

Atmintinė daugiabučių namų savininkų bendrijų Revizijos komisijų nariams (revizoriui)

I. Įžanga

Pagal daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 14 str. 6 d. 13 p., bendrijos pirmininkas atsako už duomenų pateikimą bendrijos revizijos komisijai ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai ar jos įgaliotiems asmenims, turintiems teisę prižiūrėti ir kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka jiems pagal šį įstatymą priskirtas funkcijas. Be to, pagal Bendrijų įstatymo 18 str. 4 d. bendrijos valdymo organas privalo pateikti revizijos komisijai (revizoriui) arba auditoriui paaiškinimus ir visus patikrinimui (auditui) atlikti reikalingus dokumentus. Bendrijos valdymo organui draudžiama riboti bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą) atliekančių subjektų įgaliojimus ar kitaip trukdyti jų darbą.

II. Eiga*

** Žemiau siūlomi atlikti veiksmai bus aktualūs tuo atveju, jeigu kitaip nenustatyta konkrečios Revizijos komisijos darbo tvarkos apraše arba jeigu tokio aprašo apskritai nėra.*

1. Revizijos komisija, pradėjusi atlikti vieną iš Bendrijų įstatymo 18 str. 3 d. punktuose nurodytų užduočių, turėtų kreiptis į bendrijos pirmininką raštu, nurodyti koks veiksmas atliekamas (pvz., bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimas) ir pareikalauti iš bendrijos pirmininko nedelsiant pateikti reikalingus duomenis (informaciją, dokumentus ir pan.) bei, esant reikalui, paaiškinimus konkrečiais klausimais (jau paaiškinimus valdymo organas turėtų pateikti per protingą terminą, pvz., per 3 ir daugiau darbo dienų). Tuo atveju, jeigu į pirmininką prieš tai jau buvo kreiptasi dėl duomenų/dokumentų pateikimo, bet tai buvo padaryta tik žodžiu, tai šią aplinkybę būtinai reikia paminėti kreipimesi.

2. Tuo atveju, jeigu pirmininkas nedelsiant be pateisinamos priežasties (pvz., guli ligoninėje ir revizijos komisijai apie tai žinoma ir nėra pirmininką pavaduojančio asmens) nepateikia revizijos komisijai reikalingų dokumentų, Revizijos komisija turėtų raštu kreiptis į Visagino savivaldybės administraciją, t. y. į įgaliotus asmenis, turinčius teisę prižiūrėti ir kontroliuoti kaip bendrijos valdymo organai atlieka jiems pagal Bendrijų įstatymą priskirtas funkcijas. Kreipimesi būtina prisistatyti ir nurodyti: 1) kokį veiksmą pagal Bendrijų įstatymo 18 str. 3 d. revizijos komisija atlieka, 2) kada ir ko (dokumentų ir/ar paaiškinimų) kreipėsi į pirmininką, 3) kad pirmininkas neatlieka Bendrijų įstatymo jam numatytų prievolių. Ir prašyti kad įgaliotas asmuo tarpininkautų ir išreikalautų iš bendrijos pirmininko reikalingą dokumentaciją ir/ar paaiškinimus, o esant reikalui – atlikti neeilinį bendrijos pirmininko veiklos patikrinimą.

3. Jeigu matyti, kad bendrijos pirmininkas bendradarbiauti neketina, paprasčiau jį pakeisti, t. y. iki termino atšaukti jo įgaliojimus. Galimi du variantai:

1. revizijos komisija, nustačiusi bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimų, turi teisę reikalauti, kad bendrijos pirmininkas (valdyba) sušauktų neeilinį visuotinį susirinkimą (įgaliotinių susirinkimą), o jeigu bendrijos pirmininkas (valdyba) per 30 kalendorinių dienų nuo šio reikalavimo pateikimo dienos visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) nesusaukia, susirinkimą šaukia ir jo darbotvarkę nustato revizijos komisija (Bendrijų įstatymo 18 str. 5 d.). Taigi, jeigu revizijos komisija ir be reikalaujamų iš pirmininko dokumentų/paaiškinimų akivaizdžiai nustatė bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimą, galima įgyvendinti aukščiau paminėtą nuostatą.

2. Daugiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių (o jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, - daugiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių kiekviename name) gali reikalauti iš bendrijos valdymo organo sušaukti visuotinį bendrijos narių susirinkimą (būtinai iš karto nurodant susirinkimo darbotvarkę). Kai valdymo organas per 30 d. susirinkimo nesusaukia, tuomet sušaukti susirinkimą gali iniciatyvinė grupė.

Atšaukti pirmininką ir išrinkti naują reikia daugiau kaip 2/3 visų susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių balsų.

III. Auditas

Nepatartina priimti sprendimą dėl audito, kada bendrijos pirmininkai piktybiškai neteikia nei dokumentų nei paaiškinimų, kadangi būtent bendrijos pirmininkas atsakingas už sutarties su audito įmone sudarymą (Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 3 p.). Neteikiant dokumentų, bendrijos pirmininkas taip pat vengs sudaryti sutartį su audito įmone. Ką daryti? Dėl audito geriausiai nuspręsti tuo pačiu susirinkimo metu, kai atšauksite pirmininką („blogietį“) ir išrinksite kitą pirmininką („gerietį“), kad auditas nustatytų/užfiksuotų bendrijos ūkinės finansinės veiklos pažeidimus pirmininko („blogiečio“) vadovavimo laikotarpiu.

IV. Teismas

Galima kreiptis į teismą, kad teismas įpareigotų bendrijos pirmininką pateikti dokumentus, bet toks veiksmas taip pat nepatartinas, nes bus sugaišta daug laiko ir, greičiausiai, lėšų. Visų pirma, šį ginčą turėtų išspręsti ikiteisminis organas – ginčų nagrinėjimo komisija arba ginčus nagrinėjantis asmuo. Bet tai tik tuo atveju, jeigu bendrijos įstatai apskritai numato tokio bendrijos organo buvimą. Tačiau, jeigu bendrijoje yra daugiau kaip šimtas bendrijos narių – butų ir kitų patalpų savininkų, ginčus nagrinėjantis organas privalo egzistuoti. Taigi, į teismą galima kreiptis tik tuomet, kai išlaikyta šių sąlygų: 1) jeigu nepavyks išspręsti ginčo per paminėtą ikiteisminį organą arba 2) jeigu ginčo šalys nevykdo ginčų nagrinėjimo komisijos arba ginčus nagrinėjančio asmens pasiūlymo dėl ginčo sprendimo. Bylinėjimasis teisme gi apims ne mažesnę, kaip 3-6 mėnesių laikotarpį. Nebent gavęs ieškinį bendrijos pirmininkas geranoriškai pateiks dokumentus. Kas labai abejotina.