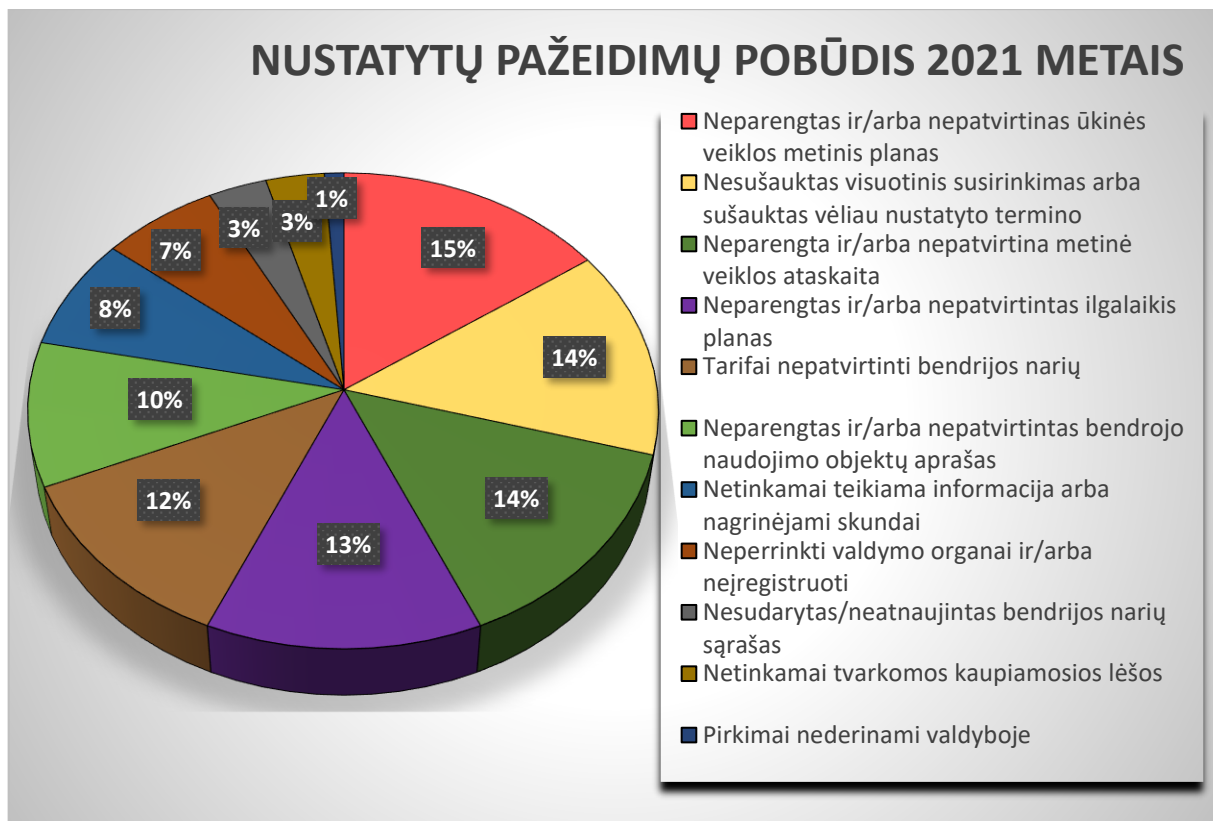


DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ VALDYMO ORGANŲ PRIEŽIŪROS IR KONTROLĖS METINĖ VEIKLOS ATASKAITA UŽ 2021 M.

2021 metais, vykdant daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų (toliau – DNSB) valdymo organų (toliau – valdytojas) priežiūrą ir kontrolę, buvo atlikta 13 planinių ir 3 neplanuoti valdytojų patikrinimai: planiniai – DNSB „Aura“, DNSB „Slėnis“, DNSB „Lyguma“, DNSB „Liepa“, DNSB „Mantas 6A“, DNSB „Rebalta“, DNSB „Rambyno kaimynai“, DNSB „Gluosnis“, DNSB „Rasa“, DNSB „Puntukas“, DNSB „Alksnis“, DNSB „Žilvitis“, DNSB „Bendras kiemas“, neplanuoti – DNSB „Tauras“, DNSB „Ne vieni“, DNSB „Klaipėdos burė“. DNSB „Manto šeši“ planinio patikrinimo nepavyko atlikti, nes valdytojas nepateikė tikrinimui atlikti reikalingų duomenų, dėl duomenų nepateikimo kreiptasi į Viešosios tvarkos skyrių, taip pat į VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registrą (toliau – Registras) dėl bendrijos likvidavimo inicijavimo, nes neišrenkami nauji valdymo organai ir bendrijoje nepriimami sprendimai.

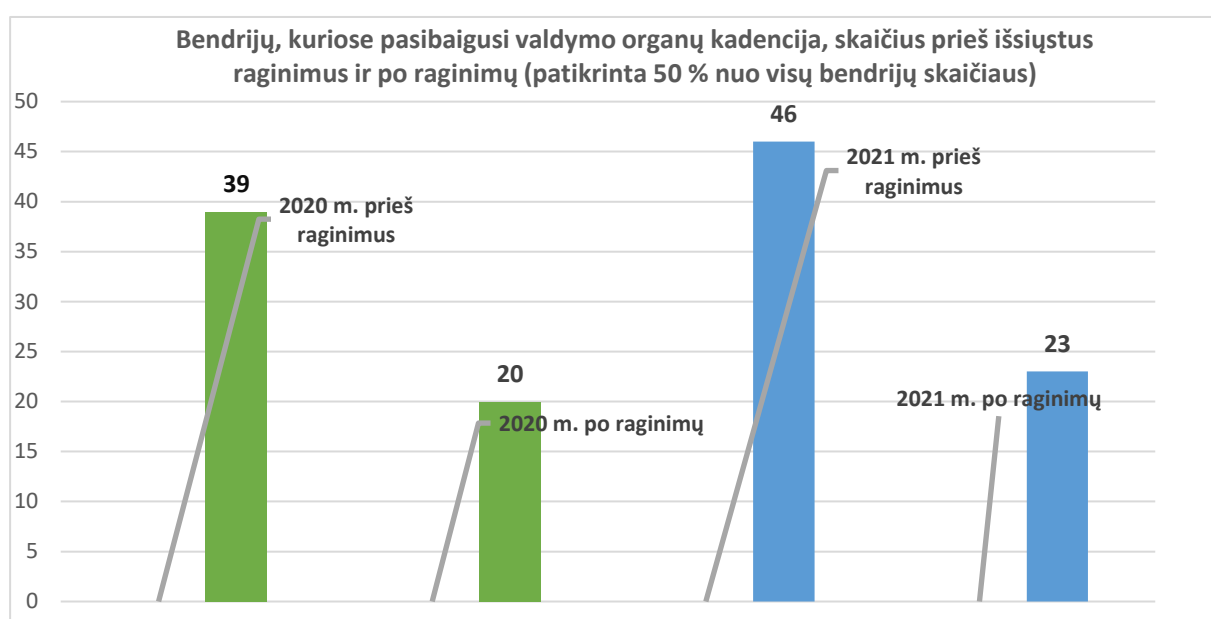
Iš 2021 metais tikrintų DNSB, vienuolikai – DNSB „Liepa“, DNSB „Mantas 6A“, DNSB „Rebalta“, DNSB „Rambyno kaimynai“, DNSB „Gluosnis“, DNSB „Rasa“, DNSB „Puntukas“, DNSB „Alksnis“, DNSB „Tauras“, DNSB „Ne vieni“, DNSB „Klaipėdos burė“, bendradarbiaujant su Viešosios tvarkos skyriumi, buvo skirtos administracinės nuobaudos (įspėjimas arba piniginė bauda) dėl neatliekamų ar netinkamai atliekamų funkcijų. Dėl dviejų DNSB („Žilvitis“ ir „Bendras kiemas“) tęsiama administracinė teisena. Buvo tęsiama 2020 metais patikrintų bendrijų kontrolė ir dvejoms DNSB („Naujojo uosto bendrija“ ir „Goda“) paskirtos administracinės nuobaudos.

Atliktų patikrinimų metu dažniausiai pasitaikantys trūkumai buvo šie: neparengti ir/arba nepateikti tvirtinimui ūkinės veiklos metinis planas, ilgalaikis planas, bendrijos veiklos metinė ataskaita, namo bendrojo naudojimo objektų aprašas, susirinkimai nešaukiami arba šaukiami vėliau nei nustatyti terminai, taikomi bendrijos narių nepatvirtinti tarifai (detalesniau pateikta 1 pav.).



1 pav. Nustatytų pažeidimų pobūdis

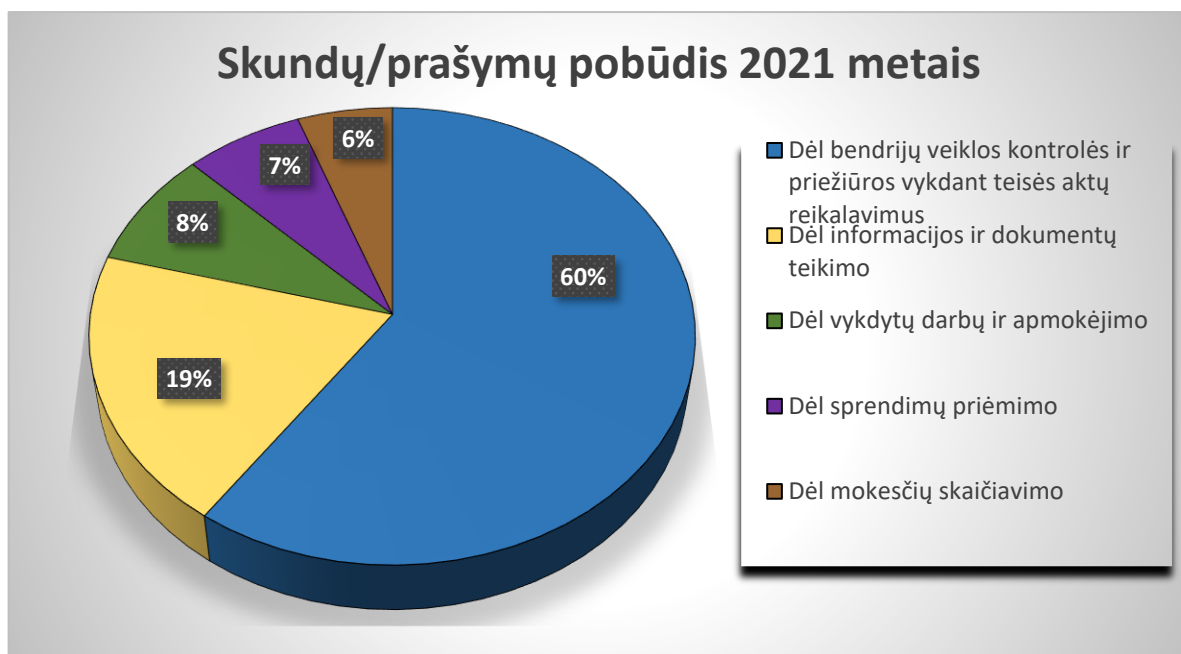
Vykdam valdytojų priežiūrą, prevenciškai Registro duomenų viešojoje bazėje buvo patikrinti 190 bendrijų duomenys (t. y. 50 % iš visų bendrijų skaičiaus) ir nustatyta, kad 46 bendrijų (24 % iš patikrintų skaičiaus) valdymo organų kadencija yra pasibaigusi arba galimai išrinkti nauji valdymo organai neįregistruoti. DNSB pirmininkams išsiųsti pranešimai su raginimu laikytis teisės aktų reikalavimų ir neatidėliotinai sušaukti visuotinį susirinkimą dėl valdymo organų naujai kadencijai išrinkimo. Po išsiųstų raginimų, pusė bendrijų perrinko valdymo organus, dalis neperrinkusių įtrauktos į 2022 metų patikrinimų grafiką, dėl keturių DNSB („Goda“, „Austėja“, „Neira“, „Manto šeši“) kreiptasi į Registrą dėl jų likvidavimo inicijavimo. Atsižvelgiant į anksčiau pateiktus siūlymus, Registras likvidavo ir išregistravo dvi bendrijas („Vela“, „Vijoklis“), 2022 m. sausio mėnesio pabaigoje turėtų būti išregistruotos dar šešios bendrijos („Glorija“, „Šešupė“, „Klaipėdos aguona“, „Didieji ajerai“, „Nona“, „1930 namas“). Atsižvelgiant į tai, kad per metus neįmanoma patikrinti visų bendrijų, prevencinė kontrolė išsiunčiant raginimus dėl bendrijų valdymo organų išrinkimo naujai kadencijai duoda rezultatų, nes maždaug pusė paragintų bendrijų įregistruoja Registre perrinktus valdymo organus. Palyginimas su 2020 metais pateikiamas žemiau (2 pav.):



2 pav. Bendrijų, kuriose pasibaigusi valdymo organų kadencija, skaičius prieš išsiųstus raginimus ir po raginimų

Valdytojų priežiūros ir kontrolės funkcija apima ir butų savininkų skundų ir prašymų valdytojų veiklos klausimais nagrinėjimą bei butų savininkų ir valdytojų konsultavimą su bendrijos veikla susijusiais klausimais. Informacija apie asmenų prašymų pobūdį pateikta 3 pav. Valdytojams ir butų savininkams buvo teikiamos konsultacijos telefonu, el. paštu, dėl šalyje paskelbtų apribojimų, tiesioginės konsultacijos skyriuje buvo teikiamos ne karantino metu.

Siekiant plėsti valdytojų kompetenciją ir žinias, savivaldybėje spalio 12 d. suorganizuotas nuotolinis (ZOOM platformoje) seminaras bendrijų pirmininkams (valdybos nariams) tema: Daugiabučio namo savininkų bendrijos susirinkimo vedimas konfliktinėse situacijose. Vieną mėnesį po seminario buvo suteikta galimybė negalėjusiems dalyvauti peržiūrėti įrašą. Skaidrės patalpintos savivaldybės interneto puslapyje (<https://www.klaipeda.lt/lt/gyventojams/bustas/daugiabuciu-savininkams/2033>).



3 pav. Skundų pobūdis

Atkreiptinas dėmesys, kad 2021 metais padaugėjo namų, kuriuose pasirašoma jungtinės veiklos sutartis ir sudaromos papildomos sutartys su administruojančiomis įmonėmis dėl administravimo paslaugų teikimo. Viso sudarytos ir įregistruotos 35 naujos sutartys (palyginimui 2020 metais sudarytos 22 sutartys, o 2019 metais – 10 sutarčių). Atsižvelgiant į tai, 2022 m. bus skiriamas didesnis dėmesys jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų priežiūrai.

Žemiau pateikiama detali informacija apie atliktus patikrinimus, nustatytus pažeidimus ir taikytas poveikio priemones.

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos pavadinimas (bendrijai priklausančių namų adresai)	Patikrinimo akto surašymo data	Nustatyti trūkumai ir pritaikytos poveikio priemonės
PLANINIAI VALDYTOJŲ VEIKLOS PATIKRINIMAI			
1.	„Aura“	2021-02-22	<p>Nustatyti trūkumai: namo bendrojo naudojimo objektų aprašas nepateiktas tvirtinti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui; namo ūkinės veiklos metinis planas nepateiktas tvirtinti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui; ilgalaikis planas neparengtas ir nepateiktas tvirtinimui; bendrijos metinės veiklos ataskaitoje pateikta ne visa reikalaujama informacija ir ji nepateikta tvirtinti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui; susirinkimas sušauktas vėliau nei per 3 mėnesius nuo ataskaitinių metų pradžios.</p> <p><i>Nustatyti trūkumai nedelsiant pašalinti patikrinimo metu. Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
2.	„Slėnis“	2021-03-09	<p>Nustatyti trūkumai: namo bendrojo naudojimo objektų aprašas nepateiktas tvirtinti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui; namo ūkinės veiklos metinis planas nepateiktas tvirtinti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui; ilgalaikis planas parengtas ne pagal teisės aktų reikalavimus ir nepateiktas tvirtinimui; bendrijos metinės veiklos ataskaita nepateikta tvirtinti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui; lifto priežiūros tarifas neteiktas bendrijos nariams tvirtinimui.</p> <p><i>Nustatyti trūkumai nedelsiant pašalinti patikrinimo metu. Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
3.	„Lyguma“	2021-03-25	<p>Nustatyti trūkumai: namo ūkinės veiklos metinis planas nepateiktas tvirtinti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui; ilgalaikis planas parengtas ne pagal teisės aktų reikalavimus ir nepateiktas tvirtinimui; bendrijos metinės veiklos ataskaitoje pateikta ne visa reikalaujama informacija ir ji nepateikta tvirtinti bendrijos narių visuotiniam susirinkimui; susirinkimas nesušauktas per 3 mėnesius nuo ataskaitinių metų pradžios.</p> <p><i>Nustatyti trūkumai nedelsiant pašalinti patikrinimo metu. Pateiktos rekomendacijos.</i></p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos pavadinimas (bendrijai priklausančių namų adresai)	Patikrinimo akto surašymo data	Nustatyti trūkumai ir pritaikytos poveikio priemonės
4.	„Liepa“	2021-05-25	<p>Nustatyti trūkumai: neparengtas ir nepateiktas bendrijos nariams tvirtinti ūkinės veiklos metinis planas; ilgalaikis planas neatitinka nustatytų reikalavimų; nesudaryta raštu pateikiamų prašymų registravimo byla/dokumentas; susirinkimas sušauktas vėliau nei per 3 mėnesius nuo ataskaitinių metų pradžios.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (įspėjimas). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
5.	„Mantas 6A“	2021-06-02	<p>Nustatyti trūkumai: VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registrui nepateikti duomenys apie naujai kadencijai išrinktus valdymo organus, o išrinktas valdybos narių skaičius neatitinka bendrijos įstatuose nustatyto skaičiaus; bendrijos narių sąrašas netikslintas daugiau kaip metus; bendrojo naudojimo objektų aprašas nepatvirtintas bendrijos narių; ūkinės veiklos metinis planas nepatvirtintas bendrijos narių; neparengtas ilgalaikis planas, kartu neapskaičiuotas kaupiamosios įmokos tarifas, ir nepatvirtintas bendrijos narių; nustatytais terminais neatidaryta atskira kaupiamųjų lėšų sąskaita; nesudaryta raštu pateikiamų skundų/prašymų registravimo byla; bendrijos veiklos metinė ataskaita neteikta tvirtinti bendrijos nariams; ne visi bendrijoje taikomi tarifai patvirtinti bendrijos narių.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (piniginė bauda). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
6.	„Rebalta“	2021-06-11	<p>Nustatyti trūkumai: namo bendrojo naudojimo objektų aprašas neparengtas ir nebuvo teiktas bendrijos nariams tvirtinimui; neparengtas ir nepateiktas bendrijos nariams tvirtinti ūkinės veiklos metinis planas; ilgalaikis planas neatitinka nustatytų reikalavimų; bendrijos veiklos metinė ataskaita nepateikta tvirtinti bendrijos nariams; 2020 m. bendrijos narių visuotinis susirinkimas ar balsavimas raštu neorganizuoti, 2021 metais į balsavimo raštu darbotvarkę neįtraukti kasmet</p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos pavadinimas (bendrijai priklausančių namų adresai)	Patikrinimo akto surašymo data	Nustatyti trūkumai ir pritaikytos poveikio priemonės
			<p>privalomi tvirtinti bendrijos narių susirinkime dokumentai; ne visi bendrijoje taikomi tarifai patvirtinti bendrijos narių.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (įspėjimas). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
7.	„Rambyno kaimynai“	2021-06-15	<p>Nustatyti trūkumai: susirinkimas dėl bendrijos pirmininkės išrinkimo naujai kadencijai organizuotas vėliau nei iki jos kadencijos pabaigos, bendrijos pirmininkės išrinkimui naujai kadencijai trūksta reikiamo balsų skaičiaus, duomenys apie bendrijos pirmininkės išrinkimą nepateikti registruoti Juridinių asmenų registrai; namo bendrojo naudojimo objektų aprašas nepatvirtintas bendrijos narių; ūkinės veiklos metinis planas nepatvirtintas bendrijos narių; ilgalaikis planas netikslus ir nepatvirtintas bendrijos narių; nepateikti dokumentai, kad bendrijos veiklos metinė ataskaita būtų patvirtinta bendrijos narių visuotiniame susirinkime; susirinkimai sušaukti vėliau nei per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams; ne visi bendrijoje taikomi tarifai patvirtinti bendrijos narių.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (įspėjimas). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
8.	„Gluosnis“	2021-07-27	<p>Nustatyti trūkumai: ūkinės veiklos metinis planas per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams nepateiktas tvirtinti bendrijos nariams; ilgalaikis planas netikslus ir nepatvirtintas bendrijos narių; bendrijos veiklos metinė ataskaita per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams nepateikta tvirtinti bendrijos nariams; susirinkimai sušaukti vėliau nei per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (įspėjimas). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos pavadinimas (bendrijai priklausančių namų adresai)	Patikrinimo akto surašymo data	Nustatyti trūkumai ir pritaikytos poveikio priemonės
9.	„Rasa“	2021-09-27	<p>Nustatyti trūkumai: bendrijos pirmininko kadencija pasibaigusi, nešauktas bendrijos narių visuotinis susirinkimas dėl pirmininko naujai kadencijai išrinkimo; bendrijos narių sąrašas neatitinka bendrijos įstatų; namo bendrojo naudojimo objektų aprašas neparengtas ir nepateiktas bendrijos nariams tvirtinti; ūkinės veiklos metinis planas per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams neparengtas ir nepateiktas tvirtinti bendrijos nariams; ilgalaikis planas neparengtas ir nepateiktas tvirtinti; bendrijos veiklos metinė ataskaita per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams nepateikta tvirtinti bendrijos nariams; susirinkimai nesušaukti per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams; ne visi bendrijoje taikomi tarifai patvirtinti bendrijos narių.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (ispėjimas). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
10.	„Punktukas“	2021-11-11	<p>Nustatyti trūkumai: bendrijos pirmininko ir valdybos narių kadencija pasibaigusi, iki jų kadencijos pabaigos neorganizuotas susirinkimas dėl valdymo organų išrinkimo naujai kadencijai; bendrijos narių sąrašo duomenys tikslinti seniau nei prieš metus; namo bendrojo naudojimo objektų aprašas nepatvirtintas bendrijos narių; ūkinės veiklos metinis planas neparengtas ir nepatvirtintas bendrijos narių; pranešime apie šaukiamą susirinkimą nenurodyta vieta, kur ir koku laiku galima susipažinti su sprendimų projektais ir nesudarytas skundų ir prašymų registravimo žurnalas/dokumentas; bendrijos veiklos metinė ataskaita per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams nepateikta tvirtinti bendrijos nariams; susirinkimai nesušaukti ir nevykdytas balsavimas raštu per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams; ne visi bendrijoje taikomi tarifai patvirtinti bendrijos narių.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (ispėjimas). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos pavadinimas (bendrijai priklausančių namų adresai)	Patikrinimo akto surašymo data	Nustatyti trūkumai ir pritaikytos poveikio priemonės
11.	„Alksnis“	2021-12-06	<p>Nustatyti trūkumai: nepateikta duomenų, kad ūkinės veiklos planas būtų svarstytas bendrijos valdybos posėdyje ir teiktas bendrijos nariams; ilgalaikis planas neatitinka nustatytų reikalavimų; pranešime apie šaukiamą susirinkimą nenurodyta vieta, kur ir koku laiku galima susipažinti su sprendimų projektais; metinėje veiklos ataskaitoje nėra pilnos reikalaujamos informacijos ir ji pateikta tvirtinimui vėliau nei per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams; susirinkimai sušaukti vėliau nei per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (įspėjimas). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
12.	„Žilvitis“	2021-12-13	<p>Nustatyti trūkumai: namo bendrojo naudojimo objektų aprašas neparengtas ir nebuvo teiktas bendrijos nariams tvirtinimui; neparengtas ir nepateiktas bendrijos nariams tvirtinti ūkinės veiklos metinis planas; ilgalaikis planas neparengtas ir nepateiktas tvirtinimui; pranešime apie šaukiamą susirinkimą nenurodyta vieta, kur ir koku laiku galima susipažinti su sprendimų projektais; bendrijos veiklos metinė ataskaita nepateikta tvirtinti bendrijos nariams; susirinkimai nesušaukti per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams; ne visi bendrijoje taikomi tarifai patvirtinti bendrijos narių.</p> <p><i>Pateiktos rekomendacijos. Dėl nustatytų trūkumų duomenys perduoti Viešosios tvarkos skyriui, vykdoma administracinė teisena.</i></p>
13.	„Bendras kiemas“	2021-12-28	<p>Nustatyti trūkumai: iki bendrijos pirmininkės ir valdybos narių kadencijos pabaigos neorganizuotas susirinkimas dėl valdymo organų išrinkimo naujai kadencijai; ūkinės veiklos metinis planas neparengtas ir nepateiktas patvirtinti bendrijos nariams per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams; ilgalaikis planas neatitinka nustatytų reikalavimų; dėl darbų, kurie neįtraukti į ilgalaikį planą ir nėra avariniai, apmokėjimo iš kaupiamųjų lėšų nepriimtas bendrijos narių sprendimas; nepateikta duomenų, kurie pagrįstų, kad bendrijos valdybai teikiamos tvirtinti</p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos pavadinimas (bendrijai priklausančių namų adresai)	Patikrinimo akto surašymo data	Nustatyti trūkumai ir pritaikytos poveikio priemonės
			<p>pirkimų sąlygos ir pirkimo ataskaitos; pranešime apie šaukiamą susirinkimą nenurodyta vieta, kur ir kokių laiku galima susipažinti su sprendimų projektais; bendrijos veiklos metinėje ataskaitoje pateikta ne visa reikalaujama informacija, ataskaita per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams nepateikta tvirtinti bendrijos nariams; susirinkimai sušaukti vėliau kaip per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams; ne visi bendrijoje taikomi tarifai patvirtinti bendrijos narių.</p> <p><i>Pateiktos rekomendacijos. Dėl nustatytų trūkumų duomenys perduoti Viešosios tvarkos skyriui, vykdoma administracinė teisena.</i></p>
NEPLANUOTI VALDYTOJŲ VEIKLOS PATIKRINIMAI			
14.	„Taurus“	2021-04-16	<p>Nustatyti trūkumai: ne visi bendrijoje taikomi tarifai patvirtinti bendrijos narių.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (įspėjimas). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
15.	„Ne vieni“	2021-07-08	<p>Nustatyti trūkumai: 2020 metais susirinkimas nesušauktas, 2021 metais susirinkimas sušauktas vėliau nei per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams; eksploatacijos tarifas nepatvirtintas bendrijos narių.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (įspėjimas). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>
16.	„Klaipėdos burė“	2021-11-08	<p>Nustatyti trūkumai: bendrijos pirmininko kadencija pasibaigusi, iki kadencijos pabaigos nešauktas bendrijos narių visuotinis susirinkimas dėl pirmininko naujai kadencijai išrinkimo, o po kadencijos pabaigos sušauktas susirinkimas, kurio metu bendrijos pirmininku išrinktas asmuo, kuris nebeturi nuosavybės administruojamame name ir negali būti išrinktas bendrijos pirmininku, nes bendrijoje nesudaryta valdyba; namo bendrojo naudojimo objektų aprašas netvirtintas bendrijos narių; ūkinės veiklos metinis planas per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams</p>

Nr.	Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos pavadinimas (bendrijai priklausančių namų adresai)	Patikrinimo akto surašymo data	Nustatyti trūkumai ir pritaikytos poveikio priemonės
			<p>nepateiktas tvirtinti bendrijos nariams; ne visos kaupiamosios lėšos laikomos atskirai kaupiamųjų lėšų sąskaitoje; pranešime apie šaukiamą susirinkimą nenurodoma vieta, kur ir koku laiku galima susipažinti su sprendimų projektais, į buto savininko prašymus nepateikti atsakymai per 10 darbo dienų nuo kreipimosi gavimo dienos; bendrijos veiklos metinėje ataskaitoje pateikta nepilna informacija, ataskaita per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams nepateikta tvirtinti bendrijos nariams; susirinkimai sušaukti vėliau nei per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams; ne visi bendrijoje taikomi tarifai patvirtinti bendrijos narių.</p> <p><i>Dėl nustatytų trūkumų paskirta administracinė nuobauda (piniginė bauda). Pateiktos rekomendacijos.</i></p>