

GALIMAI TYČIA SUKELTAS GAISRAS PROBLEMŲ PRIDARĖ DAUG

2016 m. gruodžio 25-osios vėlų vakarą užsidegė daugiabutis namas Vytauto g. 47 Kudirkos Naumiestyje: gaisras kilo viename iš šio medinio 12-bučio namo butų. Laimei, ugniagesiai dirbo itin operatyviai, tad pavyko išsaugoti nemažą daugiabutį namą ir šalia esančius pastatus. Tačiau nuostoliai, panašu, padaryti ne maži, ir jie, pirmiausia, gula ant UAB „Šakių komunalinis ūkis“ pečių.

Remiantis pirminėmis tyrimo išvadomis, gaisrą, greičiausiai tyčia, sukėlė vienas iš šio daugiabučio namo gyventojų G.J. 42-ejų metų vyras patikėjimo teise gyveno buvusios sutuoktinės E.J. vardu VĮ Registrų centras registruotame bute. Manoma, kad neblaivus vyras nuo dujinės viryklės atjungė suskystintų dujų balioną ir paliko atsuktą čiaupą. Dujų pripildytoje patalpoje įvyko sprogimas, plykstelėjo ugnis, įvykio metu stipriai nukentėjo pats įtariamasis padegėjas: apdegė 40 proc. kūno.

Jau pirmąjį rytą po kalėdinių švenčių UAB „Šakių komunalinis ūkis“ vadovui paskambino Kudirkos Naumiesčio seniūnas, informavo apie įvykusią nelaimę bei išreiškė susirūpinimą, ar tik ne UAB „Šakių komunalinis ūkis“ turės remontuoti ne tik bendrąją dalinę namo nuosavybę, bet ir po sudegusiu butu pirmame aukšte esantį Šakių rajono savivaldybės socialinės paskirties butą, kuris įvykio metu buvo stiprokai apgadintas. Vėliau seniūnas perskambino dar kartą, ir savo susirūpinimą „sustiprino“ esą iš Šakių rotušės kažkurio kabineto gautu patikinimu, kad apgadintą namą tikrai privalo sutvarkyti UAB „Šakių komunalinis ūkis“.

Kaip paskirtasis administratorius būdama atsakinga už bendrąją šio daugiabučio namo dalinę nuosavybę, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ privalo imtis visų įmanomų priemonių, kad namo butų savininkai galėtų įgyvendinti civilinę teisę – tinkamai naudotis jų privačia nuosavybe, esančia daugiabučiame name. Tačiau gaisras ar kita stichinė nelaimė nėra niekaip susijusi su daugiabučio namo bendrąja daline nuosavybe ar bendrojo naudojimo objektų nuolatine technine priežiūra – tai jau yra privačios atsakomybės reikalas. O nuo galimų nuostolių tokiu atveju padėtų tik turto draudimas.

Deja, nei savivaldybė savo socialinių butų, nei įtariamo padegėjo buto savininkė šio turto apdraudusi nebuvo. Jau gruodžio 27 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ vadovas oficialiu raštu paprašė Šakių rajono savivaldybės administracijos skirti Ūkio skyriaus ir Biudžeto bei turto skyriaus atstovus ir įpareigoti Kudirkos Naumiesčio seniūną oficialiai dalyvauti UAB „Šakių komunalinis ūkis“ suburtos komisijos gaisro metu padarytiems nuostoliams įvertinti. Deja, gruodžio 29 d. vykusioje gaisravietės apžiūroje bei padarytos žalos įvertinime niekas iš įvardintų Šakių rajono savivaldybės administracijos atstovų nedalyvavo. Nors šiame daugiabučiame name net 8 iš 12 butų yra Šakių rajono savivaldybės administracijos nuosavybė, kurią tiesiogiai privalo prižiūrėti ir ja rūpintis konkrečios seniūnijos seniūnas.

Dar sudėtingesnė yra finansinė šios nelaimės pusė. Gruodžio 29 d. nustatyta, kad bendrajai daliai namo nuosavybei (visų butų savininkų bendram turtui) padaryta ne mažiau kaip 8 tūkst. Eurų žala. Kiek žalos pridaryta sudegusio buto savininkei E.J. ar po juo esančiam Šakių rajono savivaldybės socialiniam butui, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ nevertino: tai yra buto savininkų reikalas. Šis daugiabutis namas, kaip ir didžioji dalis kitų Kudirkos Naumiesčio daugiabučių namų,- vienas didžiausių skolininkų už teikiamas namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugas.

O didžiausias skolininkas (kaip buto savininkas) konkrečiai daugiabučiame name Vytauto g. 47, kur ir įvyko gaisras,- Šakių rajono savivaldybės administracija, arba tiksliau, Kudirkos Naumiesčio seniūnija. 2016 m. lapkričio 30 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ apskaitos duomenimis, penkių socialinių butų atžvilgiu buvo priskaičiuota ir neapmokėta bendra 322,76

Eur suma už namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimą, bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą bei rinkliava į namo Kaupimo fondą. Tad realių lėšų, kurias galima naudoti darbams atlikti, šio namo naudai per metus bus sukaupta geriausiai atveju apie 300 Eur. Net ir geriausiai atveju, jei visi šio daugiabučio namo butų savininkai laiku apmokėtų kas mėnesį teikiamus mokesčius pranešimus, per metus į bendrą katilą būtų „sunešta“ tik apie 450 Eur suma mokesčio už bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą bei rinkliavos į namo Kaupimo fondą pavidalu. O gaisro padaryta žala, kaip minėta, siekia mažiausiai 8 tūkst. Eur.

Žinoma, UAB „Šakių komunalinis ūkis“, kaip šio daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės interesų atstovė, ieškinį dėl padarytos gaisro metu žalos galimam gaisro kaltininkui teiks. Tačiau atstatomuosius, arba bent jau konservuojančius, darbus UAB „Šakių komunalinis ūkis“ privalėjo atlikti nedelsiant. Jau gruodžio 29 d. įmonės darbininkai sandarino išdegusio buto langus, sandarino išdegusią namo stogo dalį, apdegusią namo vakarinės sienos dalį. Teks dar aptvarkyti ir apšiltinti namo pirmo aukšto perdangą, tam naudojant taip sunkiai surenkamas lėšas už teikiamas paslaugas.

DARBAS SU SKOLININKAIS

Iki 2016 m. gruodžio 1 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ teismui jau perdavė 31 asmenį, kurio vardu susidariusios skolos už daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimą, bendrojo naudojimo objektų eksploatacinę priežiūrą, rinkliava į namo Kaupimo fondą ir kt. Bendra šių asmenų skola sudaro 8 096,04 Eur (įskaitant bylinėjimosi išlaidas). 13 paskutinių bylų teisme dar nebaigtos nagrinėti, teismo antstoliui, neįvykdžius teismo įpareigojimo padengti įsiskolinimą, perduotos 8 asmenų bylos. Iš oficialiai jau priteistos 4 773,04 Eur sumos padengta 2 274,29 Eur.

Įkūrus UAB „Šakių komunalinis ūkis“ (2014 m. gruodžio 22 d. Šakių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-386), įmonė iš UAB „Šakių vandenys“ perėmė ir didelę finansinę klientų įsiskolinimo našta – apie 41 000 Eur. Dalį šių skolų per 2015 m. pavyko atgauti iš paslaugų gavėjų, dalį įmonė buvo priversta nurašyti kaip beviltiškas į 2015 m. veiklos nuostolį (apie 18 000 Eur). 2016 m. rugpjūčio 30 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ paslaugų gavėjų skola (177 paslaugų gavėjai, kurių mažiausiai 3-4 mėnesius nemokėtų įmokų suma viršijo 50 Eur) sudarė daugiau nei 33 613 Eur.

Ypač didelė problema yra Šakių rajono savivaldybės socialinio būsto gyventojai arba neapgyvendintų butų savininkė – Šakių rajono savivaldybės administracija: UAB „Šakių komunalinis ūkis“, vadovaujantis Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. AT-1411 ir 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86 paslaugas teikė 194 socialiniam butui, esantiems Šakiuose, Gelgaudiškyje, Kudirkos Naumiestyje, Kiduliuose ir kt. Iki 2016 m. rugsėjo 30 d. šių būstų atžvilgiu buvo priskaičiuota 8 475,91 Eur suma, iš kurios **6 244,71 Eur** (priedas Nr. 1) jau laikytina ilgalaikė skola (per mėnesį už šiuos butus sumokama tik apie 1 300 Eur; skola kas mėnesį auga apie 900 Eur).

Prognozuotina, kad vien savivaldybės būsto skolos per metus sieks apie 10 000 Eur. Šią skolą įmonė bus priversta nurašyti kaip beviltišką, kas vėl užprogramuoja neigiamą metinį įmonės pajamų – išlaidų balansą. Preliminariais duomenimis, iš 194 butų neapgyvendinti yra mažiausiai 15 socialinių butų, jų skola sudaro 1 068,98 Eur (priedas Nr. 3).

Su įsiskolinusiais paslaugų gavėjais dirbamas aktyvus darbas: įmonės darbuotojai periodiškai skambina ir primena apie nesumokėtą įmoką; 360 paslaugų gavėjų, nereaguojančių į žodinį bei raštišką raginimą susimokėti, duomenys (bendrai 44 912 Eur sumai) perduoti skolų išieškojimo

įmonei „Sergel“, su kuria UAB „Šakių komunalinis ūkis“ sudariusi ilgalaikę sutartį. Sėkmingais galima laikyti maždaug pusę išieškojimo procesų: baigtomis bylomis galima laikyti 193 išieškojimo bylas maždaug 14 150 Eur sumai. 2016 m. rugsėjo 30 d. duomenimis, UAB „Sergel“ skolų išieškotojai dirbo dar su maždaug 200 asmenų, kurie UAB „Šakių komunalinis ūkis“ skolingi beveik 19 000 Eur.

Apčiuopiamos pagalbos nesulaukiama ir iš Šakių rajono savivaldybės administracijos, kuriai priklausančių socialinių butų nuomininkai yra vieni didžiausių skolininkų. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ vien 2016 m. Šakių rajono savivaldybės administracijos atsakingoms institucijoms, taip pat Šakių rajono savivaldybės tarybos Finansų komitetui teikė 8 raštus dėl Šakių rajono savivaldybės socialinio būsto ilgalaikių skolų išieškojimo ir dėl kitų problemų, susijusių su socialinio būsto eksploatavimu.

Gautas atsakymas tik į vienintelį raštą (2016 m. birželio 15 d.): Šakių rajono savivaldybės Biudžeto ir turto skyrius informavo, kad, esant finansinei galimybei, apmokės 30,10 Eur vieno iš savivaldybės socialinio būsto skolą.

ATSAKYMAS Į ŠAKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS MERO 2016 M. KOVO 23 D. RAŠTĄ NR. S-604



[PDF veiklos pagrindimas.pdf \(214.5KB\)](#)

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ akcentuoja keletą svarbių momentų dėl gauto pavedimo teikti daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo paslaugą rajono daugiabučiuose namuose.



[PDF teisine isvada del sutarciu sudarymo .pdf \(328.22KB\)](#)

Siekiant kiek įmanoma kompetentingiau atsakyti į Šakių rajono savivaldybės mero 2016 m. kovo 23 d. raštą Nr. S-604 „Dėl daugiabučio namo esančio Kidulių km. Nemuno g. 60C administravimo“, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ kreipėsi į profesinę advokatų bendriją „Kinderevičius ir partneriai“. 2016 m. balandžio 4 d. gautas rekomendacinio pobūdžio teisinis išaiškinimas dėl daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimo paslaugos teikimo.

AGENTŪRA PATVIRTINO: RENOVACIJOS PROCESAI VIS DAR STOVI VIETOJE

2016 m. balandžio 11 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ 2016 m. kovo 1 d. išsiuntė klausiamąjį raštą Nr. SR-107 VŠĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ ir Aplinkos ministerijai. Rašte įvardintas pagrindinis klausimas – ar gali įmonė, kuriai pavesta Šakių rajono savivaldybės daugiabučių namų energinio efektyvumo didinimo 2013-2020 m. programos įgyvendinimas, toliau įgyvendinti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesus; ar gali, pagal daugiabučių namų butų savininkų pageidavimą, inicijuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planų rengimą.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ 2016 m. balandžio 11 d. gavo VŠĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ 2016 m. balandžio 5 d. parengtą raštą Nr. (4)-B2.2-2866 „Dėl informacijos suteikimo“. Rašte rašoma: „Naujų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) kvietimas nepaskelbtas. Kadangi kvietimas nepaskelbtas neaišku ar daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašas bus tas pats ar bus kokių pasikeitimų. Investicijų planų rengimas galimas, tačiau Agentūra neatsako už riziką susijusią su jų parengimu, paramos gavimu“.

Remiantis šiuo raštu ir 2016 m. kovo pabaigoje AB Šiaulių bankas gauta informacija, darytina išvada, kad šiuo metu procesai rajone, susiję su daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, ir toliau nejuda iš vietos. Pagrindinė to priežastis – dar 2015 m. balandžio mėn. susijęs programos finansavimas.

DĖL PASKIRTO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS PAREIGOS SUDARYTI SUTARTIS SU BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKAIS

2016 m. balandžio 5 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ 2016 m. sausio mėn. pradėjus įgyvendinti Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymą Nr. AT-1411 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ ir šį įsakymą patikslinantį 2016 m. vasario 8 d. įsakyme Nr. AT-86 „Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymą Nr. AT-1411 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ priedo pakeitimo“, tiek tarp naujai paskirtų aptarnauti daugiabučių namų butų savininkų, tiek viešojoje erdvėje buvo išsakyta daug spekuliacijų šia tema. Ypač dėl to, kad UAB „Šakių komunalinis ūkis“ pradėjo taikyti Šakių rajono savivaldybės patvirtintus mokesčius už šias pavestas atlikti paslaugas.

Dėl šios priežasties įmonė kreipėsi į advokatų profesinę bendriją „Kinderevičius ir partneriai“ dėl teisinio šios situacijos įvertinimo. 2016 m. balandžio 4 d. gautas rekomendacinio pobūdžio teisinis įvertinimas.

TEISINĖ IŠVADA „DĖL PASKIRTO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS PAREIGOS SUDARYTI SUTARTIS SU BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKAIS“

LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatos apibūdina butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ypatumus (administratoriaus skyrimą), kai šie savininkai neįsteigę bendrijos arba nesudarę jungtinės veiklos sutarties. Šiame civilinio kodekso straipsnyje numatyta, kad sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Šiuo atveju UAB „Šakių komunalinis ūkis“ (toliau – Administratorius arba UAB „Šakių komunalinis ūkis“) kaip tik yra tas bendrojo naudojimo objektų administratorius, kuris yra Šakių rajono administracijos direktoriaus įsakymu (2015-12-29 Nr. AT-1411) paskirtas administruoti bendrojo naudojimo objektus daugiabučiuose pagal pridedamą prie įsakymo sąrašą.

To paties aukščiau minėto LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 ir 9 dalys numato, kad Bendrojo naudojimo objektų administratorius administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus. LR Vyriausybės patvirtintų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų, kurių pagrindu UAB „Šakių komunalinis ūkis“ direktorius 2015-10-02 įsakymu Nr. V-115 yra patvirtinęs UAB „Šakių komunalinis ūkis“ aptarnaujamų daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo tvarką, V skyriaus nuostatos numato administratoriaus informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtis. Be kita ko šiame skyriuje numatyta, kad informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų savininkams šiais būdais: interneto svetainėje, namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose, kai kuri informacija butų savininkams pageidaujant teikiama elektroniniu paštu ar paštu bei kitais su patalpų (butų) savininkais suderintais būdais. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ visą nuostatuose numatytą būtiną skelbti informaciją skelbia savo interneto svetainėje adresu www.komunalinis.eu, taip pat ir kitais nuostatuose numatytais būdais.

Iš aukščiau minimų įstatymų bei juos lydinčių aktų nuostatų akivaizdžiai matyti, kad santykiečiai tarp Administratoriaus ir butų ar kitų patalpų savininkų nėra sutartiniai, nes savivaldybės vykdomoji institucija administratorių skiria, o pastarasis atlieka funkcijas, įgyja teises ir pareigas ne iš sutartinių santykių su butų savininkais, o vadovaudamasis LR Vyriausybės patvirtintais bendrojo naudojimo objektų administravimą reglamentuojančiais nuostatais ir LR civilinio kodekso nuostatomis.

Aukščiau minėto LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 ir 9 dalys taip pat numato, kad maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką nustato savivaldybės taryba. Administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Dar daugiau, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija 2009 m. lapkričio 27 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje UAB „Kaunuva“ v. Smėlynės g. 49-ojo daugiabučio namo savininkų bendrija, bylos Nr. 3K-7-515/2009, konstatavo, kad įstatymuose, reglamentuojančiuose daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigas bendrosios dalinės nuosavybės teisės atžvilgiu, yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtinoms pagerinimams atlikti. Taikant šią taisyklę yra teisiškai nereikšminga bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių patiriamos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam taisyklė taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014-12-19 nutartis civ. Byloje 3K-3-570/2014). Taigi akivaizdu, kad ne tik teisės ir pareigos atlikti tam tikras administravimo funkcijas, bet ir apskaičiuoti atitinkamus butų ir kitų patalpų savininkų mokėjimus ir įmokas Administratoriui atsiranda iš įstatymų ir juos lydinčių aktų nuostatų. Tuo tarpu pareiga mokėti priskaičiuotas sumas už bendrosios nuosavybės administravimą butų ir kitų patalpų savininkams taip pat tenka vadovaujantis LR civilinio kodekso nuostatomis.

Iš aukščiau aptartų teisės normų ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos matyti, kad įstatymo nuostatos aiškiai ir nedviprasmiškai nurodo daugiabučių bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo tvarką ir kompetencijos ribas. Taip pat įstatymu numatyta administravimo tarifų apskaičiavimo tvarka bei pareiga bendrasavininkiams proporcingai savo daliai bendrojoje nuosavybėje apmokėti administravimo išvadas. Dėl to neabejotina, kad savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratoriaus įgyja ne tik pareigą vykdyti bendrojo naudojimo objektų administratoriui priskirtas ir administravimo nuostatuose bei kituose teisės aktuose numatytas funkcijas nuo paskyrimo momento, bet drauge įgyja teisę ir pareigą apskaičiuoti butų ir kitų patalpų savininkams už administravimo funkcijų vykdymą tenkančius mokėjimus ir įmokas, kuriuos pastarieji privalo mokėti proporcingai jų valdomai nuosavybės daliai, vadovaudamiesi LR civilinio kodekso nuostatomis.

Galiausiai reikia paminėti, kad butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų 5 straipsnis numato, kad „*teisės aktų nustatytais atvejais ir (ar) patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, administratoriui už suderintą atlygį gali būti pavesta atlikti ir kitas, Nuostatų 4 punkte nenurodytas, funkcijas, susijusias su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu*“. Ši nuostata aiškiai įtvirtina tai, kad butų ir kitų patalpų savininkai gali nuspręsti pavesti Administratoriui papildomų funkcijų nei numatyta nuostatuose, o tai tik dar kartą įrodo, kad teisės, pareigos ir nurodytos bendrojo naudojimo objektų administratoriaus funkcijos šiuose nuostatuose tenka administratoriui be jokių papildomai pasirašomų sutarčių ar susitarimų su butų ar kitų patalpų savininkais.

DAUGIABUČIŲ NAMŲ GYVENTOJŲ DĖMESIUI!

UAB "Šakių komunalinis ūkis" Šakių rajono savivaldybės daugiabučiuose namuose teikia daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugas, renka ir apskaitos butų savininkų namo Kaupimo fondo lėšas, apskaito mokesčius už bendrojo naudojimo reikmėms naudojamą elektros energiją. Veiklą UAB „Šakių komunalinis ūkis“ vykdo vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. Nr. AT-1411.

Šiuose teisės aktuose nėra numatyta pareiga (ir teisė) UAB „Šakių komunalinis ūkis“ rūpintis žemės plotais prie daugiabučių namų. Įmonė atsakinga tik už namo bendrosios dalinės nuosavybės (namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų) eksploatavimą. Jei žemė aplink daugiabučių namą yra išpirkta namo bendrasavininkų, už sklypo tvarkymą atsakingi butų savininkai solidariai pagal jiems tenkantį buto naudingąjį plotą. Jei daugiabučio namo butų savininkai nėra privatizavę žemės sklypų, jų priežiūra (kaip valstybės turto) tenka seniūnijai. Žinoma, rūpestingi namo bendrasavininkai ir patys dėl savo gyvenimo komforto turėtų tinkamai prižiūrėti žemės sklypą aplink daugiabučių namą. Kaip kad turi prievolę tinkamai prižiūrėti ir namo laiptines.

Taip pat UAB „Šakių komunalinis ūkis“ informuoja, kad pašto dėžutės yra asmeninė kiekvieno buto savininko nuosavybė, tuo pačiu ir atsakomybė. Teisės aktai, reglamentuojantys daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimą, nėra numatę administratoriams prievolės rūpintis pašto dėžutėmis, tuo labiau naudoti tam namo butų savininkų mokamas lėšas namo eksploatacinėms reikmėms. UAB "Šakių komunalinis ūkis", kaip daugiabučių namų administratorius, tik padeda atskirų namų butų savininkams įsigyti pigiau pasirinktas pašto dėžutes, tačiau jų įsigijimo kaštus dengia namo butų savininkai. Net daugiabučio namo Kaupimo fondo lėšos negali būti naudojamos šiam pirkiniui - tai būtų galima daryti nebent tik tuo atveju, jei daugiabučiame name nebūtų poreikio kaupti lėšas atstatomiesiems (kapitaliniams) darbams.

PRAŠOMA PADENGTI ĮSIKOLINIMĄ

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ 2016 m. gegužės 17 d. gavo Šakių seniūnijos administracijos raštą Nr. 27-121 „Dėl neapgyvendintų butų mokesčio“. Rašte seniūnijos seniūnas informuoja, kad šiuo metu niekas negyvena Šakių rajono savivaldybės socialiniuose butuose Naudžių k. (Šakių sen.), daugiabučiuose namuose Naudžių g. Nr. 8, Nr. 10, Nr. 12, Nr. 14 ir Nr. 24. Šiuose namuose, kaip ir dar per 130 daugiabučių namų Šakių rajone, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ teikia namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugas, renka ir apskaito į namo Kaupimo fondą. Remiantis šio UAB „Šakių komunalinis ūkis“ duomenimis, daugiabučių namų Naudžių g. (Naudžių k., Šakių sen.) butų atžvilgiu yra priskaičiuota ir neapmokėta bendra 217,04 Eur suma.

Daugiabučiuose namuose Naudžių g. 8, Naudžių g. 10 ir Naudžių g. 12 jau veikia Jungtinės veiklos sutartys: namo butų savininkų dauguma sudarė šias sutartis ir namą valdo jungtinės veiklos pagrindu; tuo pačiu prisiimtos ir visos su namu susijusių mokesčių bei rinkliavų prievolės. Už namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimą, kol šią paslaugą teikė UAB „Šakių komunalinis ūkis“, didžioji dalis šių daugiabučių namų butų savininkų jau atsiskaitė. Liko neapmokėtos sąskaitos, pateiktos Šakių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems butams. Daugiabučiuose namuose Naudžių g. 14 ir Naudžių g. 24, taip pat daugiabučiame name Kuodžių g. 5, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ ir toliau teikia su šių namų administravimu susijusias paslaugas.

Aukščiau įvardintų daugiabučių namų administratoriumi UAB „Šakių komunalinis ūkis“ paskirta Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86 „Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. AT-1414 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ priedo pakeitimo“. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo (2015 m. rugpjūčio 5 d. Nr. 831, Vilnius) 8 Punktu, administratorius proporcingai patalpų savininkų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje kas mėnesį apskaičiuoja šiuos mokėjimus ir įmokas:

1. už namo bendrojo naudojimo objektų administravimą – vadovaudamasis savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodytu bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifu, neviršijančiu maksimalaus tarifo, apskaičiuoto pagal savivaldybės tarybos nustatytą maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką;

2. už namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų) techninę priežiūrą;

3. už bendrosioms namo reikmėms (jei tokia sąlyga yra) sunaudotą elektros energiją (ir už elektros energiją, kai bendrabučio tipo daugiabučiame name neįrengti individualūs elektros energijos apskaitos prietaisai);

4. mėnesines kaupiamąsias įmokas – pagal Nuostatų 4.4 papunktyje nurodytą kaupimo tvarkos aprašą nustatytą kaupiamosios įmokos tarifą ir pagal teisės aktus, nustatančius lėšų kaupimą namui atnaujinti (modernizuoti).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo (2015 m. rugpjūčio 5 d. Nr. 831, Vilnius) 10. Punktu, patalpų savininkai (naudotojai) Nuostatų 8 ir 9 punktuose nurodytus mokėjimus ir įmokas moka kas mėnesį, ne vėliau kaip iki kito mėnesio paskutinės kalendorinės dienos, jeigu paslaugų pirkimo sutartyse nenustatyta kitaip.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ taip pat informuoja, kad daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės valdymą griežtai reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Kodekso 4.82 straipsnis „Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė“, 3. Punktas, nurodo: „Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas“. Šio straipsnio 4. Punktas nurodo: „Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė“. Kodekso 4.83 straipsnis „Butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe“, 3 punktą, nurodo: „Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti“. Kodekso 4.86 straipsnis „Bendratučių teisės ir pareigos naudojantis bendrąja jungtine nuosavybe ir ją išlaikant“, 1. Punktą, nurodo: „Bendratučiai turi vienodas teises į bendro daikto (turtu) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo solidariai apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms, jeigu jie nėra susitarę kitaip ar įstatymai nenustato ko kita“.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pake-

itimo (2015 m. rugpjūčio 5 d. Nr. 831, Vilnius) 4.10. punktu, apskaičiuoja mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimų pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir Nuostatų 14.4 ar 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais, ne vėliau kaip iki kito mėnesio 15 d. teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims“. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ tai ir atlieka.

Vadovaujantis 2016 m. gegužės 17 d. Šakių seniūnijos administracijos raštu Nr. 27-121 „Dėl neapgyvendintų butų mokesčio“ (kopija pridedama, 1 lapas), UAB „Šakių komunalinis ūkis“ neranda teisinio pagrindo, nepakenkiant kitų daugiabučio namo butų savininkų interesams, neapmokestinti daugiabučio namo Naudžių g. 8 buto Nr. 4; daugiabučio namo Naudžių g. 10 buto Nr. 1; daugiabučio namo Naudžių g. 12 buto Nr. 2; daugiabučio namo Naudžių g. 14 butų Nr. 1 ir Nr. 3; daugiabučio namo Naudžių g. 24 buto Nr. 4.

Vadovaujantis visu aukščiau išvardintu, prašoma Šakių rajono savivaldybės administracijos kuo skubiau apmokėti 217,04 Eur sumą pagal daugiabučio namo Naudžių g. 8 butui Nr. 4; daugiabučio namo Naudžių g. 10 butui Nr. 1; daugiabučio namo Naudžių g. 12 butui Nr. 2; daugiabučio namo Naudžių g. 14 butams Nr. 1 ir Nr. 3; daugiabučio namo Naudžių g. 24 butui Nr. 4 pateiktus mokėjimų pranešimus. Taip pat prašoma kuo skubiau priimti sprendimą dėl tolimesnio šių butų (arba viso daugiabučio namo) eksploatavimo ir UAB „Šakių komunalinis ūkis“ teisių ir pareigų tolimesnio tęstinumo šiuose daugiabučiuose namuose.

NUTRAUKIAMAS PASLAUGŲ TEIKIMAS

Vadovaujantis iš daugiabučių namų butų savininkų atstovų gautais duomenimis ar įvykusių butų savininkų susirinkimų sprendimais, nuo 2016 m. birželio 1 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ nutraukia namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugų teikimą, rinkliavos į namo Kaupimo fondą rinkimą ir kt. su tuo susijusius veiksmus daugiabučiams namams Nemuno g. 6 Kubilių k., Nemuno g. 8 Kubilių k., Liepų g. 10 Gerdžiūnų k., Darbininkų g. 9 Kriūkų k., Mokyklos g. 4 Gelgaidiškyje, Degutinės g. 1 Degutinės k., Mokyklos g. 3 Turčinų k., Sutkių g. 2 Kidulių sen., V.Kudirkos g. 88 Šakiuose.

Iki 2016 m. birželio 30 d. bus parengti finansinės ir administracinės atsakomybės perdavimo priėmimo aktai ir perduoti daugiabučių namų (pagal sąrašą) butų savininkų atstovams kartu su jų prisiimamomis teisėmis, pareigomis ir privaloma perduoti dokumentacija.

PRANEŠIMAS NEVYKDANTIEMS MOKESTINIŲ PRIEVOLIŲ

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ informuoja daugiabučių namų butų (kitų patalpų) savininkus, nevykdančius prievolės (vadovaujantis Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86) laiku ir nustatyta tvarka apmokėti teikiamų mokėjimo pranešimų apie daugiabučio namo butų (kitų patalpų) naudai priskaičiuotas įmokas ir rinkliavas. Įmonė ragina padengti susidariusį išsiskolinimą kuo skubiau, priešingu atveju įmonės bus priversta perduoti vengiančių išsipareigojimų butų (kitų patalpų) savininkų duomenis perduoti skolų išieškojimo įmonei UAB „Sergel“.

Visais išsiskolinimo administravimo klausimais prašoma kreiptis į UAB „Šakių komunalinis ūkis“ telefonu 8-345-52776 pirmadienį - ketvirtadienį nuo 8:00 iki 12:00 ir nuo 12:45 iki 17:00 val., penktadienį nuo 8:00 iki 15:00 val.; el. pašto adresu info@komunalinis.eu.

DĖL PASLAUGŲ TEIKIMO DAUGIABUČIUOSE NAMUOSE

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ periodiškai sulaukia klausimų, susijusių su daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimu ir iš to išplaukiančiomis prievolėmis. Tarp periodiškai pasikartojančių klausimų argumentų neretai teigiama, esą „mano butas išpirktas, ir aš jokių mokesčių niekam nesiruošiu mokėti“.

Per laikotarpį nuo 2016 m. sausio 1 d., kai UAB „Šakių komunalinis ūkis“ Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86 „Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. AT-1414 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ priedo pakeitimo“ buvo pavesta administruoti viso rajono daugiabučius namus, įmonės darbuotojai ne kartą tiek butų savininkams, tiek valdžios institucijoms aiškino tokios paslaugos esmę ir su jos teikimu susijusią įstatyminę bazę. 2016 m. balandžio 19 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ teikė raštišką atsakymą vieno Kriūkų miestelio daugiabučio namo butų savininkams:

„LR civilinio kodekso 4.82 straipsnio „Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė“ 1. dalis nurodo: „Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė – techninė ir kitokia įranga“. Šio straipsnio 3. dalis nurodo: „Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas“; 4. dalis nurodo: „Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė“; 7. dalis nurodo: „Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui“.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo (2015 m. rugpjūčio 5 d. Nr. 831, Vilnius) 1. punktas nurodo: „Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (toliau – Nuostatai) nustato bendrojo naudojimo objektų administratoriaus (toliau – administratorius), paskirto Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veiklą administruojant bendrojo naudojimo objektus, informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį“. Šio nutarimo 17. punktas nurodo: „Administravimas baigiasi atsiradus Civilinio kodekso 4.250 straipsnyje nurodytoms aplinkybėms“; o šio nutarimo 18. Punktas nurodo: „Administratoriaus veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybė“.

Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrųjų įstatymo 1 straipsnio „Įstatymo paskirtis“ 2. dalis nurodo: „Šis įstatymas taip pat nustato daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų, kurie neišreiškė valios dėl bendrijos steigimo ir dalyvavimo šios bendrijos veikloje, teises ir pareigas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės valdymu, naudojimu ir priežiūra, ir jų įgyvendinimo tvarką“. Šio įstatymo 2 straipsnis nurodo: „Daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitų“; „Buto ir kitų patalpų savininkas – fizinis ar juridinis asmuo, kuriam butas ar

kitos patalpos priklauso nuosavybės teise ir kuris turi bendrosios nuosavybės teisės objekto dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje“; „Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai – pastato bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise“.

Vadovaujantis aukščiau įvardintų teisės aktų nuostatomis; Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86 „Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. AT-1414 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ priedo pakeitimo“, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ buvo teisėtai paskirtas Jūsų atstovaujamo daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės Administratoriumi. Jūsų atstovaujamas daugiabutis namas atitinka visus daugiabučiui namui būtinus kriterijus: turi daugiau nei 3 (tris) butus; turi bendras konstrukcijas (namo išorės sienos, stogas, magistraliniai vamzdiniai). Daugiabučiame name butas (ar kitos patalpos) nuosavybės teise gali priklausyti tiek fiziniam, tiek juridiniam asmeniui. Daugiabučio namo požymius Jūsų atstovaujamo namo atžvilgiu nurodo ir VĮ Registrų centras pateikta oficiali pažyma apie daugiabučio namo Darbininkų g. 9, esančio Kriūkų mstl., butų (kitų patalpų) savininkus. Pažymoje nurodoma, kad šiame daugiabučiame name yra 5 (penkios) gyvenamosios patalpos – butai. Taip pat nurodoma, kad butas Nr. 5 priklauso valstybinei įmonei „Kauno baldai“.

Administravimo (ir iš to išplaukiančių kitų paslaugų bei rinkliavų) paslaugų teikimas daugiabučio namo atžvilgiu pasibaigtų tik šiais atvejais: pasibaigus Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86 „Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. AT-1414 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ priedo pakeitimo“ įsakymu administravimo terminui (2021 m. sausio mėn.); jeigu name būtų įkurta butų savininkų bendrija arba sudaryta Jungtinės veiklos sutartis, o tai liudijantys dokumentai (jų kopijos) būtų pateikti UAB „Šakių komunalinis ūkis“.

Esant aukščiau išdėstytoms aplinkybėms, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ daugiabučiuose namuose teisėtai teikia namo bendrosios dalinės nuosavybės paslaugas ir kitas su tuo susijusias paslaugas; renka ir apskaito su tuo susijusias rinkliavas. Sprendimą dėl UAB „Šakių komunalinis ūkis“ priskirtų teikti paslaugų konkretaus daugiabučio namo naudai gali priimti tik Šakių rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Todėl rekomenduojame visiems daugiabučių namų butų savininkams kuo skubiau apmokėti pateiktus UAB „Šakių komunalinis ūkis“ mokestinius pranešimus. Taip pat informuojame, kad daugiabučio namo butų savininkai turi teisę (ir pareigą) informuoti UAB „Šakių komunalinis ūkis“ apie pastebėtus gedimus, susijusius su namo išorės sienomis, namo stogu ir kt. bendrosios paskirties objektais bei inžinerinėmis sistemomis. Smulkius remonto darbus įmonė privalo atlikti už priskaičiuojamas lėšas bendrojo naudojimo patalpų nuolatinės techninės priežiūros paslaugai apmokėti“.

GYVENTOJŲ DĖMESIUI!

2016 m. kovo 7 d. Trečiadienį, kovo 9 d., 9.00 val. daugiabučiui namui Mokyklos g. 12a Gelgaudiškyje bus laikinai atjungtas šalto vandens įvadas dėl šalto vandens magistralinio vamzdyno darbų atlikimo. Vandens gali nebūti keletą valandų. Atnaujinus vandens tiekimą, kurį laiką jo kokybė dėl vamzdžiuose nusėdusių rūdžių gali kelti nepatogumų.

Iš anksto atsiprašome už galimus laikinus nepatogumus. Kilus klausimams kreiptis tel.: 8-672 29572.

DĖL BENDROJO NAUDOJIMO REIKMĖMS PANAUDOTOS ELEKTROS ENERGIJOS APSKAITOS

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ elektros energiją, naudojamą daugiabučio namo bendrosioms reikmėms, apskaito ir už ją sumoka vadovaujantis dviem sutartimis: sutartis tarp UAB „Šakių komunalinis ūkis“ ir AB „ESO“ (pagal sąrašą dėl kiekvieno aptarnaujamo daugiabučio namo) ir AB „Inter Rao Lietuva“. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ už apskaitytą ir deklaruotą elektros energijos kiekį apmoka pagal gautą PVM sąskaitą – faktūrą.

2016 m. vasario mėn. butų savininkų gautuose mokėjimų pranešimuose už paslaugas (ir priskaičiuotas rinkliavas bei kt. mokesčius), suteiktas per 2016 m. sausio mėn., buvo nurodytas mokėstis už bendrojo naudojimo reikmėms panaudotos elektros energijos sąnaudas, kurias UAB „Šakių komunalinis ūkis“ apskaitė, deklaravo AB „Eso“ ir avansu (aptarnaujamų daugiabučių namų butų savininkų naudai) apmokėjo dar iki 2016 m. sausio 25 d. Todėl laikyti, kad tai buvo deklaruotos ir apmokėtos elektros energijos sąnaudos per 2016 m. sausio mėn., nėra pagrindo.

Teikiant paslaugų gavėjams mokėjimo pranešimus apie mokestines prievoles už 2016 m. vasario mėn., duomenys apie elektros energijos sąnaudas bendrojo naudojimo reikmėms ir mokestis už tai bus skaičiuojami vadovaujantis gautomis PVM sąskaitomis – faktūromis tiek iš AB „ESO“, tiek iš AB „Inter Rao Lietuva“.

Teikdami mokestinius pranešimus tiek apie suteiktas paslaugas, tiek apie renkamas rinkliavas bei kitus mokestinius įsipareigojimus, ateityje UAB „Šakių komunalinis ūkis“ mokėtinas sumas apvalins ne daugiau kaip iki 3 (trijų) skaičių po kablelio.

KAIP VYKDOMAS ŠAKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2016 M. VASARIO 8 D. ĮSAKYMAS NR. AT-86

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ informuoja apie situaciją vykdant Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymą Nr. AT-1411 ir Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymą Nr. AT-86 „Dėl rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymo Nr. AT-1414 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ priedo pakeitimo“.

Įmonė sausio ir vasario mėn. platino pranešimus apie minėtus direktoriaus įsakymus (informaciją butų savininkams platino įmetant į pašto dėžutes, perduodant kaimynui, patalpinant skelbimo lentoje ar ant durų ir pan.), tikslino pavestų prižiūrėti daugiabučių namų duomenis Registrų centre, teikė konsultacijas telefonu ar įmonės administracijos patalpose.

Preliminariai skaičiuojant, naujų (tų, kuriems nebuvo teikiamos bendrosios nuosavybės administravimo paslaugos iki minėtų Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymų) daugiabučių namų butų savininkams vien žodinių konsultacijų forma skirta mažiausiai 60 darbo valandų (jų vertė sudaro apie 300 Eur).

Įvairių dokumentų (informacinių pranešimų, prašymų VĮ Registrų centras, civilinės atsakomybės draudimo paslaugų pirkimo, apskaitos dokumentų ir kt.) rengimas truko apie 18 darbo valandų (jų vertė apie 120 Eur), biuro reikmenų - informacinių pranešimų ir kt. dokumentų spausdinimas pareikalavo mažiausiai dar 75 Eur.

Informacinių pranešimų butų savininkams, pranešimų apie priskaičiuotas įmokas platinimas visame rajone truko apie 100 darbo valandų, kas sudaro apie 670 Eur; tam nuvažiuota apie 1500 km, kas sudaro dar apie 400 Eur (degalai, transporto priemonės eksploatavimo sąnaudos., kt.).

Didžiausių sąnaudų pareikalavo VĮ Registrų centras už būtinas įmonei įgyvendinti funkcijas (pažymų apie butų plotą parengimas ir įrašo nekilnojamojo turto registre padarymas)- įmonė už šias paslaugas sumokėjo apie 1 627 Eur. Tad bendra preliminari sąnaudų suma, kurią iki 2016 m. vasario 29 d. patyrė UAB „Šakių komunalinis ūkis“, sudaro ne mažiau kaip 3 190 Eur.

Įmonė veiklos sąnaudas patyrė dirbant ir su tais namais, kurie patikslinančiu Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2016 m. vasario 8 d. buvo išbraukti iš sąrašo – juose yra (ir buvo) nuo seno įregistruotos daugiabučio namo butų savininkų bendrijos. Eigoje „atkrito“ ir dar dalis daugiabučių namų, kurių butų savininkai sudarė Jungtinės veiklos sutartis, arba planuoja naujai įkurti bendriją.

VĮ Registrų centras duomenimis, registruotų (su veikiančiais ar neveikiančiais įstatais) daugiabučio namo butų savininkų bendrijų rajone yra 39. Tad šie daugiabučiai namai buvo išbraukti iš pirminio sąrašo patikslinus jį Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2016 m. vasario 8 d. Per laikotarpį nuo šių metų sausio 1 d. iki vasario 1 d. įmonė gavo dokumentų kopijas apie 8 daugiabučius namus, kuriuose sudarytos jungtinės veiklos sutartys. Per laikotarpį nuo vasario 1 d. iki vasario 29 d. įmonė gavo dokumentų kopijas apie vieną naujai registruotą daugiabučio namo butų savininkų bendriją ir apie 10 daugiabučių namų, kurių butų savininkai įregistravo naujai (arba perregistravo kadaise sudarytas) Jungtinės veiklos sutartis.

Platinant informacinius pranešimus ir pranešimus apie priskaičiuotas įmokas, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ darbuotojai pastebėjo vieną nemenką problemą: kai kuriose seniūnijose (Kidulių, Kudirkos Naumiesčio, Šakių, kt.) yra ne vienas neeksploatuojamas butas, kurio savininkas, preliminariais duomenimis, yra Šakių rajono savivaldybė. Dalis tokių butų, pirminiu vertinimu, apskritai netinkami gyventi, tačiau jie apskaitomi bendrame daugiabučio namo naudingo ploto kontekste, už tokį būstą tenka skaičiuoti mokesčius proporcingai buto užimamam naudingajam plotui. Tikslesnė informacija apie tokius būstus, jų skaičių ir būklę UAB „Šakių komunalinis ūkis“ pateiks atlikus išsamią tokių daugiabučių namų inventorizaciją ir privalomąją techninę apžiūrą.

**ŠAKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
ĮSAKYMAS
DĖL BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS SKYRIMO**

2015 m. gruodžio 29 d. Nr. AT-1411

Šakiai

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.84 ir 4.85 straipsniais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 patvirtintu Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašu, Šakių rajono savivaldybės tarybos 2014 m. vasario 27 d. sprendimu Nr. T-57 „Dėl rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, bei atsižvelgdamas į tai, kad vykdant bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atranką prašymą teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas pateikė tik vienas juridinis asmuo:

1. S k i r i u nuo 2016 m. sausio 1 d. šio įsakymo priede išvardintų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi uždarają akcinę bendrovę „Šakių komunalinis ūkis“, buveinė V. Kudirkos g. 64, Šakiuose, kodas 3455277634552776, PVM mokėtojo kodas LT100009084215, bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas daugiabučiuose namuose, kurių naudingasis plotas iki 1000 kv. metrų; nuo 1000 iki 3000 kv. metrų; 3000 ir daugiau kv. metrų – 0,0623 Eur už kv. metrą be PVM, 0,075 Eur. už kv. metrą su PVM.

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. bendrojo naudojimo objektų administratorius skiriamas penkerių metų laikotarpiui iki 2021 m. sausio 1 d.;

2.2. likus šešioms mėnesiams iki administratoriaus paskyrimo termino pabaigos, jeigu bus gauta bent 1/5 daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų pageidavimų raštu spęsti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo, arba Savivaldybės administracija gaus namų gyventojų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo procedūra bus pradėdama iš naujo;

2.3. nesant šio įsakymo 2.2. papunktyje nurodytų pageidavimų ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas pratęsiamas kitų penkerių metų laikotarpiui;

2.4. butų ir kitų patalpų savininkai visais atvejais balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui arba sustabdyti jo įgaliojimus įsteigiant gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudarant jungtinės veiklios sutartį.

3. P a v e d u:

3.1. bendrojo naudojimo objektų administratoriui UAB „Šakių komunalinis ūkis“ bendrojo naudojimo objektų administravimo faktą šio įsakymo priede nurodytiems daugiabučiams namams įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir apie administratoriaus paskyrimą paskelbti daugiabučių namų skelbimų lentose;

3.2. Savivaldybės administracijos Bendrajam skyriui apie administratoriaus paskyrimą paskelbti Savivaldybės interneto svetainėje ir vietinėje spaudoje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Administracijos direktorius Evaldas Sniečkus

DĖL SKOLŲ IŠIEŠKOJIMO

2015-11-26 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ ir UAB „Sergel“ pasirašė bendradarbiavimo sutartį, pagal kurią įmonė pavedė, o skolų išieškojimo bendrovė Sergel įsipareigojo imtis visų reikiamų ir teisėtų veiksmų, išieškant įsiskolinimus už komunalinius patarnavimus (daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimą, bendrojo naudojimo objektų nuolatinę techninę priežiūrą, elektros energijos bendrojo naudojimo reikmėms apskaitą, rinkliavas į namo Kaupimo fondą).

PRELIMINARUS PRITARIMAS GAUTAS, TAČIAU RENOVACIJOS PRADĖTI NEĮMANOMA

2016 m. balandžio 5 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ gavo AB „Šiaulių bankas“ preliminarų sprendimą (raštas Nr. 30) dėl daugiabučio namo V.Kudirkos g. 80 Šakiuose (preliminari galimo suteikti kredito vertė – 409 572,46 Eur) ir V.Kudirkos g. 82B Šakiuose (preliminari galimo suteikti kredito vertė 227 320 Eur) dėl galimo šių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų kreditavimo. Paraiškos dėl kredito pateiktos dar 2015 m. balandžio mėn.

Tačiau tuo pačiu AB „Šiaulių bankas“ pabrėžia, kad toks sprendimas yra tik preliminarus ir dėl kredito suteikimo (nesuteikimo) kredito įstaiga jokių įsipareigojimų neprisiima. Galutinį sprendimą kredito įstaiga suteiks tik tada, kai bus patikslinta šių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų finansavimo suma (šiuos procesus lemia Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimai); kai bus patvirtinta projektavimo ir rangos darbų suma (tai įmanoma padaryti tik įvykus viešajam paslaugų pirkimo konkursui cpo.lt sistemoje); o kreditas bus išmokamas tik

pasirašius šių paslaugų teikimo sutartį su rangovu ir tik esant garantijai, kad planuojami atlikti darbai bus tinkamai ir laiku atlikti (įvykus paslaugų pirkimo konkursui, preliminarią paslaugų atlikimo sutartį privalo patvirtinti VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“). Be to, kredito įstaigos rašte nurodoma, kad visus anksčiau įvardintus darbus privaloma atlikti iki 2016 m. birželio 30 d.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ informuoja, kad kredito įstaigos įvardintų prievolių atlikti neįmanoma nei teoriškai, nei faktiškai: VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ kol kas nesuteikia garantijos nei įmonei, nei kredito įstaigai, kad aukščiau įvardintų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbams finansuoti yra paskirtos lėšos iš JESSICA fondo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės kuruojamos programos. Net jei ir šiomis dienomis tokios garantijos būtų gautos, mažiausiai mėnuo užtruktų viešojo paslaugų pirkimo procesas; dar ne mažiau du mėnesius truktų techninio darbo projekto rengimas; darbams atlikti reikėtų ne mažiau 5 mėnesių. Be to, kredito įstaiga 2016 m. balandžio 5 d. gautame rašte pabrėžia: „*Informuojame, kad šiai dienai nėra užtikrintas naujų projektų finansavimas. Daugiabučių namų, kurie yra pasiruošę investicinius projektus bei nusipirkę rangos darbus, yra daugiau nei skirta lėšų daugiabučių namų atnaujinimo programai. Bankas, siekdamas apsaugoti daugiabučių namų administratorius nuo rizikų, kylančių anksčiau laiko prisiimant įsipareigojimus rangovui ir atsižvelgiant į tai, kas nurodyta ankstesnėje šio rašto pastraipoje, atsakingai perspėja ir rekomenduoja nepradėti realių daugiabučio namo projekto atnaujinimo darbų, kol nėra pasirašyta kreditavimo sutartis, t.y. neužtikrinus finansavimo.*“.

Be minėtų dviejų daugiabučių namų, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ kredito įstaigos pritarimo laukia dar dėl devynių daugiabučių namų, kurių naudai paraiškos dėl kreditavimo pateiktos dar 2015 m. balandį, kredito įstaigai būtini duomenys periodiškai atnaujinami.

Remiantis tuo, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ informuoja, kad artimiausiu metu neplanuojama pradėti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų nė viename daugiabučiame name.

DĖL METALINIŲ DŪMTRAUKIŲ PRIE DAUGIABUČIŲ NAMŲ GELGAUDIŠKIO MIESTELYJE PRIKLAUSOMYBĖS

2016 m. balandžio 1 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“, Šakių rajono savivaldybėje teikianti daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugas, atliekanti kitus su daugiabučių namų eksploatavimu ir priežiūra susijusius darbus, Gelgaudiškio miestelyje susiduria su vis labiau įsisenėjančia problema: namo išorės sienas vis stipriau gadina nefunkcionuojantys, kasmet vis labiau blogėjančios būklės metaliniai dūmtraukiai, maždaug prieš 10-metį naudoti šiuose daugiabučiuose namuose gaminant butams teiktą šilumos energiją.

Kadangi nenaudojami metaliniai dūmtraukiai kasmet vis labiau nyksta (veikiami atmosferinių sąlygų), jie gali pradėti kenkti ne tik namo išorės sienoms, prie kurių pritvirtinti, bet ir namuose gyvenančių bei pro šalį vaikstančių žmonių sveikatai ar net gyvybei; kiemuose statomiems automobiliams; kitam turtui.

Dėl šios priežasties UAB „Šakių komunalinis ūkis“ kreipėsi į Šakių rajono savivaldybės administraciją su prašymu paaiškinti:

- kieno nuosavybė yra šie metaliniai dūmtraukiai?
- kas privalo (ar turi teisę) juos demontuoti?
- ar turi teisę UAB „Šakių komunalinis ūkis“, konkretaus daugiabučio namo butų savininkų daugumos pavedimu, demontuoti konkretų dūmtraukį, ir, jį realizavus, gautas pajamas užskaityti į konkretaus daugiabučio namo Kaupimo fondą?

DĖL DARBO LAIKO NUSTATYMO KOVO 10 D.

Kovo 8 d. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos darbo kodekso 153 str. 1 d.; Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 37 str. 7., 8. ir 12 punktu; UAB „Šakių komunalinis ūkis“ įstatų 13.2. punktu,

Įmonės direktoriaus įsakymu 2016 m. kovo 10 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ darbo laikas nustatytas nuo 8.00 val. iki 15.00 val. (be pietų pertraukos).

MOKESTINĖ SITUACIJA SOCIALINIUOSE BUTUOSE

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ duomenimis, Šakių seniūnijos patikėjimo teise valdomiems 129 butams (socialinis būstas) per 2015 m. buvo priskaičiuota 8 632,05 Eur (iki 2015 m. rugsėjo 1 d.) ir 1 175,71 Eur (po 2015 m. rugsėjo 1 d., kai šių butų nuomininkų apmokestinimą už paslaugas tiesiogiai perėmė UAB „Šakių komunalinis ūkis“) mokesčių už bendrosios dalinės nuosavybės administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugas, taip pat už panaudotą elektros energiją bendrojo naudojimo patalpų reikmėms bei įmokos į namo Kaupimo fondą. Tačiau, po 2015 m. rugsėjo 1 d. perėmus tiesiogiai šių butų apmokestinimą už teikiamas paslaugas bei prievolę išieškoti skolas iš nemokių klientų, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ buvo priversta perimti 3 990,81 Eur šių butų nuomininkų įsiskolinimą, kuris per laikotarpį nuo 2015 m. rugsėjo 1 d. iki gruodžio 31 d. dar padidėjo 203,22 Eur. Ir sudarė bendrą 4 194,03 Eur skolos sumą.

Gelgaudiškio seniūnijos patikėjimo teise valdomiems 5 (penkiems) butams per 2015 m. buvo priskaičiuota 362,75 Eur (iki 2015 m. rugsėjo 1 d.) ir 43,44 Eur (po 2015 m. rugsėjo 1 d., kai šių butų nuomininkų apmokestinimą už paslaugas tiesiogiai perėmė UAB „Šakių komunalinis ūkis“) mokesčių už bendrosios dalinės nuosavybės administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugas, taip pat už panaudotą elektros energiją bendrojo naudojimo patalpų reikmėms bei įmokos į namo Kaupimo fondą. Tačiau, po 2015 m. rugsėjo 1 d. perėmus tiesiogiai šių butų apmokestinimą už teikiamas paslaugas bei prievolę išieškoti skolas iš nemokių klientų, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ buvo priversta perimti 845,96 Eur šių butų nuomininkų įsiskolinimą, kuris per laikotarpį nuo 2015 m. rugsėjo 1 d. iki gruodžio 31 d. dar padidėjo 26,86 Eur. Ir sudarė bendrą 872,82 Eur skolos sumą.

Per 2015 m. Šakių ir Gelgaudiškio seniūnijų butams, priklausantiems Šakių rajono savivaldybei, mokesčių ir rinkliavų buvo priskaičiuota bendra 10 213,95 Eur suma. Bendras Šakių rajono savivaldybei priklausančių butų nuomininkų įsiskolinimas UAB „Šakių komunalinis ūkis“ už teikiamas paslaugas 2015 m. gruodžio 31 d. sudarė 5 066,85 Eur. Atidalinant veiklas iš UAB „Šakių vandenys“ ir įkūrus UAB „Šakių komunalinis ūkis“, balansiniais dokumentais šių butų nuomininkų perduotas įsiskolinimas sudarė 4 048,14 Eur. Skaičiuotina, kad per metus įsiskolinimas išaugo apie 1 018,71 Eur (kas sudaro apie 10 proc. nuo priskaičiuotų lėšų), omeny turint dar ir tai, kad nuo 2015 m. birželio (pasikeitus įstatyminei bazei) butų savininkams radosi prievolė mokėti didesnes įmokas į namo Kaupimo fondą (minimalus rinkliavos dydis – 0,05 Eur/Kv.m. Iki tol daugelyje namų butų savininkai buvo pasirinkę kaupti ne daugiau kaip po 0,01 Eur/kv.m. Tai leidžia daryti išvadą, kad UAB „Šakių komunalinis ūkis“ pavyko stabilizuoti savivaldybės butų nuomininkų įsiskolinimų augimą. Pažymėtina tai, kad daugiabučio namo Kaupimo fondo lėšas ir toliau apskaito atitinkama seniūnija, kuri pagal UAB „Šakių komunalinis ūkis“ pateiktą sąskaitą faktūrą šias lėšas, išskaičius jas iš butų nuomininkų mokamų nuomos mokesčių, turėtų kas mėnesį sumokėti. Tačiau tiek Šakių, tiek Gelgaudiškio seniūnijų administracija ne iki galo vykdo šią prievolę: 2015 m. gruodžio 31 d. Šakių seniūnijos administracija įmonei nebuvo sumokėjusi 203,22 Eur, o Gelgaudiškio seniūnija – 26,86 Eur rinkliavos į namo Kaupimo fondą. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ siuntė ne vieną raginantį laišką savivaldybei priklausančių butų

nuomininkams – skolininkams. Dviejų butų nuomininkai pasirašė su įmone Taikos sutartį dėl bendros 168,92 Eur skolos gražinimo dalimis. Dar trijų butų nuomininkai po raginimų padengė bendrą 221,96 Eur įsiskolinimą. Skolų išieškojimo įmonei UAB „Sergel“ (su kuria bendradarbiavimo sutartį yra pasirašiusi UAB „Šakių komunalinis ūkis“) perduoti duomenys 15 butų nuomininkų, kurių įsiskolinimas įmonei sudaro 1 567,25 Eur sumą. Teisminis procesas kol kas nepradėtas nė prieš vieną nuomininką, laukiama UAB „Sergel“ rekomendacijų. Po konsultacijų su juristais, skolų išieškojimo atveju galima dviprasmybė: nors ir turėdama teisę (Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. liepos 27 d. įsakymas AT-715) skolas išieškoti iš savivaldybei priklausančių butų nuomininkų, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ tik po 2015 m. rugsėjo 1 d. galėjo sudaryti su jais paslaugų teikimo sutartį; iki tol paslaugos gavėju buvo Šakių arba Gelgaudiškio seniūnijos administracija. Tad teoriškai ir skolos išieškojimą įmonė turėtų nukreipti pirmiausia į buto savininką – t. y. Šakių rajono savivaldybę. Be to, dalis šių butų nuomininkų apskritai nesutinka sudaryti paslaugų teikimo sutarčių.

Dar vienas būdas skolų anuliavimui – jas (arba dalį skolų) nurašyti. Tačiau tai būtų socialiai neteisinga kitų konkrečiau daugiabučio namo butų savininkų, sąžiningai mokančių mokesčius, atžvilgiu.

Todėl, esant aukščiau įvardintoms aplinkybėms, prašome pagal galimybes paraginti, kad Šakių rajono savivaldybės butų nuomininkai sąžiningiau atsiskaitytų už jų butams teikiamas komunalines paslaugas, taip pat su įmone laiku atsiskaitytų Šakių ir Gelgaudiškio seniūnijų administracijos pagal sąskaitas – faktūras dėl rinkliavos į namo Kaupimo fondą.

Parengė direktorius Darius Mikelionis

ĮSAKYMAS

DĖL DARBO LAIKO 2016 M. VASARIO 15 D.

2016-02-12 NR. V-28. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos darbo kodekso 153 str. 1 d.; Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 37 str. 7., 8. ir 12 punktu; UAB „Šakių komunalinis ūkis“ įstatų 13.2. punktu,

Nustatau 2016 m. vasario 15 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ darbo laiką nuo 8.00 val. iki 15.00 val. (be pietų pertraukos).

Direktorius Darius Mikelionis

KOREGUOTAS ADMINISTRUOJAMŲ DAUGIABUČIŲ NAMŲ SĄRAŠAS

2016 m. vasario 8 d. Vadovaujantis Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AT-86, buvo pakoreguotas sąrašas daugiabučių namų, kurių priežiūra (administravimas) pavesta UAB "Šakių komunalinis ūkis". Iš sąrašo išbraukti daugiabučiai namai, kuriuose yra registruotos (net jei ir neatnaujintos) daugiabučio namo butų savininkų bendrijos. Iš sąrašo išbraukti ir daugiabučiai namai, kurie UAB "Šakių komunalinis ūkis" pateikė sudarytų Jungtinės veiklos sutarčių kopijas (namą valdys ir administruos patys).

KAIP ĮGYVENDINAMOS PAVESTOS FUNKCIJOS

2016 m. vasario 1 d. UAB „Šakių komunalinis ūkis, įgyvendinant Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymą Nr. AT-1411, per 2016 m. sausio mėn. atliko tokius veiksmus:

1. Suteikė konsultacijas (telefonu, UAB „Šakių komunalinis ūkis“ administracijoje) šių daugiabučių namų atstovams: Kęstučio g. 16 Šakiuose, Birutės g. 18 Šakiuose, S.Banaičio g.

12 Šakiuose, Bažnyčios g. 13 Šakiuose, Jaunystės takas 5 Šakiuose, V.Kudirkos g. 102 Šakiuose, Nepriklausomybės g. 6 Šakiuose, Tiltu g. 25 Kudirkos Naumiestyje, Tiltu g. 10 Kudirkos Naumiestyje, Vilkaviškio g. 2 Kudirkos Naumiestyje, J.Lingio g. Panoviuose, Mokyklos g. 29 Liepalotuose, Mokyklos g. 1 Liepalotai, P.Vaičiūčio g. 24 Sintautuose, Varpo g. 23A Kudirkos Naumiestyje, Nemuno g. 52 Kiduliuose, S.Banaičio g. 3 Šakiuose, Giedručių g. 16 ir Giedručių g. 18 Šakių sen., Girėnų g. 2 Šakių sen., Vytauto g. 51 Kudirkos Naumiestyje, Alyvų g. 1 Duobiškiuose, Gėlių g. 2 Baltrušiuose, S.Banaičio g. 4 Šakiuose, Nemuno g. 64 Kiduliuose, A.Tatarės g. 21 Lukšiuose.

2. Iki 2016 m. sausio 22 d. buvo išplatinti informaciniai pranešimai (pranešimai teikti kiekvieno daugiabučio namo kiekvieno buto savininkui, patalpinant į pašto dėžutes), iš viso 159 daugiabučiams namams visame rajone.
3. Iki 2016 m. vasario 1 d. įmonė patyrė 1 400 Eur faktinių išlaidų už VĮ Registrų centras paslaugas: užsakytos pažymos apie kiekvieno daugiabučio namo butų (kitų patalpų) skaičių ir plotą konkrečiame daugiabučiame name (būtinai dokumentas apskaitai); privaloma tvarka užsakyta daugiabučio namo valdymo fakto įregistravimo paslauga.
4. Per 2016 m. sausio mėn. UAB „Šakių komunalinis ūkis“ darbuotojai naujų (tų, kuriems nebuvo teikiamos bendrosios nuosavybės administravimo paslaugos) daugiabučių namų butų savininkams (pagal 1. punkto sąrašą) suteikė apie 20 val. konsultacijų. Šių paslaugų preliminari vertė – apie 135 Eur.
5. Įvairių dokumentų (informacinių pranešimų, prašymų VĮ Registrų centras, civilinės atsakomybės draudimo paslaugų pirkimo, apskaitos dokumentų ir kt.) rengimas pareikalavo apie 18 darbo valandų, kurių kaina apie 120 Eur.
6. Biuro reikmenys (informacinių pranešimų ir kt. dokumentų spausdinimas) atsiėjo (apie 1 200 vnt.) apie 40 Eur.
7. Informacinių pranešimų platinimas visame rajone pareikalavo apie 50 darbo valandų – šio laiko preliminari savikaina apie 335 Eur.
8. Pranešimų platinimui visame rajone nuvažiuota apie 700 km – UAB „Šakių komunalinis ūkis“ sąnaudos sudarytų apie 200 Eur (degalai, transporto priemonės eksploatavimo sąnaudos, kt.).
9. Privalomos civilinės atsakomybės draudimo paslaugos – 275 Eur.

Preliminariai skaičiuojant, įgyvendinant Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymą Nr. AT-1411, vien per 2016 m. sausio mėn. tiesioginių ir netiesioginių (darbo laikas, transporto išlaidos, kanceliarinės išlaidos ir kt.) išlaidų įmonė patyrė apie 2 500 Eur. Dalis jų, tikėtina, taps sąnaudomis pradėjus apmokestinti daugiabučių namų butų (kitų patalpų) savininkus už teikiamas namo bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir namo bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslaugas.

Tačiau dalis sąnaudų taps nuostoliu, nes jau 2016 m. vasario 1 d. duomenimis, 15 daugiabučių namų (apie 10 proc.) iš Šakių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. AT-1411 patvirtinto sąrašo yra pasirinkę ir privaloma tvarka užregistravę savo valdymo formą (įkūrė daugiabučio namo butų savininkų bendriją arba sudarė jungtinės veiklos sutartį).

ARTIMIAUSI UAB „ŠAKIŲ KOMUNALINIS ŪKIS“ PLANAI, SUSIJĘ SU ŠAKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015 M. GRUODŽIO 29 D. ĮSAKymo NR. AT-1411 ĮGYVENDINIMU:

1. Per vasario mėn. bus parengti ir išplatinti pranešimai apie priskaičiuotas paslaugų įmokas daugiabučiuose namuose, kurie nepareiškė noro (arba nepateikė jokių dokumentų) valdyti namo bendrąją nuosavybę savarankiškai.
2. Vasario mėn. planuojama užsakyti daugiabučių namų, kuriems toliau bus teikiama bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros paslauga, inventorines bylas.
3. Vasario mėn. pabaigoje – kovo mėn. bus pradėta 2. punkte įvardintų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ir konstrukcijų inventorizacija, pradėti rengti bendrojo naudojimo objektų ir konstrukcijų aprašai, techniniai pastatų pasai, atliekamos metinės techninės šių namų apžiūros.
4. Nuo balandžio mėn. pabaigos planuojama pradėti rengti susirinkimus su 2. punkte įvardintų daugiabučių namų butų savininkais: dėl namo atstovo rinkimų, namo inventorizacijos rezultatų aptarimo ir kt. klausimais.
4. Nuo balandžio mėn. planuojama 2. punkte įvardintuose daugiabučiuose namuose pradėti smulkius planinius darbus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų nuolatine technine priežiūra. Taip pat pagal galimybes bus reaguojama į pranešimus apie smulkius gedimus, susijusius bendrojo naudojimo objektų nuolatine technine priežiūra.

APIE DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMĄ (MODERNIZAVIMĄ) 2015 METAIS

Sausio 27 d. Aplinkos ministerijoje Vilniuje vyko šalies savivaldybių atstovų pasitarimas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) ir netrukus prasidėsiančios viešos paskirties pastatų renovacijos klausimais. Šakių rajono savivaldybės mero pavedimu savivaldybei renginyje atstovavo UAB „Šakių komunalinis ūkis“ direktorius Darius Mikelionis.

Renginyje savivaldybių merų buvo mažuma, dauguma atstovavusių – tiesiogiai su daugiabučių namų atnaujinimu (modernizavimu) susijusių institucijų atstovai, savivaldybių administracijų vadovai. Renginyje dalyvavo Aplinkos ministras Kęstutis Trečiokas, viceministrė Daiva Matonienė, VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ vadovas Valius Serbenta, kreditus namų renovacijai suteikusių finansinių institucijų atstovai.

Didžiausias dėmesys renginyje skirtas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo eigai. Pasak apžvalgą dariusios D. Matonienės, iki praėjusių metų pabaigos visiškai atnaujinti (modernizuoti) buvo jau 738 daugiabučiai namai visoje šalyje (tarp jų yra ir šeši Šakių miesto daugiabučiai). Rangos darbai, turint patvirtintą finansavimą jiems, šiuo metu vyksta dar 1710 daugiabučių namų šalyje (tarp jų yra ir vienas Šakiuose).

Pasak D. Matonienės, planuojama, kad 2016 m. darbai bus baigti ne mažiau kaip 800 daugiabučių namų visoje šalyje. D. Matonienė viešai pareiškė, kad tam jau (turint ES institucijų, Europos investicijų banko ir programą kredituojančių šalies kredito įstaigų sutarimą) planuojama skirti apie 500 mln. Eur. Neformalaus pokalbio su AB „Šiaulių bankas“ atstovu, diskusijų su VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ vadovu V. Serbenta D. Mikelionis išgirdo viešą patikinimą, kad jau antroje šių metų vasario mėnesio pusėje galima tikėtis pirmųjų kreditų pagal seniau pateiktas paraiškas.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ nuo praėjusių metų pavasario yra pateikusi ne mažiau 12 paraiškų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų kreditavimui. Dalis jų turėjo preliminarinius banko pritarimus, tačiau šis dokumentas galioja tik šešis mėnesius, tad bankui pastaruosius mėnesius buvo teikiama atnaujinta informacija, laukiama pateiktų paraiškų pertvirtinimo. Tačiau net ir turint išankstinį preliminarų banko pritarimą, jo pagrindu gavus suderinimą iš VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“, viešo rangos darbų pirkimo daryti nebus galima: ban-

kas (jei turės šiame fonde pinigų) turės duoti galutinį patvirtinimą, ir tik pasirašius kreditavimo sutartį, bus galima atlikti viešuosius pirkimus.

D.Matonienė neslėpė, kad pernai įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą kilo nemenkų finansinių sunkumų. Apie kuriuos ilgą laiką viešai nebuvo kalbama, programą savivaldybėse administruojančios institucijos (Šakių rajone tai UAB „Šakių komunalinis ūkis“) apie tai neturėjo jokios oficialios informacijos. Tik metų pabaigoje VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ pusiau oficialiai patvirtino, kad programa stabtelėjo dėl lėšų stygiaus. Kaip minėta, 2016 m. planuojama renovuoti apie 800 daugiabučių namų. Kiek namų konkrečioje savivaldybėje gaus kreditavimą darbas, šiandien dar neaišku. Aišku tiek, kad pirmiausia bus kredituojami tie daugiabučiai, kurių naudai kredito įstaigos yra suteikusios preliminarų pritarimą kreditavimui. Namų kiekį konkrečioje savivaldybėje apspręs VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“.

Didelės naudos savivaldybės neturėtų tikėtis ir iš šiemet prasidėsiančios viešos paskirties pastatų renovacijos. Šiai programai šiemet numatyta skirti apie 50 mln. Eurų, o tai reiškia, kad geriausiu atveju kiekvienoje šalies savivaldybėje gali būti renovuota ne daugiau kaip po vieną viešos paskirties pastatą. Bet iki tol savivaldybėms teks nueiti daug žingsnių: pagrįstai atrinkti konkretų pastatą, garantuojant, kad jis pagal paskirtį funkcionuos ne mažiau kaip 10 metų; teks atlikti išsamų jo energetinį auditą; surasti koofinansavimo lėšas (koks tai bus procentas, dar nežinoma). Tad visas procesas gali trukti ne mažiau kaip dvejus metus. Renginyje dalyvavę savivaldybių atstovai replikavo, kad tuomet paprasčiau renovuoti pastatus ir be šios programos – bankai šiuo metu duoda kreditus su itin mažomis palūkanomis.

D.Matonienė palietė ir kvartalinės renovacijos temą, pristatė, kad šios naujos programos pionieriais tapo Birštono, Utenos ir Šiaulių savivaldybės. Jose šiemet prasidės kompleksinė kvartalų renovacija. Didelių vilčių, sprendžiant iš replikų renginio metu, savivaldybių atstovai su šia programa nesieja.

Kadangi renginio metu buvo apžvelgta 2015 m. patirtis atnaujinant (modernizuojant) daugiabučius namus, Aplinkos ministerijos padėkos raštai įteikti sparčiausiai renovacijoje alyvavusių, daugiausia namų atnaujinusių ir į kitokius geriausiųjų dešimtukus patekusių savivaldybių atstovams. Šakių rajono savivaldybė paminėta nebuvo.

UAB „Šakių komunalinis ūkis“ autobokštelio Nissan Cabstar „Haulotte HTB180“ vienos darbo valandos įkainis:

- a) 16,58 Eur/val. (su PVM – 20,06 Eur/val.);
- b) įkainis ne darbo metu, savaitgalį ir švenčių dienomis – 22,9 Eur/val. (su PVM - 27,71 Eur/val.);

Paslaugos teikimo tvarka:

1. **Autobokštelio Nissan Cabstar „Haulotte HTB180“** paslauga teikiama tik gavus raštišką paslaugos gavėjo prašymą. Prašymą galima užpildyti atvykus į UAB „Šakių komunalinis ūkis“ administracijos patalpas; atsiuntus prašymą elektroniniu paštu; užpildžius prašymą paslaugos teikimo vietoje.
2. Pirma paslaugos teikimo valanda dalimis neskaidoma.
3. Nuo antros paslaugos teikimo valandos paslauga apskaitoma kas pusę valandos.
4. Atvykimas į paslaugos teikimo vietą Šakių miesto ribose - nemokamas;
5. Atvykimas į paslaugos teikimo vietą už Šakių miesto ribų – 0,36 Eur/km (ne darbo metu, savaitgalį ir švenčių dienomis – 0,48 Eur/Km).

6. Už suteiktą paslaugą atsiskaitoma pagal kasos pajamų kvitą. Kasos pajamų kvitas, kurį pasirašo paslaugos teikėjas ir paslaugos gavėjas, laikomas ir darbų perdavimo – priėmimo dokumentu.

Maksimalus keliamas svoris – 200 kg. Horizontalaus darbo galimybės ribotos (priklausomai nuo strėlės aukščio ir keliamo svorio). Maksimalus vertikalios strėlės ilgis -16 m; maksimalus darbinis aukštis – 17,5 m.