, Klaipėda);
5. UAB „Klaipėdos bendrabutis“ (Debreceno g. 7, Klaipėda ir Minijos g. 3, Klaipėda);
6. UAB „Mano būstas Klaipėda“ (Debreceno g. 20, Klaipėda ir Žardininkų g. 9, Klaipėda);
7. UAB „Dominus projektai“ (Ligoninės g. 13, Klaipėda);
8. UAB „Mano būstas Baltija“ (Tiltų g. 13, Klaipėda ir Kauno g. 33, Klaipėda);
9. UAB Daugiabučių administravimo centras (Šaulių g. 22, Klaipėda);
10. UAB Namų administravimo centras (H. Manto g. 4).

Planiniai 1-5 punktų valdytojų patikrinimai buvo atliekami vadovaujantis Klaipėdos miesto daugiabučių gyvenamųjų namų 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 taisyklėmis, kurios patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. T2-278 „Dėl Klaipėdos miesto daugiabučių gyvenamųjų namų 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“ ir pagal kurias planinio patikrinimo akte buvo nurodomi reikalavimai trūkumams pašalinti bei jų įvykdymo terminas. 1-5 punktų valdytojai planiniuose patikrinimo aktuose nurodytus reikalavimus įvykdė.

Planiniai 6-10 punktų valdytojų patikrinimai buvo atliekami vadovaujantis Klaipėdos miesto daugiabučių gyvenamųjų namų 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 taisyklėmis, kurios patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T2-95 „Dėl Klaipėdos miesto daugiabučių gyvenamųjų namų 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“ ir pagal kurias planinio patikrinimo akte buvo nurodomos rekomendacijos bei informacija apie akto perdavimą savivaldybės Viešosios tvarkos skyriui, kad skyrius pradėtų administracinio nusižengimo teiseną. 6-10 punktų valdytojams planinių patikrinimų aktuose surašytos rekomendacijos, 8-9 punktų valdytojams planinių patikrinimų aktuose pateikta informacija apie perdavimą savivaldybės Viešosios tvarkos skyriui, tačiau nepaisant to 6-10 punktų valdytojų planinių patikrinimų aktai perduoti savivaldybės Viešosios tvarkos skyriui.

Atlikti planiniai valdytojų veiklos patikrinimai pateikiami plačiau ataskaitos 1 lentelėje.

Neplaniniai valdytojų veiklos patikrinimai

2020 metais, vykdant daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų administratorių valdymo organų priežiūrą ir kontrolę, buvo atlikti 2 valdytojų neplaniniai patikrinimai per kuriuos patikrinti 4 daugiabučiai gyvenamieji namai:

1. UAB „Vitės valdos“ (Kretingos g. 177A, Klaipėda, Karklų g. 18, Klaipėda ir I. Kanto g. 22, Klaipėda);

2. UAB „Mano Būstas Baltija“ (Šaulių g. 32, Klaipėda).

Neplaninis 1 punkto daugiabučio gyvenamojo namo adresu Kretingos g. 177A, Klaipėda valdytojo patikrinimas buvo atliekamas vadovaujantis aukščiau minimomis taisyklėmis patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. T2-278. 1 punkto valdytojas neplaninio patikrinimo akte nurodytus reikalavimus įvykdė.

Neplaniniai 1 punkto daugiabučių gyvenamųjų namų adresais Karklų g. 18, Klaipėda ir I. Kanto g. 22, Klaipėda bei 2 punkto valdytojų patikrinimai buvo atliekami vadovaujantis aukščiau minimomis taisyklėmis patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T2-95. 1-2 punktų valdytojams neplaninių patikrinimų aktuose surašytos rekomendacijos, tačiau nepaisant to 1-2 punktų valdytojų neplaninių patikrinimų aktai perduoti savivaldybės Viešosios tvarkos skyriui dėl administracinės teisenos pradėjimo.

Atlikti neplaniniai valdytojų veiklos patikrinimai pateikiami plačiau ataskaitos 1 lentelėje.

Gautų skundų ir prašymų pasiskirstymas

Valdytojų priežiūros ir kontrolės funkcija apima ir butų savininkų skundų ir prašymų valdytojų veiklos klausimais nagrinėjimą bei butų savininkų konsultavimą su valdytojų veikla susijusiais klausimais. Atitinkamai buvo analizuojamas gautų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų skundų ir prašymų pasiskirstymas pagal turinį (žr. 1 pav.) ir tarp valdytojų (žr. 2 pav.).

GAUTŲ SKUNDŲ IR PRAŠYMŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL TURINĮ PER 2020 METUS

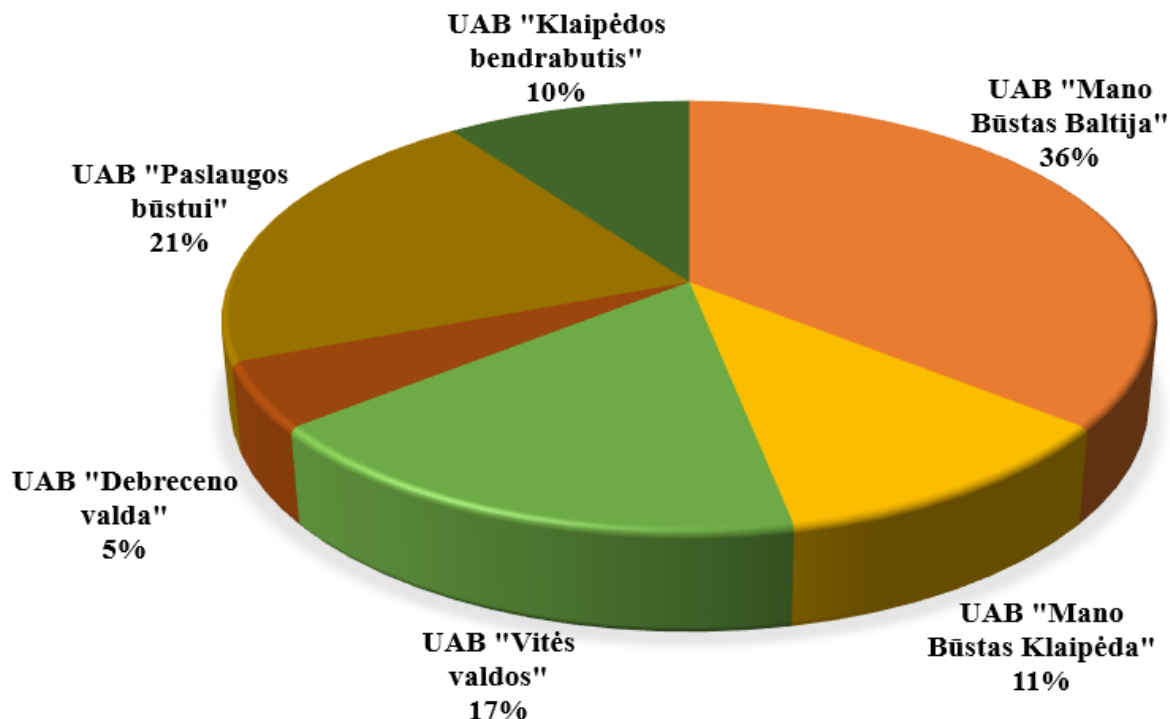


1 pav. Gautų skundų ir prašymų pasiskirstymas pagal turinį per 2020 metus

Iš gautų skundų ir prašymų pasiskirstymo pagal turinį pastebima, kad daugiausia gaunama skundų ir prašymų dėl valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės (42 proc. susiję su valdytojo (ne)veiksmais, prašomos informacijos nesuteikimu ar pareiškėjų nuomone netinkamų atsakymų pateikimu bei terminų atsakymams pateikti nesilaikymu), vidutiniškai gaunama dėl bendrojo naudojimo objektų darbų, būklės ir priežiūros (36 proc. dažniausiai pasitaikantys stogo remonto

darbai) ir mažiausiai dėl skaičiuojamų mokesčių (22 proc. susiję su nenuolatinio pobūdžio darbais), lyginant gaunamus dažniausiai pasikartojančius daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų skundus ir prašymus.

GAUTŲ SKUNDŲ IR PRAŠYMŲ PASISKIRSTYMAS TARP VALDYTOJŲ PER 2020 METUS



2 pav. Gautų skundų ir prašymų pasiskirstymas tarp valdytojų per 2020 metus

Iš gautų skundų ir prašymų pasiskirstymo tarp valdytojų pastebima, kad daugiausia gaunama skundų ir prašymų susijusių su valdytojais: UAB „Mano Būstas Baltija“ (36 proc.), UAB „Paslaugos būstui“ (21 proc.) ir UAB „Vitės valdos“ (17 proc.).

Numatomos priemonės situacijai gerinti

Savivaldybės Statinių administravimo skyrius toliau sieks nemažinti planinių valdytojų veiklos patikrinimų skaičiaus ir didinti neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų skaičių. Atlikti patikrinimus kaip numatyta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T2-95 patvirtintose priežiūros ir kontrolės taisyklėse inicijuojant valdytojų perdavimą savivaldybės Viešosios tvarkos skyriui, kad būtų pradėta administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodeksą.

2020 m. atlikta 19 patikrinimų (15 planinių ir 4 neplaniniai) iš kurių 11 perduota savivaldybės Viešosios tvarkos skyriui. 2 iš 11 priimtas nutarimas skirti nuobaudą – įspėjimą, likusiems 9 nutarimas dar nėra priimtas.

1 lentelė. Planiniai ir neplaniniai valdytojų veiklos patikrinimai

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
PLANINIAI VALDYTOJŲ VEIKLOS PATIKRINIMAI			
1.	UAB „Paslaugos būstui“ (Molo g. 31, Klaipėda)	2020-02-07 Nr. BE-1	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 patvirtintų daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau – Nuostatai) 4.2 ir 4.4 papunkčių reikalavimų.</p> <p>Patikrinimo akte nurodyti reikalavimai trūkumams pašalinti įvykdyti.</p>
2.	UAB „Paslaugos būstui“ (Valstiečių g. 5, Klaipėda)	2020-02-12 Nr. BE-2	
3.	UAB „Laukininkų valda“ (Vaidaugų g. 7, Klaipėda)	2020-02-12 Nr. BE-3	
4.	UAB „Laukininkų valda“ (Laukininkų g. 7, Klaipėda)	2020-02-13 Nr. BE-4	
5.	UAB „Debreceno valda“ (Statybininkų pr. 16, Klaipėda)	2020-05-28 Nr. BE-10	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Nuostatų 4.4 ir 4.5 papunkčių reikalavimų.</p> <p>Patikrinimo akte nurodyti reikalavimai trūkumams pašalinti įvykdyti.</p>
6.	UAB „Klaipėdos bendrabutis“ (Debreceno g. 7, Klaipėda)	2020-06-01 Nr. BE-11	
7.	UAB „Vitės valdos“ (I. Kanto g. 44, Klaipėda)	2020-06-05 Nr. BE-13	
8.	UAB „Klaipėdos bendrabutis“ (Minijos g. 3, Klaipėda)	2020-06-09 Nr. BE-14	
9.	UAB „Bonus Admin ir Co“ (Ligoninės g. 13, Klaipėda)	2020-09-30 Nr. BE-18	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Nuostatų 4.2, 4.4 ir 4.5 papunkčių reikalavimų.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį, priimtas nutarimas ATP3-3154 skirti nuobaudą –įspėjimą.</p>
10.	UAB „Mano Būstas Klaipėda“ (Debreceno g. 20)	2020-10-05 Nr. BE-20	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Nuostatų 4.4, 4.5, 4.6.3, 4.12, 7.3 ir 14.1.4.2 papunkčių reikalavimų.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, perduota pradėti administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
11.	UAB „Mano Būstas Klaipėda“ (Žardininkų g. 9, Klaipėda)	2020-10-05 Nr. BE-21	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Nuostatų 4.4, 4.5, 4.6.3, 4.12, 7.3. 14.1.4.2, 14.2 papunkčių, Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. D1-251 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – balsavimo raštu tvarkos aprašas) 6 punkto ir Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. D1-961 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – susirinkimų tvarkos aprašas) 4 punkto reikalavimų.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, perduota pradėti administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
12.	UAB „Daugiabučių administravimo centras“ (Šaulių g. 22, Klaipėda)	2020-12-07 Nr. BE-28	<p>Nustatyti trūkumai: neatitinka Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – kaupimo tvarkos aprašas) 15 punkto reikalavimų. Nepilnai atitinka Nuostatų 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6.3, 4.13, 7.3, 8 papunkčių ir susirinkimų tvarkos aprašo 4 punkto reikalavimų.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, perduota pradėti administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
13.	UAB „Namų administravimo centras“ (H. Manto g. 4, Klaipėda)	2020-12-16 Nr. BE-30	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Nuostatų 4.2, 4.4, 4.5, 4.6.3, 4.12, 4.13, 7.3 ir 9 papunkčių reikalavimų.</p> <p>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, perduota pradėti administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</p>
14.	UAB „Mano Būstas Baltija“ (Kauno g. 33, Klaipėda)	2020-12-31 Nr. BE-33	<p>Nustatyti trūkumai: neatitinka kaupimo tvarkos aprašo 15 punkto reikalavimų. Nepilnai atitinka Nuostatų 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6.3, 4.12, 4.13, 7.3 ir 9 papunkčių reikalavimų.</p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojo pavadinimas ir tikrinamojo objekto adresas	Patikrinimo akto surašymo data ir numeris	Nustatyti trūkumai ir patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymo būklė/veiksmai trūkumams išvengti
			<i>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, perduota pradėti administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i>
15.	UAB „Mano Būstas Baltija“ (Tiltų g. 13)	2021-01-05 Nr. BE-1	<p>Nustatyti trūkumai: neatitinka Nuostatų 4.4 papunkčio ir kaupimo tvarkos aprašo 12 punkto reikalavimų. Nepilnai atitinka Nuostatų 4.1, 4.2, 4.5, 4.6.3, 4.12, 4.13, 7.3 ir 9 papunkčių reikalavimų.</p> <p><i>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, perduota pradėti administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i></p>
NEPLANINIAI VALDYTOJŲ VEIKLOS PATIKRINIMAI			
1.	UAB „Vitės valdos“ (Kretingos g. 177A)	2020-05-26 Nr. BE-9	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Nuostatų 4.4, 4.5 ir 4.12 papunkčių reikalavimų.</p> <p><i>Patikrinimo akte nurodyti reikalavimai trūkumams pašalinti įvykdyti.</i></p>
2.	UAB „Mano Būstas Baltija“ (Šaulių g. 32)	2020-09-22 Nr. BE-17	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Nuostatų 4.4 ir 4.5 papunkčių reikalavimų.</p> <p><i>Patikrinimo akte nurodytos rekomendacijos trūkumams pašalinti, pradėta administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį, priimtas nutarimas ATP3-166 skirti nuobaudą –įspėjimą.</i></p>
3.	UAB „Vitės valdos“ (Karklų g. 18)	2020-10-08 Nr. BE-22	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Nuostatų 4.4 ir 4.5 papunkčių reikalavimų.</p> <p><i>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacijos trūkumams pašalinti, perduota pradėti administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i></p>
4.	UAB „Vitės valdos“ (I. Kanto g. 22)	2020-10-26 Nr. BE-24	<p>Nustatyti trūkumai: nepilnai atitinka Nuostatų 4.4, 4.5, 4.12, 7.3 papunkčių ir balsavimo raštu tvarkos aprašo 6 punkto reikalavimų.</p> <p><i>Patikrinimo akte nurodyta rekomendacijos trūkumams pašalinti, perduota pradėti administracinio nusižengimo teiseną pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.</i></p>