



ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

S P R E N D I M A S **DĖL ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ** **BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRATORIAUS ATRINKIMO TVARKOS** **PATVIRTINIMO**

2011 m. kovo 4 d. Nr. TS-3.54
Rokiškis

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 2008, Nr. 113-4) 16 straipsnio 4 dalimi ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 45-1584; 2002, Nr. 54-2123; 2010, Nr. 31-1421) 2.1 punktu,

Rokiškio rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Patvirtinti Rokiškio rajono savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus atrinkimo tvarką (pridedama).

Savivaldybės meras

Almantas Blažys

ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS ADMINISTRATORIAUS ATRINKIMO TVARKA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Rokiškio rajono savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus atrinkimo tvarka (toliau - Tvarka) nustato Rokiškio rajono savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratoriaus (toliau - Administratoriaus) atrinkimo, skyrimo bei keitimo procedūrą.

2. Administratoriaus skyrimo tikslas yra užtikrinti gerą ir kokybišką Rokiškio rajono daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymą, nepažeidžiant vartotojų (patalpų savininkų) teisių ir tinkamai vykdyti Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatu.

3. Savivaldybės taryba, nustatydamą administratoriaus atrinkimo tvarką, vadovaujasi lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principais.

4. Tvarka parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, kitais Lietuvos Respublikos įstatymais bei teisės aktais ir privaloma atrenkant, skiriant bei keičiant butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės Administratorių.

5. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorius skiriamas ir keičiamas Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu.

II. ADMINISTRATORIAUS ATRINKIMAS

6. Administratoriais gali būti juridiniai asmenys ir Lietuvos Respublikoje įsteigti Europos Sąjungos valstybėse narėse ir kitose Europos ekonominės erdvės valstybėse įsisteigusių juridinių asmenų ar kitų organizacijų padaliniai, turintys teisę teikti turto administravimo paslaugas, atrinkti savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

7. Administratoriui nustatomi reikalavimai:

7.1. Administratoriaus įmonė, įstaiga, organizacija (toliau- įmonė) turi būti įsteigta įstatymų nustatyta tvarka;

7.1. įmonė turi būti patikima ir pajėgi vykdyti administravimo funkcijas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtintus Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinius nuostatus;

7.2. įmonė turi būti atestuota pagal tvarkomąjį techninį reglamentą STR 1.02.10:2008 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 23 d. įsakymo Nr. 201 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.04:2002 „Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo įmonių atestavimas“ patvirtinimo ir atestavimo komisijos sudarymo pakeitimo“;

7.3. įmonės vadovas turi būti išklauseęs mokymo programos „Daugiabučių namų administravimas ir priežiūra“ kursą;

7.4. įmonei neturi būti iškelta bankroto byla arba inicijuotas bankroto procesas Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymų nustatyta tvarka.

8. Administratoriui atrinkti Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus (toliau- Direktoriaus) įsakymu sudaroma komisija, kuri organizuoja ir vykdo Administratoriaus atrinkimą viešo konkurso būdu.

9. Viešas konkursas skelbiamas vietinėje spaudoje ir savivaldybės interneto tinklalapyje. Skelbime turi būti nurodyta:

- 9.1. daugiabučių namų, kurių administravimui skelbiamas Administratoriaus atrankos konkursas, skaičius, butų (patalpų) skaičius juose, adresai, naudingas plotas;
- 9.2. savivaldybės tarybos nustatytas daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo mokesčio dydis;
- 9.3. reikalingi pateikti dokumentai
- 9.4. konkurso data, laikas, vieta;
- 9.5. savivaldybės administracijos darbuotojo, atsakingo už konkurso organizavimą ir informacijos teikimą, kontaktiniai duomenys;
- 9.6. kitos pagrindinės ir esminės konkurso sąlygos.
10. Įmonė, norinti vykdyti administratoriaus funkcijas, pateikia savivaldybės direktoriui:
 - 10.1. prašymą;
 - 10.2. įmonės įregistravimo pažymėjimo ir įstatų teisės aktų nustatyta tvarka patvirtintas kopijas;
 - 10.3. kvalifikacinio pažymėjimo, nurodyto šios tvarkos 7.4 punkte, teisės aktų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją;
 - 10.4. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos atestato, suteikiančio teisę teikti administravimo paslaugas, teisės aktų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją;
 - 10.5. Administratoriaus veiklos civilinės atsakomybės draudimą patvirtinantį dokumentą.
11. Komisija nagrinėja ir vertina pretendentų į Administratorius pateiktus raštiškus prašymus, pateiktus reikalaujamus dokumentus bei teikia rekomendacijas savivaldybės administracijos direktoriui dėl Administratoriaus prašymo tenkinimo.
12. Atrenkant Administratorių, komisija gali atsižvelgti ir į daugumos namo gyventojų pageidavimus Administratoriumi skirti vieną ar kitą subjektą.
13. Seniūnijos, kurioje yra namas, seniūnas, prieš skiriant administratorių konkrečiam daugiabučiam namui, apie tai praneša to namo butų ir kitų patalpų savininkams (bendraturčiams), nuroydamas, kad administravimas bus vykdomas iki daugiabučio namo savininkų bendrijos įsteigimo arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros sudarymo.
14. Šios tvarkos 13 punkte nurodytas pranešimas paskelbiamas vietinėje spaudoje ir savivaldybės internetiniame tinklapyje.

III. ADMINISTRATORIAUS SKYRIMAS

15. Administratorius skiriamas Rokiškio rajono savivaldybės teritorijoje esančių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės objektams valdyti bei jų priežiūrai organizuoti.
16. Administratorius skiriamas kai:
 - 16.1. daugiabučiame name nėra įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija (toliau - Bendrija) ir Bendrija teisės aktų nustatyta tvarka neįregistruota Juridinių asmenų registre arba nėra sudarytos jungtinės veiklos sutarties dėl daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės objektų valdymo bei priežiūros organizavimo (toliau-Jungtinės veiklos sutartis);
 - 16.2. Bendrija likviduota;
 - 16.3. nutraukta Jungtinės veiklos sutartis;
 - 16.4. paskirtas Administratorius atsisako savo įgaliojimų, ne vėliau kaip prieš 1 mėnesį apie tai pranešęs savivaldybės administracijos direktoriui ir patalpų savininkams;
 - 16.5. jei daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai (bendraturčiai) per 6 mėnesius nuo namo pripažinimo tinkamu naudoti dienos neįsteigia Bendrijos ir teisės aktų nustatyta tvarka Bendrijos neįregistruoja Juridinių asmenų registre arba nesudaro Jungtinės veiklos sutarties;
 - 16.6. jei butų ar kitų patalpų savininkai raštu kreipiasi į savivaldybės administracijos direktorių, prašydami skirti skirti administratorių, priėmę šį sprendimą pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnį;

- 16.7. kitais teisės aktų numatytais atvejais.
17. Direktorius įsakyme skirti Administratorių turi būti nurodytas:
- 17.1. daugiabučio namo (namų) adresas;
 - 17.2. daugiabučio namo naudingas plotas;
 - 17.3. gyvenamųjų patalpų (butų) ir kitų patalpų skaičius;
 - 17.4. Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka daugiabučiam namui ar keliems daugiabučiams namams priskirto žemės sklypo plotas ir namo patalpų savininkų teisės į jį ar jo dalį;
 - 17.5. informacija apie asmenį, kuris skiriamas Administratoriumi:
 - 17.5.1. Administratoriaus (juridinio asmens) pavadinimas;
 - 17.5.2. teisinė firma;
 - 17.5.3. buveinės adresas;
 - 17.5.4. juridinio asmens kodas;
 - 17.5.5. registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie juridinį asmenį;
 - 17.5.6. pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas, jeigu juridinis asmuo yra pridėtinės vertės mokesčio mokėtojas.
 - 17.6. mokestis už bendrosios nuosavybės administravimą, nustatytas vadovaujantis savivaldybės tarybos patvirtintais tarifais ar jų apskaičiavimo metodika.
18. Paskyrus administratorių, už daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą atsakinga įmonė, įstaiga, organizacija turi per mėnesį nuo sprendimo paskirti administratorių įsigaliojimo dienos perduoti paskirtajam administratoriui:
- 18.1. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus administruoti;
 - 18.2. nepanaudotas sukauptas lėšas daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti;
 - 18.3. daugiabučio namo statybos ir (ar) techninės inventorizacijos dokumentus;
 - 18.4. su administruojamu daugiabučiu susijusias sutartis;
 - 18.5. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų metinius ir ilgalaikius planus;
 - 18.6. kitus su administruojamu daugiabučiu namu susijusius dokumentus.
19. Perdavimas įforminamas perdavimo aktu. Jį pasirašo perduodančios šalies valdymo organo įgaliotas atstovas ir paskirtasis administratorius arba jo įgaliotas atstovas.
20. Administratorius savo teises ir pareigas pradeda vykdyti nuo perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos.
21. Administratorius per 15 kalendorinių dienų nuo Administratoriaus paskyrimo privalo Nekilnojamojo turto registre įregistruoti administravimo faktą nurodant Administratorių ir per 15 kalendorinių dienų nuo administravimo fakto įregistravimo pateikti savivaldybės administracijai administravimo fakto įregistravimo dokumento kopiją.

III. ADMINISTRATORIAUS PAKEITIMAS

22. Administratorius gali būti pakeičiamas:
- 22.1. jeigu Savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas atstovas pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą vykdydamas Administratoriaus funkcijų priežiūrą ir kontrolę nustato, kad Administratorius nevykdo arba netinkamai vykdo Administratoriaus funkcijas;
 - 22.2. jeigu tokį reikalavimą raštu pateikia patalpų savininkai, priėmę sprendimą pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnį;
 - 22.3. jeigu paskirtasis Administratorius atsisako savo įgaliojimų. Apie tai jis ne vėliau kaip prieš vieną mėnesį turi pranešti savivaldybės administracijos direktoriui bei informuoti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus, kitus administratorius, jei administratorių yra keli.
23. Administratorius, kuris šios Tvarkos 22.3 punkte nustatytu laiku nepranešė apie savo

atsistatydinimą, turi atlyginti dėl atsistatydinimo atsiradusius nuostolius, išskyrus atvejus, kai pranešti jis negalėjo dėl svarbių priežasčių.

IV BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

24. Savo veikloje Administratorius vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais, šia Tvarka, kitais teisės aktais.

25. Administravimas bei Administratoriaus įgaliojimai pasibaigia:

25.1. likvidavus Administratorių juridinį asmenį ar iškėlus jam bankroto bylą;

25.2. Administratoriui atsisakius įgaliojimų;

25.3. pakeitus vieną Administratorių kitu;

25.4. panaikinus administravimą;

25.5. Juridinių asmenų registre įregistravus Bendriją ir jos įstatus;

25.6. sudarius Jungtinės veiklos sutartį;

25.7. kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso numatytais atvejais.

26. Pasibaigus administravimui, Administratorius turi pateikti ataskaitą savivaldybės administracijos direktoriui bei daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams, kitiems administratoriams, jei administratorių yra keli.

27. Pasibaigus administravimui, Administratorius perdavimo ir priėmimo aktu perduoda įsteigtai daugiabučio namo savininkų bendrijai ar jungtinės veiklos sutarties dalyviams valdyti ir prižiūrėti namo bendrojo naudojimo objektus ir nepanaudotas surinktas lėšas, vadovaudamasis Lietuvos respublikos Vyriausybės 2001 m. vasario 2 d. nutarimu Nr. 125 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų, su jais susijusių dokumentų ir lėšų perdavimo daugiabučio namo savininkų bendrijai tvarkos“

28. Ši Tvarka gali būti keičiama arba papildoma rajono savivaldybės tarybos sprendimu.
