

Jonavos rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2020 m. birželio 11 d. įsakymo Nr.13B-902
1 priedas

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ VALDYMO ORGANŲ VEIKLOS PATIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

KLAUSIMYNO TIKSLAS IR PASKIRTIS

Šiuo klausimynu siekiama daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkui (toliau – bendrijos pirmininkas) palengvinti pasirengimą būsimam jo veiklos patikrinimui, taip pat paskatinti bendrijos pirmininką tobulinti savo veiklą bei vykdyti ją taip, kad daugiabučio namo valdymo procesai ne tik užtikrintų namo ilgaamžiškumą, bet ir būtų aiškūs bei suprantami butų ir kitų patalpų savininkams. Klausimynas atspindi svarbiausius teisės aktų reikalavimus vykdant bendrijos pirmininko veiklą.

KLAUSIMYNO NAUDOJIMAS

Klausimynas naudojamas atliekant bendrijos pirmininko veiklos patikrinimą, vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklėmis ir pateikiamas bendrijos pirmininkui ne vėliau kaip prieš 10 darbo dienų iki patikrinimo. Patikrinimų planas skelbiamas <https://www.jonava.lt/daugiabuciu-valdymo-kontrolė>. Patikrinimus atlieka Jonavos rajono savivaldybės administracijos Turto ir aplinkos apsaugos skyrius. Atsakingi darbuotojai:

Živilė Besevičienė, vyriausioji specialistė, tel. +370 349 20008, zivile.beseviciene@jonava.lt,

Jolita Gumaniukienė, vedėja, tel. +370 349 61056, +370 686 59386, jolita.gumaniukiene@jonava.lt.

Patikrinimus atliekantys darbuotojai patikrinimų metu gautus butų ir kitų patalpų savininkų asmens duomenis tvarko teisės aktų nustatyta tvarka. Pridedame informacinį pranešimą dėl asmens duomenų tvarkymo.

PASIRENGIMAS PATIKRINIMUI

Apie būsimą patikrinimą bendrijos pirmininkas informuojamas raštu, nurodant prašomus pateikti dokumentus. Patikrinimo turinys ir apimtis atitiks klausimyne aprašytas tikrinamas sritis. Patikrinimo laikotarpis apims einamuosius ir prieš tai buvusių ataskaitinius metus (vykdant planinį patikrinimą) arba einamuosius ir ne daugiau kaip tris paskutinius ataskaitinius metus (vykdant neplaninį patikrinimą).

Tikrinama sritis ir klausimas	Taip/ Ne	Pastabos
1. BENDRIJOS IR JOS ORGANŲ ATITIKTIS NUSTATYTIEMS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS		
1.1. Ar Juridinių asmenų registre įregistruoti bendrijos įstatai?		Tikrinsime pagal Registrų centro duomenis

1.2. Ar bendrijos įstatai buvo atnaujinti po 2012 m. balandžio 12 d. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo?		Tikrinsime pagal Registrų centro duomenis
1.3. Ar bendrijoje sudaryti ir veikia visi įstatuose numatyti bendrijos organai?		Prašysime pateikti dokumentus *
1.4. Ar Juridinių asmenų registre įregistruoti aktualūs duomenys apie bendrijos organus?		Tikrinsime pagal Registrų centro duomenis
1.5. Ar bendrijos pirmininkas turi name nuosavybės teise priklausančias patalpas?		Tikrinsime pagal Registrų centro duomenis
1.6. Ar nėra pasibaigusi bendrijos pirmininko 3 metų kadencija?		Prašysime pateikti dokumentus *
1.7. Ar bendrijos valdybos nariai turi name nuosavybės teise priklausančias patalpas? **		Tikrinsime pagal Registrų centro duomenis, jei organas sudaromas
1.8. Ar nesibaigusi bendrijos valdybos kadencija? **		Tikrinsime pagal Registrų centro duomenis, jei organas sudaromas
1.9. Ar bendrijos narių susirinkime išrinkti įgaliotiniai? **		Prašysime pateikti dokumentus *, jei organas sudaromas
1.10. Ar išrinkti įgaliotiniai yra bendrijos nariai? **		Tikrinsime pagal Registrų centro duomenis, jei organas sudaromas
1.11. Ar nesibaigusi įgaliotinių 4 metų kadencija? **		Tikrinsime, jei organas sudaromas
1.12. Ar bendrijoje yra išrinktas revizorius arba revizijos komisija?		Prašysime pateikti dokumentus *
1.13. Ar bendrijos revizoriumi arba revizijos komisijos nariu nėra bendrijos pirmininkas, bendrijos valdybos nariai, jų sutuoktiniai ar sugyventiniai, taip pat asmenys, kuriuos su bendrijos pirmininku ar bendrijos valdybos nariais sieja tėvystės ar artimos giminystės ryšiai (tėvai (įtėviai), vaikai (įvaikiai), broliai, seserys, taip pat sutuoktinių ar sugyventinių broliai, seserys, tėvai (įtėviai) ir vaikai (įvaikiai)?		Tikrinsime
1.14. Ar nesibaigusi revizoriaus arba revizijos komisijos kadencija?		Tikrinsime
2. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ, BENDRIJOS NARIŲ APSKAITOS TVARKYMAS		
2.1. Ar sudarytas butų ir kitų patalpų savininkų sąrašas?		Prašysime pateikti
2.2. Ar sudarytas butų ir kitų patalpų savininkų sąrašas yra aktualus?		Tikrinsime pagal Registrų centro duomenis
2.3. Ar sudarytame sąrašė nurodyti patalpų savininkų kontaktiniai duomenys (vardas, pavardė, adresas korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresas, telefono numeris)?		Tikrinsime
2.4. Ar sudarytas bendrijos narių sąrašas?		Prašysime pateikti
2.5. Ar sudarytas bendrijos narių sąrašas yra aktualus?		Tikrinsime pagal Registrų centro duomenis

* Visuotinio narių susirinkimo dokumentai (pranešimas apie organizavimą, protokolas, dalyvių sąrašas)

** Atsakymo nereikia, jei bendrijos įstatuose nėra numatytas tokio organo sudarymas

2.6. Ar sudarytame bendrijos narių sąrašė nurodyti bendrijos narių kontaktiniai duomenys (vardas, pavardė, adresas korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresas, telefono numeris)?		Tikrinsime
3. DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ (TOLIAU – BNO) APRAŠO SUDARYMAS IR TVARKYMAS		
3.1. Ar sudarytas BNO aprašas?		Prašysime pateikti
3.2. Ar BNO aprašas sudarytas pagal patvirtintą pavyzdinę formą? *		Tikrinsime
3.3. Ar BNO aprašas pasirašytas sudarytojo?		Tikrinsime
3.4. Ar bendrijos valdyba svarstė BNO aprašą? **		Prašysime pateikti posėdžio protokolą, jei valdyba sudaroma
3.5. Ar bendrijos nariai patvirtino BNO aprašą?		Prašysime pateikti dokumentus ***
3.6. Ar bendrijos nariams pateiktas BNO aprašas?		Prašysime nurodyti ir pagrįsti naudotus pateikimo būdus
4. DAUGIABUČIO NAMO BNO ATNAUJINIMO PAGAL PRIVALOMUOSIUS STATINIŲ NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS REIKALAVIMUS PLANAVIMAS IR LĖŠŲ KAUPIMO ORGANIZAVIMAS		
4.1. Ar parengtas ilgalaikis namo BNO atnaujinimo planas dvejų ar daugiau metų terminui?		Prašysime pateikti
4.2. Ar ilgalaikiame namo BNO atnaujinimo plane nurodyta:	X	Tikrinsime
4.2.1. numatomi atlikti darbai?		
4.2.2. darbų preliminarinė kaina?		
4.2.3. atlikimo terminai?		
4.3. Ar bendrijos valdyba svarstė ilgalaikį namo BNO atnaujinimo planą? **		Prašysime pateikti valdybos posėdžio protokolą, jei valdyba sudaroma
4.4. Ar bendrijos nariai patvirtino ilgalaikį namo BNO atnaujinimo planą?		Prašysime pateikti dokumentus ***
4.5. Ar bendrijos valdyba svarstė kaupiamosios įmokos dydį? **		Prašysime pateikti valdybos posėdžio protokolą, jei valdyba sudaroma
4.6. Ar bendrijos nariai patvirtino kaupiamosios įmokos tarifą?		Prašysime pateikti dokumentus ***
4.7. Ar kaupiamosios įmokos tarifas paskaičiuotas pagal plane numatytus darbus?		Tikrinsime
4.8. Ar patvirtintas kaupiamosios įmokos tarifo dydis ne mažesnis už nustatytą minimalų 0,05 arba 0,03 Eur/m ² /mėn. arba 50 proc. mažesnis modernizuotuose namuose?		Tikrinsime
4.9. Ar patvirtintas kaupiamosios įmokos tarifo dydis neviršija galimo maksimalaus dydžio (0,71 Eur/m ² /mėn., kai minimalioji mėnesio alga yra 642 Eur)?		Tikrinsime

* <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.B066003E8856>

** Atsakymo nereikia, jei bendrijos įstatuose nėra numatytas tokio organo sudarymas

*** Visuotinio narių susirinkimo dokumentai (pranešimas apie organizavimą, protokolai, dalyvių sąrašas)/įgaliotinių susirinkimo protokolai/balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas

4.10. Ar butų ir kitų patalpų savininkai reguliariai kaupia lėšas namui išlaikyti ir išsaugoti?		Prašysime pateikti banko sąskaitos išrašus ir apskaitos dokumentus
4.11. Ar kaupiamosios lėšos namui atnaujinti laikomos atskiroje banko sąskaitoje?		Prašysime pateikti banko sąskaitos sutartį
4.12. Ar banko sąskaitos sutartyje nurodyta, kad bendrijos pirmininkas veikia atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams (kaip patikėtinis)?		Prašysime pateikti banko sąskaitos sutartį
4.13. Ar parengtas metinis namo BNO atnaujinimo ir (arba) ūkinės veiklos planas?		Prašysime pateikti
4.14. Ar bendrijos valdyba svarstė namo BNO atnaujinimo ir (arba) ūkinės veiklos metinį planą? *		Prašysime pateikti valdybos posėdžio protokolą, jei valdyba sudaroma
4.15. Ar bendrijos nariai patvirtino metinį namo BNO atnaujinimo ir (arba) ūkinės veiklos planą?		Prašysime pateikti dokumentus **
4.16. Ar sukauptos lėšos naudojamos tik ilgalaikiame BNO atnaujinimo ir metiniame namo BNO atnaujinimo ir (arba) ūkinės veiklos plane numatytiems bei nenumatytiems (deformacijų, defektų šalinimo, avarijų likvidavimo ir pan.) darbams, kuriems nereikia bendrijos narių pritarimo, atlikti?		Prašysime pateikti atliktų BNO priežiūros ir remonto darbų ir paslaugų pirkimų sutartis, atliktų darbų priėmimo-perdavimo aktus, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktus, banko sąskaitos išrašus, mokėjimo, ir kitus tai pagrindžiančius dokumentus
5. DAUGIABUČIO NAMO BNO PRIEŽIŪROS PASLAUGŲ IR ATNAUJINIMO DARBŲ PIRKIMŲ ORGANIZAVIMAS		
5.1. Ar yra teisės aktų ar dokumentų, kuriais vadovaujamesi bendrijoje vykdant pirkimus?		Prašysime paaiškinti kaip vykdomi pirkimai
5.2. Ar pirkimai vykdomi butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu?		Prašysime pateikti dokumentus **
5.3. Ar bendrijos valdyba yra patvirtinusi paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas *		Prašysime pateikti valdybos posėdžio protokolą, jei valdyba sudaroma
5.4. Ar bendrijos valdyba tvirtina pirkimų ataskaitas *		Prašysime pateikti valdybos posėdžio protokolą, jei valdyba sudaroma
5.5. Ar bendrijos nariams sudaroma galimybė susipažinti su bendrijos pirkimų dokumentais?		Prašysime paaiškinti ir pagrįsti
6. Informacijos ir duomenų teikimas butų ir kitų patalpų savininkams		
6.1. Kokiais būdais bendrijoje teikiama informacija:	X	Tikrinsime pateiktą informaciją
6.1.1. interneto svetainėje (socialinio tinklo profilyje)		
6.1.2. namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose?		
6.1.3. savininkams į pašto dėžutes?		
6.1.4. savininkų pageidavimu – paštu arba elektroniniu paštu?		

* Atsakymo nereikia, jei bendrijos įstatuose nėra numatytas tokio organo sudarymas

** Visuotinio narių susirinkimo dokumentai (pranešimas apie organizavimą, protokolai, dalyvių sąrašas)/ įgaliotinių susirinkimo protokolai/balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolai

6.1.5. kitais su savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais?		
6.2. Ar namo skelbimų lentose ar kitose gerai prieinamose namo vietose (laiptinių aikštelėse, holuose) skelbiama informacija:	X	Tikrinsime
6.2.1. pranešimai apie susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą?		
6.2.2. informacija apie butų ir kitų patalpų savininkų priimtus sprendimus?		
6.3. Ar butų ir kitų patalpų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu teikiama:	X	Tikrinsime
6.3.1. pranešimai apie susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą?		
6.3.2. informacija apie butų ir kitų patalpų savininkų priimtus sprendimus?		
6.4. Ar butų ir kitų patalpų savininkams teikiama kita informacija ir duomenys, kurių teikimas numatytas įstatuose?		Tikrinsime
6.5. Ar buvo gauta prašymų pateikti informaciją?		Prašysime pateikti dokumentų registravimo duomenis
6.6. Ar buvo gauta skundų dėl informacijos ir duomenų nepateikimo butų ir kitų patalpų savininkams?		Prašysime pateikti skundų registravimo duomenis
6.7. Ar į visus skundus ir prašymus pateikti atsakymai?		Atsakius „ne“, prašysime nurodyti priežastis
6.8. Ar bendrijos pirmininkas atliko pokyčius, siekdamas, kad pagrįsti skundai nesikartotų?		Tikrinsime pateiktą informaciją
7. METINĖS VEIKLOS ATASKAITOS RENGIMAS IR JOS PATEIKIMAS BENDRIJOS NARIAMS		
7.1. Ar bendrijos pirmininkas rengia bendrijos veiklos metinę ataskaitą (toliau – ataskaita)?		Prašysime pateikti
7.2. Ar ataskaitoje nurodyta:	X	Tikrinsime
7.2.1. informacija apie bendrijos veiklą įgyvendinant jos įstatuose nustatytus veiklos tikslus?		
7.2.2. ūkinės veiklos planų įgyvendinimas?		
7.2.3. bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planų įgyvendinimas?		
7.2.4. informacija apie bendrijos gautas, panaudotas lėšas, jų likučius?		
7.2.5. informacija apie kaupiamųjų lėšų panaudojimą ir likučius?		
7.2.6. veiklos planai ir prognozės?		
7.3. Ar bendrijos valdyba svarstė ataskaitą? *		Prašysime pateikti valdybos posėdžio protokolą, jei valdyba sudaroma
7.4. Ar ataskaitą patvirtinto visuotinis susirinkimas?		Prašysime pateikti dokumentus **
7.5. Ar ataskaita patvirtinta ne vėliau kaip per 3 mėnesius pasibaigus kalendoriniams metams?		Tikrinsime

* Atsakymo nereikia, jei bendrijos įstatuose nėra numatytas tokio organo sudarymas

**Visuotinio narių susirinkimo dokumentai (pranešimas apie organizavimą, protokolai, dalyvių sąrašas)/įgaliotinių susirinkimo protokolai/balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolai

8. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ SUSIRINKIMŲ IR BALSAVIMO RAŠTU ORGANIZAVIMAS		
8.1. Ar bendrijos narių visuotinis susirinkimas (toliau - susirinkimas) šaukiamas ne vėliau kaip per 3 mėnesius pasibaigus kalendoriniams metams?		Prašysime pateikti dokumentus *
8.2. Ar buvo gauta butų ir kitų patalpų savininkų, revizijos komisijos (revizoriaus) prašymų šaukti susirinkimą ar organizuoti balsavimą raštu?		Prašysime pateikti dokumentų registravimo duomenis
8.3. Ar buvo patenkinti prašymai šaukti susirinkimą? (Į šį klausimą neatsakinėkite, jei į 8.2 klausimą atsakėte NE)		Atsakius „ne“, prašysime nurodyti priežastis
8.4. Ar surašomi ir pasirašomi susirinkimų dokumentai?		Prašysime pateikti dokumentus *
8.5. Ar visi sprendimus priimančys asmenys yra butų ir kitų patalpų savininkai arba jų įgalioti asmenys?		Tikrinsime
8.6. Ar pranešimuose apie susirinkimų šaukimą nurodyta susirinkimo:	X	Tikrinsime
8.6.1. organizatorius?		
8.6.2. data, laikas ir vieta?		
8.6.3. darbotvarkė?		
8.6.4. siūlomų sprendimų projektai?		
8.6.5. kur ir kada galima susipažinti su papildomais dokumentais ir informacija bei pateikti pasiūlymus?		
8.7. Ar pranešimas apie susirinkimą skelbiamas namo skelbimų lentose ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki susirinkimo dienos?		Tikrinsime pateiktą informaciją
8.8. Ar susirinkimo pranešimas skelbiamas visais būdais:	X	Tikrinsime
8.8.1. interneto svetainėje/socialinio tinklo profilyje (jeigu tokie yra)?		
8.8.2. skelbimų lentose?		
8.8.3. įdedant į pašto dėžutes?		
8.9. Ar apie visuotinį bendrijos narių susirinkimą bendrijos nariams pranešama raštu, kai darbotvarkėje numatyta rinkti ar atšaukti valdymo organą, keisti bendrijos įstatus, svarstyti reorganizavimo ar likvidavimo klausimus, metinę pajamų ir išlaidų sąmatą?		Tikrinsime
8.10. Ar apie visų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą pranešama visiems butų ir kitų patalpų savininkams, kai darbotvarkėje numatyta priimti bendrus interesus tenkinančius sprendimus, taip pat sprendimus dėl priemonių, nesusijusių su pastato naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, dėl pastato atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo ar skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų?		Prašysime pateikti dokumentus **
9. TEISĖS AKTUOSE AR SUTARTYSE NUMATYTŲ TARIFŲ TAIKYMAS		
9.1. Ar bendrijoje taikomi teisės aktuose ar sutartyse numatyti namo BNO priežiūros tarifai ***?		Prašysime pateikti dokumentus *

* Visuotinio narių susirinkimo dokumentai (pranešimas apie organizavimą, protokolas, dalyvių sąrašas)/įgaliotinių susirinkimo protokolas/balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas)

** Visų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo dokumentai (pranešimas apie organizavimą, protokolas, dalyvių sąrašas)/balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas

*** administravimo, techninės, namo šildymo ir karšto vandens sistemos, lifto priežiūros, bendrojo naudojimo patalpų valymo ir kt.

9.2. Ar statinio techninei priežiūrai surinktos lėšos naudojamos pagal paskirtį?	Prašysime pateikti apskaitos dokumentus bei privalomus techninės priežiūros dokumentus *
--	--

*Statinio techninį (energetinį) pasą, žurnalą, apžiūrų aktus ir kt.