



# LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

## PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2017-03-30 Nr. 4D-2016/2-1703  
Vilnius

### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau vadinama – Pareiškėja) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdant [...] namo (toliau vadinama – Namas) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ (toliau vadinama – Administratorius) veiklos priežiūrą ir kontrolę bei Namu techninę priežiūrą (toliau vadinama – Skundas).

2. Skunde nurodoma, kad:

2.1. „2016-10-19 skundu kreipiausi į Savivaldybę dėl Administratoriaus grubių pažeidimų atliekant Namu [...] laiptinės (šioje laiptinėje gyvenu aš) stogo remonto darbus, nes pagal galiojančius teisės aktus Savivaldybė atlieka daugiabučių namų administratorių kontrolę ir priežiūrą“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta);

2.2. „[...] skundas paduotas Savivaldybei buvo grindžiamas tuo, jog laiptinės, kurioje buvo remontuojamas stogas, 7 butų gyventojai (iš 15 butų) visiškai nežinojo apie tai, jog ketinama remontuoti Namu stogą, t. y. jokie balsavimo biuleteniai 7 butų gyventojams nebuvo įteikti, apie laiptinės stogo remonto darbus 7 butų gyventojams nebuvo informuota nei žodžiu, todėl 7 butų gyventojai visiškai buvo izoliuoti nuo sprendimų priėmimo proceso, susijusio su Namu laiptinės stogo remonto darbais, todėl negali mokėti už tai, už ką nėra davę sutikimo (CK 4.83 straipsnio 4 dalis). Taip pat buvo keliamas klausimas dėl finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolės“;

2.3. „2016-11-22 raštu [...] Savivaldybė atsakydama į mano skundą informavo, kad balsavimas dėl Namu [...] laiptinės stogo remonto buvo teisėtas, vadovaujantis butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu. Savivaldybė, atsižvelgusi į tai, jog sprendimas priimtas didesne balsų dauguma (8 iš 15-kos laiptinės butų), jį privalo vykdyti visi laiptinės butų ir kitų patalpų savininkai. [...] į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veikios priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė“;

2.4. „Savivaldybė tik formaliais pagrindais nustatė, jog sprendimas dėl Namu [...] laiptinės stogo remonto yra teisėtas, t. y. Savivaldybei pakako 2016-09-12 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo, kurio 5 punkte nurodyta, kad įteikta (išsiųsta) biuletenių 15; 6 protokolo punkte nurodyta, jog gauta biuletenių 9, iš kurių 8 galiojantys. Protokolo 8 punkte nurodyta, kad laiptinės stogo remonto darbams pritarė 8 butai, todėl sprendimas priimtas. Tačiau, kaip minėta anksčiau, mano skundas buvo teikiamas ryšium su tuo, jog 7 butai apie ketinimą remontuoti laiptinės stogą visiškai nežinojo (nebuvo informuoti nei žodžiu, nei raštu, nebuvo įteikti jokie balsavimo biuleteniai), be to, skunde nurodžiau, jog man yra žinoma, kad 8

butams balsavimo biuleteniai buvo atnešti tiesiai į namus ir tuoj pat buvo prašoma pateikti pritarimą arba atsisakymą dėl laiptinės stogo remonto darbų, todėl esu įsitikinusi, jog, gavus 8 butų pritarimą, t. y. surinkus daugiau kaip pusę, Administratorius nusprendė, jog likę septyni butai yra nereikalingi. Minėtų aplinkybių Savivaldybė visiškai nesiaiškino, nors šios aplinkybės yra svarbios sprendžiant balsavimo, kaip visumos proceso, teisėtumo klausimą“;

2.5. „Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo 5.1 punkte nurodyta, jog 15 biuletenių įteikti paštu, kas reiškia, jog neva biuleteniai išsiųsti visiems laiptinės butams. Minėtas aplinkybes Savivaldybė turėjo patikrinti išreikalaujama iš Administratoriaus duomenis, patvirtinančius apie tai, jog išties 15 balsavimo biuletenių buvo išsiųsta paštu visos Namų laiptinės butams, kadangi mano skunde aiškiai buvo nurodyta, jog 7 butai visiškai nežinojo apie jokią ketinimą remontuoti Namų laiptinės stogą ir jokie balsavimo biuleteniai jiems nebuvo įteikti“;

2.6. „[...] prie Skundo pridedamas rašytinis įrodymas, patvirtinantis, jog apie Namų [...] laiptinės stogo remontą 7 butų [...] butai) gyventojai sužinojo tik 2016-09-12, kai buvo pradėti stogo remonto darbai. [...]“;

2.7. „Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokole nurodoma, jog gauti 9 biuleteniai, tačiau vienas iš jų yra negaliojantis, todėl man kyla abejonių ir pačių protokolų teisėtumu, kadangi pateikti prie šio skundo įrodymai patvirtina tai, jog objektyviai Administratorius galėjo turėti tik 8 balsavimo protokolus, todėl manyčiau, jog vienas protokolas iš jų yra galimai suklastotas, todėl turėtų būti sprendžiama, ar nėra nusikalstamos veikos požymių, numatytų BK [Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso] 300 straipsnyje (dokumentų klastojimas), ir apie tai neturėtų būti pranešta teisėsaugos institucijoms“;

2.8. „Savivaldybė, remdamasi „vieno langelio“ principu, privalėjo dalyje dėl mano skundo, susijusio su finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrole, perduoti atitinkamoms institucijoms, tačiau to nepadarė, net nenurodė, kur galėčiau kreiptis, todėl toks Savivaldybės darbuotojų atsainus darbas pakerta mano pasitikėjimą valdžios įstaigomis. Be to, nemotyvavo, kokiais teisės aktais remiantis Savivaldybė nėra kompetentinga vertinti finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybę.“

### 3. Pareiškėja prašo:

3.1. „Patikrinti ir įvertinti, ar pagrįstai Savivaldybė nustatė, kad balsavimas dėl Namų [...] laiptinės stogo remonto buvo vykdomas teisėtai, kai 7 (septyni) butai jokiame sprendimų priėmimo nedalyvavo ir jiems nebuvo įteikti balsavimo biuleteniai“;

3.2. „Atsakyti, ar, esant nurodytai situacijai, butų savininkai, visiškai nedalyvavę sprendimų priėmimo (negavę balsavimo biuletenių, nežinoję apie ketinimą remontuoti laiptinės Namų stogą), privalo mokėti už Namų laiptinės stogo remontą, kuriam nėra davę sutikimo.“

### 4. Iš Skundo tyrimui pateiktų dokumentų nustatyta toliau pateikiama informacija.

4.1. Savivaldybė 2016-11-22 raštu Pareiškėją (kopija pateikta Seimo kontrolieriui) informavo:

„[...] Namų stogo remonto darbus atliko UAB „B“ (atliktų darbų aktas Nr. R-SRG-V16-303068-4), laimėjęs Administratoriaus skelbtą tiekėjų apklausą (tiekėjų apklausos pažyma 2016-07-07 Nr. TAP-Kr3-2016-07-07), kuri buvo vykdoma vadovaujantis butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu (balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2016-09-12 protokolas Nr. BP-Kr3-16/09/12). Gyventojų apklausa buvo vykdoma, sudarius numatomų darbų ir defektavimo 2016-06-02 aktą. Jokių pažeidimų sudarant šiuos dokumentus nenustatyta.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau vadinama – CK) 4.83 straipsnio 4 dalyje pasakyta, kad buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl jų nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas CK 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. CK 4.85

straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimami ir nesušaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą, kas ir buvo padaryta. CK 4.82 straipsnio 3 dalis nustato, kad butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti. Vadinasi, sprendimą, kuris priimtas didesne balsų dauguma (8 iš 15-kos), privalo vykdyti visi laiptinės butų ir kitų patalpų savininkai.

[...] į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė.

Jeigu manote, jog patyrėte žalą arba yra pažeidžiamos Jūsų teisės ar įstatymų saugomi interesai pagal Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsnio nuostatas, turite teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apgintos Jūsų pažeistos teisės arba įstatymo saugomi interesai.

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

4.2. Pareiškėja pateikė Namu butų, kurių numeriai [...], [...] laiptinės gyventojų, patvirtinimą, kad apie šios Namu laiptinės stogo remontą sužinojo tik 2016-09-12, kai buvo pradėti stogo remonto darbai.

## TYRIMAS IR IŠVADOS

5. Seimo kontrolierius, siekdamas išsiaiškinti Pareiškėjos nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas pateikti paaiškinimus dėl skundo teiginių bei atsakyti į Seimo kontrolieriaus klausimus:

„[...] pateikti visą informaciją, paaiškinimus dėl šio rašto 2 punkte aprašytų aplinkybių, patvirtinant arba paneigiant Pareiškėjos nurodytas aplinkybes, pateikiant aprašomas aplinkybes patvirtinančius dokumentus), reikalingus Skundo nagrinėjimui ir Savivaldybės pareigūnų veiklos (neveikimo) juridiniam įvertinimui; pateikti motyvuotus (pagrįstus Savivaldybės nustatytomis aplinkybėmis ir konkrečiomis teisės aktų nuostatomis) paaiškinimus (bei tai patvirtinančius dokumentus), ar gavus Pareiškėjos skundą buvo patikrinta: ar Namu [...] laiptinės stogo remonto darbai įtraukti į Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinį darbų planą; kas nustatyta; jeigu nebuvo patikrinta, kodėl, nurodyti motyvuotas priežastis; ar Namu bendrojo naudojimo objektų aprašas atitinka teisės aktais nustatytus reikalavimus; kas nustatyta; jeigu nebuvo patikrinta, kodėl, nurodyti motyvuotas priežastis; ar Administratorius organizavo Namu [...] laiptinės stogo remonto darbus Nuostatuose nustatyta tvarka (ar buvo vadovautasi darbų kainos ir kokybės kriterijais, ar į pirkimų komisiją buvo kviečiamas dalyvauti Namu patalpų savininkų išrinktas atstovas), kas nustatyta; jeigu nebuvo patikrinta, kodėl, nurodyti motyvuotas priežastis; ar Administratorius Priežiūros ir kontrolės taisyklių 6.5 punkte (galiojusių skundo nagrinėjimo metu) nustatyta tvarka yra patvirtinęs paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisykles ir su jomis supažindinęs Namu patalpų savininkus, ar sutartis sudarė su nustatyta tvarka atrinktais paslaugų teikėjais; kas nustatyta; jeigu nebuvo patikrinta, kodėl, nurodyti motyvuotas priežastis; ar balsavimas raštu buvo organizuotas laikantis teisės aktuose nustatytos tvarkos; kas nustatyta; jeigu nebuvo patikrinta, kodėl, nurodyti motyvuotas priežastis; ar Administratorius tinkamai kontroliavo stogo remonto darbų sutarčių vykdymą; kas nustatyta; jeigu nebuvo patikrinta, kodėl nurodyti motyvuotas priežastis; tuo atveju, jeigu šio rašto 6.2.1–6.2.8 punktuose nurodyti Administratoriaus veiklos patikrinimai nebuvo atlikti, juos atlikti ir Seimo kontrolieriui pateikti išvadas, ar Administratorius savo funkcijas vykdo teisės aktuose nustatyta tvarka, prireikus, imtis priemonių Administratoriaus veiklai atitinkamais klausimais gerinti (pateikti Administratoriaus veiklos patikrinimo akto kopiją); informuoti, kada paskutinį kartą buvo atlikta Namu naudojimo priežiūra (pateikti akta; jeigu buvo teikti reikalavimai, informaciją apie jų įvykdymą); informuoti, kuo vadovaujantis buvo nagrinėjamas Pareiškėjos skundas.“

## Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

6. *Savivaldybė* Seimo kontrolierių informavo, pateikė dokumentus bei paaiškinimus iš kurių nustatyta:

6.1. „Savivaldybė 2016-10-19 gavo Pareiškėjos skundą ir nustatė, kad Namu techninis prižiūrėtojas C, turintis statybos vadovo atestatą, 2015-05-25 ir 2016-05-31 pildydamas techninės priežiūros žurnalą, įrašė: „[...] laiptinės stogo dangoje susidariusios pūslės, susidėvėjusi stogo danga, susidėvėję ventiliaciniai kaminėliai“. Namu techninis prižiūrėtojas 2016-05-29 pateikė stogo apžiūros aktą Nr. Kr3-13, kuriame pažymėta, kad [...] laiptinės stogo danga nesandari, dėl ko drėksta viršutinio aukšto patalpų sienos ir lubos, 2016-06-02 sudarė numatomų atlikti darbų ir defektavimo aktą.“

6.2. „Kaupiamosios lėšos Namui atnaujinti yra kaupiamos atskiroje sąskaitoje.“

6.3. „Namu [...] laiptinės remonto darbai nebuvo įtraukti į Namu bendrojo naudojimo objektų 2015–2020 ir 2017–2022 metų darbų planus.“

6.4. „Administratorius Namu bendrojo naudojimo objektų aprašą pateikė, tačiau aprašas nebuvo tikrintas. Apraše stogas suskaidytas į šešias dalis pagal laiptines.“

6.5. „Stogo remonto darbų pirkimas buvo atliktas, vadovaujantis 2016-01-15 Administratoriaus direktoriaus įsakymu Nr. 10-09-481-1 patvirtintomis taisyklėmis. Administratorius 2016-07-07 surašė tiekėjų apklausos pažymą Nr. TAP-Kr3-2016-07-07 ir stogo remonto darbams atlikti parinko mažiausią kainą pasiūliusį rangovą. Balsavimo raštu protokolas Nr. BP-Kr3-16/09/12 surašytas 2016-09-12.“

6.6. „Namu stogo remonto darbų atlikimo aktas Nr. R-STG-V16-303068-4 pasirašytas 2016-09-12. Administratoriaus veiklos neplaninis kompleksinis patikrinimas nebuvo atliktas, nes nebuvo priimtas toks sprendimas. Namu techninė priežiūra buvo atlikta 2017-02-09 (pagal 2016-04-29 Namu apžiūros aktą Nr. Kr. 3-13) ir surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 07-13-21.“

6.7. Namu bendrojo naudojimo objektų aprašas patvirtintas tik 2016-10-10, nėra datos, kada jis pateiktas Namu butų ir kitos paskirties patalpų savininkams. Iš aprašo nustatyta, kad Namu stogas suskirstytas pagal laiptines (į šešias dalis) – priskirtas 1–20, 21–35, 36–50, 51–65, 66–80, 81–100 butams.

6.8. Namu techninė priežiūra atlikta 2017-02-09; surašytas aktas, kuriame pažymėta, kad „[...] laiptinės stogo danga pakeista, ventiliacijos kaminėlių stogelių danga pakeista. [...]“. Pateiktas reikalavimas „siekiant organizuoti apžiūrų metu pastebėtų defektų šalinimą bei iš esmės pagerinti gyvenamojo namo būklę, pasiūlyti gyventojams atlikti renovaciją.“

6.9. Pateiktas Namu butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2016-09-12 protokolas, iš kurio nustatyta, kad posėdis įvyko 2016-09-12; „3. Svarstomas klausimas: 3.1. Laiptinės stogo remontas. [...]. 5. Įteikta (išsiųsta) biuletenių 15 (penkiolika vnt.); 5.1. iš jų paštu 15 (penkiolika vnt.). 6. Gauta biuletenių 9 (devyni vnt.); 6.1. iš jų 8 (aštuoni) galiojantys. 7. Išvada dėl balsavimo: balsavimas įvyko. 8. Balsavimo rezultatai: Laiptinės stogo remonto darbai: pritarė 8, nepritarė: 0, negalioja: 1; Sprendimas priimtas.“

## *Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai*

### 7. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

7.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra [...]“ bei „42) [...] savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

7.2. *Civiliniame kodekse (CK)* nustatyta:

7.2.1. *1.136 straipsnio 2 dalis* – „[...] civilinės teisės ir pareigos atsiranda: 1) iš šio kodekso ir kitų įstatymų numatytų sutarčių ir kitokių sandorių, taip pat, nors įstatymų ir nenumatytų, bet jiems neprieštaraujančių sandorių; [...]; 5) dėl žalos padarymo, taip pat dėl nepagrįsto praturtėjimo ar turto gavimo; [...]“

7.2.2. *1.138 straipsnis* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“

7.2.3. *4.83 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...] šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės. [...]“

7.2.4. *4.85 straipsnis* – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. [...]. [...] 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

7.2.5. *4.249 straipsnis* – „Iš administruojamo turto gautų pajamų naudojimas ir apskaita. [...] 3. [...] Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.“

7.3. *Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnyje* nustatyta: „1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje.“

7.4. *Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose* (toliau vadinama – Nuostatai) reglamentuota:

7.4.1. „4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...]. 4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą [...], organizuoja namo techninę priežiūrą, [...]. 4.6. Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus: [...] Su pasirinktais paslaugų teikėjais sudaro paslaugų pirkimo sutartis ir kontroliuoja jų vykdymą, [...] 4.10. [...] 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. [...] 4.13. Nuostatų V skyriuje nustatyta tvarka skelbia informaciją apie savo veiklą. [...]“

7.4.2. „7. Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais; [...] 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo; [...] 7.7. jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė; [...].“

7.4.3. „14. Informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų savininkams šiais būdais: 14.1. interneto svetainėje: 14.1.1. apie savo veiklą (pradžia, tikslai, uždaviniai, teikiamos paslaugos, jų kaina, tarifas, patirtis, laimėjimai, visuomenės atsiliepimai, kita informacija savo nuožiūra); 14.1.2. apie administratorių (fizinį asmenį) – vardą ir pavardę, adresą korespondencijai siųsti, telefono numerį, elektroninio pašto adresą, administratoriaus (juridinio

asmens) pavadinimą, teisinę formą, buveinę, bendrąjį telefono numerį, elektroninio pašto adresą; apie įgaliojimų atsisakymą; 14.1.3. teisinę informaciją, susijusią su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra (Nuostatus, pirkimų taisykles, statinių ir jų inžinerinių sistemų naudojimo ir priežiūros taisykles, patalpų savininkų teises ir pareigas); 14.1.4. informaciją apie namą – registruotiems šios svetainės lankytojams (patalpų savininkams (naudotojams), savivaldybės vykdomosios institucijos specialistams): 14.1.4.1. **objektų aprašą, ilgalaikį planą, ūkinį planą**, metinę veiklos ataskaitą, namo būklę, metines namo šiluminės energijos sąnaudas, namo energinio naudingumo sertifikatą, jeigu jis privalomas pagal teisės aktų reikalavimus, namo administravimo, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo), liftų priežiūros ir kitų paslaugų įkainius, tarifus, kaupiamosios įmokos tarifą, duomenis apie sukauptas lėšas ir jų panaudojimą; 14.1.4.2. administratoriaus (juridinio asmens) paskirto atsakingo darbuotojo vardą, pavardę, telefono numerį, elektroninio pašto adresą, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo), liftų priežiūros ir kitų paslaugų teikėjų (tarnybų ir (ar) specialistų), avarinių tarnybų telefonų numerius; 14.1.4.3. **informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, patalpų savininkų priimtus sprendimus, kitą informaciją savo nuožiūra**; 14.1.4.4. ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, namo techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimo – apie jų rezultatus; 14.1.4.5. ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų atlikti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – apie šiuos darbus, jų mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, darbų vadovą ir jo telefono numerį; 14.2. **namo skelbimų lentose**, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose), skelbia Nuostatų 14.1.2, 14.1.4.2, 14.1.4.3, 14.1.4.4 ir 14.1.4.5 papunkčiuose nurodytą informaciją; [...]; 14.4. **patalpų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu pateikia**: objektų aprašo, ilgalaikio plano, ūkinio plano, metinės veiklos ataskaitos kopijas, **sąskaitas faktūras, mėnesinius mokėjimų pranešimus**, informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, organizuojant balsavimą raštu – patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį, patalpų savininkų priimtus sprendimus, kitą informaciją savo nuožiūra; 14.5. **kitais su patalpų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais**; [...].“

7.5. *Vyriausybės 2015-08-26 nutarimu Nr. 93 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* nustatyta:

7.5.1. „8. Asmenų prašymai nagrinėjami pagal institucijos kompetenciją. [...].“

7.5.2. „4. Taisyklėse vartojamos sąvokos: 4.1. *Asmens prašymo nagrinėjimas* – institucijos veikla, apimanti asmens prašymo priėmimą, įregistravimą, esmės nustatymą ir atsakymo asmeniui parengimą. [...].“

7.5.3. „47. Atsakymai parengiami atsižvelgiant į prašymo turinį: [...] 47.4. į kreipimąsi, kuriame išdėstoma asmens nuostata tam tikru klausimu, pranešama apie institucijos veiklos pagerėjimą ar trūkumus ir pateikiami pasiūlymai, kaip juos ištaisyti, atkreipiamas dėmesys į tam tikrą padėtį, pranešama apie valstybės tarnautojų piktnaudžiavimą ar neteisėtus veiksmus, nesusijusius su konkretais asmens teisėtų interesų ir teisių pažeidimu, ar kitokį asmens kreipimąsi atsakoma laisva forma.“

7.6. *Aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose 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 pavyzdinėse taisyklėse* (toliau vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:

7.6.1. „3. Priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys ar padalinio, susijusio su turto valdymu, darbuotojas (darbuotojai) (atsižvelgiama į savivaldybėje veikiančių valdytojų ir jų valdomų daugiabučių namų skaičių) [...].“

7.6.2. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų

veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį, tačiau ne rečiau kaip kartą per metus; 5.2. patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – Viešojo administravimo įstatymas) nustatyta tvarka ir terminais, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais; 5.3. neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo skundo ar pranešimo gavimo dienos.“

7.6.3. „6. Vykdamas kompleksinį patikrinimą, tikrinama: [...] 6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; 6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar yra bendrojo naudojimo objektų valdytojo patvirtintos paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklės (išskyrus atvejus, kai bendrojo naudojimo objektų valdytojas yra perkančioji organizacija pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą), ar paslaugos ir rangos darbai perkami vadovaujantis nustatyta tvarka; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams; [...] 6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, [...] ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo. [...].“

7.6.4. „7. Atlikus patikrinimą, pagal pavyzdinių taisyklių priede pateiktą Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdinę formą surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas), kuriame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. [...]. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, patikrinimo akto kopija pateikiama pareiškėjui.“

7.7. *Aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose 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 pavyzdinėse taisyklėse* (Priežiūros ir kontrolės taisyklės) (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2017-01-01) nustatyta:

7.7.1. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas organizuoja ir vykdo valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir planuojamų tikrinti valdytojų sąrašą (pagal savivaldybės administracijos direktoriaus nustatytus tikrinamų valdytojų sąrašo sudarymo kriterijus, patikrinimų tvarką ir trukmę); 5.2. neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.“

7.7.2. „6. Vykdamas kompleksinį patikrinimą, tikrinama: 6.1 valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis); 6.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams; 6.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus; 6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius

statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; 6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams; 6.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus; 6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo; 6.9. dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – ar administravimo, ar jungtinės veiklos sutarties sudarymo faktas registruotas Nekilnojamojo turto registre, ar bendrijos įsteigimo faktas registruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatai, pateikiami kiti nustatyti duomenys apie valdytoją.“

7.8. *Aplinkos ministro 2010-09-27 įsakymu Nr.D1-825 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas“* nustatyta:

„12. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas statinių naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...]; 12.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 12.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį [...]; 12.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą; 12.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 2 priedas); [...]; 12.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 12.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; 12.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą.“

7.9. *Aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr.D1-971 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“* (toliau vadinama – STR arba Reglamentas; įsigaliojo nuo 2017-01-01) nustatyta:

7.9.1. „1. Statybos techninis reglamentas STR 1.03.07:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ nustato tvarką dėl: [...] 1.2. daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros privalomuosius reikalavimus ir jų įgyvendinimo; 1.3. viešojo administravimo subjektų, išvardytų Lietuvos Respublikos statybos įstatymo [9.1] 49 straipsnio 1 dalyje (toliau – Subjektai), atliekamos statinių naudojimo priežiūros (toliau – Naudojimo priežiūra), atliekant naudojimo priežiūrą rengiamų statinių naudojimo priežiūros dokumentų formas ir informacijos apie atliktą Naudojimo priežiūrą teikimo; [...]“

7.9.2. „10. Reglamente vartojamos sąvokos atitinka Statybos įstatyme, Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme, [...]. Kitos Reglamente vartojamos sąvokos: 10.1. **privalomieji darbai** – daugiabučio gyvenamojo namo techninės priežiūros ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbai ar jų kompleksas, kuriuos atlikus užtikrinama gyvenamojo namo būklė, atitinkanti esminius statinių reikalavimus; 10.2. **bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas (remontas)** – įgyvendinant privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus atliekami statybos darbai, kuriais atkuriamos ir (ar) pagerinamos gyvenamojo namo fizinės ir energinės savybės; 10.3. **bendrojo naudojimo objektų valdytojas** – daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų įsteigta bendrija,



jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius, valdantys bendrojo naudojimo objektus; [...]; 10.24. **statinio naudojimo priežiūros vykdytojai** (toliau – Priežiūros vykdytojai) – Statybos įstatyme [9.1] išvardytų viešojo administravimo subjektų vykdančių statinių naudojimo priežiūrą įgalioti pareigūnai (specialistai), atliekantys statinių techninės priežiūros kontrolę.“

7.9.3. „33. Statinio techninis prižiūrėtojas (toliau – techninis prižiūrėtojas), atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti statinio esminiai reikalavimai [9.16] per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę. 34. Nuolatiniai statinio būklės stebėjimai atliekami ne rečiau kaip kartą per mėnesį.“

7.9.4. „84. Privalomųjų reikalavimų visumą sudaro: 84.1. reikalavimai išlaikyti daugiabučio gyvenamojo namo (toliau šiame skyriuje – gyvenamasis namas), jo dalių savybes, atitinkančias esminius statinių reikalavimus; 84.2. reikalavimai gyvenamąjį namą ir jo aplinką naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti, kad: 84.2.1. patalpų ir kitų pastato dalių naudojimas atitiktų jų naudojimo paskirtį; 84.2.2. nebūtų pažeisti esminiai architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių ir jų teritorijų apsaugos reikalavimai; 84.2.3. nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos. 85. Gyvenamojo namo būklė turi atitikti privalomųjų reikalavimų visumą per visą ekonomiškai pagrįstą gyvenamojo namo naudojimo trukmę.“

7.9.5. „108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...]; 108.2. patikrinti: 108.2. **patikrinti**: 108.2.1. ar statinio techniniame pase (techninės apskaitos kortelėje), pastato techniniame-energetiniame pase yra padaryti statinio techninių, ekonominių, konstruktyvinių ir energetinių charakteristikų pakeitimai po statinio kapitalinio remonto ar rekonstravimo (jei tokie darbai buvo vykdomi); 108.2.2. ar laiku ir išsamiai pildomas statinio techninės priežiūros žurnalas; 108.2.3. ar atliekamos statinio periodinės ir specialiosios apžiūros; 108.2.4. ar įvykdyti statinio techninės priežiūros žurnale įrašyti reikalavimai; 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 108.4. **apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti**: 108.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį; 108.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų [9.1], jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai; 108.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1–108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 8 priedas); jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) Naudotojui arba techniniam prižiūrėtojui, kitą saugoti Subjekte; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; 108.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą. 109. apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas).“

7.10. *Aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr.D1-251 patvirtintame Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos apraše* (Tvarkos aprašas) reglamentuojama:

7.10.1. „3.1. Balsavimo organizatorius apie rengiamą Balsavimą paskelbia savo interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir daugiabučio gyvenamojo namo (daugiabučių gyvenamųjų namų) laiptinėse ar kitose butų ir kitų patalpų (toliau – Patalpos) savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose ir parengia Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį (toliau – Balsavimo biuletenis) (Tvarkos aprašo 1 priedas); 3.2. Balsavimo biuletenį Balsavimo organizatorius kiekvienų Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teisės objektu įregistruotų Patalpų savininkui įteikia: 3.2.1. asmeniškai pasirašant balsavimo biuletenių išdavimo lape, kuriame turi būti Patalpų savininko vardas, pavardė, parašas, pasirašymo data, arba 3.2.2. išsiunčiant registruotu laišku, arba 3.2.3. įdedant į pašto dėžutes kartu su mėnesinio mokesčio

bendrojo naudojimo objektų valdytojui pranešimu, jame pažymint apie pridedamą Balsavimo biuletinį, arba 3.2.4. įdedant į pašto dėžutes ir apie Balsavimo biuletinių įteikimą surašant aktą, kuriame turi būti Patalpų savininko vardas, pavardė, Patalpų adresas, įdėjimo į pašto dėžutę data. Aktą pasirašo Balsavimo organizatorius ar jo įgaliotas atstovas ir ne mažiau kaip du Patalpų savininkai.“

7.10.2. „3.10. Balsavimo rezultatus skaičiuoja Balsavimo organizatoriaus sprendimu ne mažiau kaip iš 3 asmenų sudaryta Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisija (toliau – Balsų skaičiavimo komisija). Jei Balsavimo organizatorius yra Patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorius, šioje Balsų skaičiavimo komisijoje turi būti Patalpų savininkų įgaliotas atstovas (-ai). Jei įgaliotas atstovas (-ai) neišrinktas (-i), į Balsų skaičiavimo komisiją gali būti pakviestas kitas (-i) Patalpų savininkas (-ai), raštu pareiškęs (-ę) valią būti Balsų skaičiavimo komisijos nariu.“

7.10.3. „3.13. pasirašyto Protokolo kopija viešai skelbiama Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo, jo darbotvarkės ir sprendimų skelbimo tvarkos aprašo, tvirtinamo Lietuvos Respublikos aplinkos ministro, nustatyta tvarka. Kiekvieno Patalpų savininko reikalavimu turi būti pateikiama Protokolo kopija. Balsavimo biuleteniai saugomi ne trumpiau kaip vienerius metus. Patalpų savininkams priimant daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) sprendimus, Balsavimo biuleteniai saugomi ne trumpiau kaip trejus metus.“

7.10.4. „5. Su Balsavimu susiję ginčai sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka.“

#### 8. Lietuvos Respublikos teismų praktika

*Aukščiausiasis Teismas 2009-11-27 nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-7-515-2009, konstatavo:*

„Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir pareigos proporcingai apmokėti su bendroju turtu susijusias išlaidas. Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti (CK 4.37 straipsnio 1 dalis). Nuosavybės teisės įgyvendinimo ribos skiriasi priklausomai nuo to, ar daiktas priklauso vienam asmeniui ar keliems asmenims vienu metu, t. y. ar nuosavybė yra asmeninė ar bendroji. Bendroji nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti (CK 4.72 straipsnio 1 dalis). Bendrosios dalinės nuosavybės teisė yra, kai bendrosios nuosavybės teisėje nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys; bendrosios nuosavybės teisė laikoma daline, jeigu įstatymai nenustato ko kita (CK 4.73 straipsnio 1, 2 dalys). Bendrosios nuosavybės teisė traktuotina kaip savininko teisių apribojimas, kai savininko teisės ribojamos ne trečiųjų asmenų naudai, bet kitų to paties nuosavybės teisės objekto savininkų, kaip jis pats ( bendraturčių), naudai.

Bendrosios nuosavybės teisę ir įstatyminių bendraturčių tarpusavio santykių sureguliuavimo režimą reglamentuoja CK IV knygos „Daiktinė teisė“ V skyriaus „Nuosavybės teisė“ IV skirsnio „Bendrosios nuosavybės teisė“ normos. Jos reglamentuoja ir daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuosavybės teisę, butų ir kitų patalpų savininkų teises ir pareigas naudojantis bendrąja nuosavybe bei bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą.

Pagal CK 4.82 straipsnio 1 dalį butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. [...] Daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų teisės į bendrąja daline nuosavybe esantį turtą grindžiamos proporcingumo principu (CK 4.82 straipsnio 5 dalis).

Daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai disponavimo bendroju turtu teisę gali įgyvendinti tik bendru sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis), o kitas savininko teisių turinį sudarančias teises – valdymo ir naudojimo – balsų dauguma [...] (CK 4.85 straipsnio 1 dalis). CK 4.85 straipsnyje įtvirtintas teisinis reglamentavimas dėl valdymo ir naudojimo teisių įgyvendinimo balsų dauguma grindžiamas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei

demokratijos principais, preziumuojant, kad daugumos valia reiškia normaliai atidžią, protingą ir tikrąją reikalų padėtį žinančių savininkų interesą. Bendraturčių priimti sprendimai galioja visiems atitinkamo daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkams (CK 4.85 straipsnio 4 dalis). [...].

Aptariamos bendrosios dalinės nuosavybės teisės specifika lemia, kad įstatymuose yra nustatytos butų ir kitų patalpų savininkų pareigos, kurių negali pakeisti ar eliminuoti nei šios nuosavybės teisės subjektai, nei daugiabučio namo savininkų bendrija ar kitas bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymo teises įgyvendinantis asmuo. Nagrinėjamos bylos kontekste aktualu, kad CK 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Pagal CK 4.82 straipsnio 3 dalį butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus, kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti [...]. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, pasisakydamas dėl daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigų konkrečiais atvejais, yra konstatavęs, kad buto savininkas kartu yra ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektas, todėl pagal daiktinės teisės normas privalo padengti išlaidas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimu [...].“

### *Išvados*

9. Apibendrinus nustatytas aplinkybes bei teisinį reglamentavimą, konstatuotina:

9.1. Vietos savivaldos įstatymu reglamentuota savivaldybių funkcija – pagal įstatymų nustatytą kompetenciją savivaldybės paskirtų administratorių veiklos priežiūra ir kontrolė vykdoma **vadovaujantis Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintomis pavyzdinėmis taisyklėmis** (pažymos 7.1 punktą).

Priežiūros ir kontrolės taisyklės apibrėžia savivaldybių vykdomos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių priežiūros ir kontrolės funkcijos vykdymo apimtį ir tvarką.

Taigi, nuo 2014-07-26 Savivaldybė (pagal galiojusį iki 2017-01-01 Priežiūros ir kontrolės taisyklių nuostatas), gavusi Pareiškėjos skundą dėl Administratoriaus veiklos, privalėjo jį nagrinėti Viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka (t. y. prašymus – pagal Prašymų nagrinėjimo taisykles; skundus dėl viešojo administravimo subjekto veiksmų, neveikimo ar administracinių sprendimų – Viešojo administravimo įstatymo trečiajame skirsnyje nustatyta tvarka) arba ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo skundo gavimo dienos priimti priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimą dėl neplanuoto kompleksinio administratoriaus veiklos patikrinimo atsižvelgiant į skundo turinį, teikiant informaciją pareiškėjui vadovautis informacijos teikimo išsamumo bei tikslumo principų reikalavimais. Atlikus patikrinimą, surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas, kuriame nurodomi reikalavimai ir terminas trūkumams pašalinti. **Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, patikrinimo akto kopija pateikiama pareiškėjui;**

9.2. **atkreiptinas dėmesys į tai, kad Savivaldybė Vietos savivaldos įstatymo bei Priežiūros ir kontrolės taisyklių nustatyta tvarka nėra įgaliota kontroliuoti Administratoriaus finansinių dokumentų turinio ir atliekamų / organizuojamų darbų kokybę**, tačiau Savivaldybė turėtų įvertinti, ar Administratorius vykdo visas teisės aktuose nustatytas funkcijas, už kurių vykdymą jam yra mokamas atlygis (patikrinti, ar mokesčiai butų savininkams skaičiuojami nepažeidžiant proporcingumo principo, ar renkamos lėšos yra panaudojamos darbams, numatytiems darbų planuose, ar darbų organizavimas vykdomas nustatyta tvarka, ar remonto ir kiti mokesčiai yra pagrįsti atitinkamais dokumentais);

9.3. vadovaujantis CK, civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, juridinių asmenų (šiuo atveju – Administratoriaus) organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti

Administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą, Namų bendraturčiai turi teisę apskųsti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus per 6 mėnesius nuo jų priėmimo;

#### 9.4. nagrinėjamu atveju:

9.4.1. Pareiškėja Skunde nurodo, kad Administratorius, pažeisdamas galiojančius teisės aktus, organizavo balsavimą raštu dėl Namų stogo remonto, o Savivaldybė, gavusi jos skundą, šių aplinkybių nesiaiškino;

9.4.2. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjos skundą, į jį atsakė labai formaliai, paaiškino CK 4.83 straipsnio nuostatas, informavo, kad „jokių pažeidimų sudarant šiuos dokumentus nenustatyta“ (pažymos 4.1 punktas).

Savivaldybė nenurodė, kuo vadovaujantis buvo nagrinėjamas Pareiškėjos skundas, kodėl nebuvo priimtas sprendimas atlikti neplanuotą kompleksinį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal skundo turinį, kaip tai numatyta Priežiūros ir kontrolės taisyklėse. Taigi, įvertinus pateiktą informaciją, Administratoriaus veiklos kontrolė nelaikytina tinkama, kadangi nebuvo patikrinta informacijos butų savininkams teikimas, namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planavimas, organizavimas, balsavimo raštu organizavimas:

1) Savivaldybė *nepagrįstai* nepatikrino (Seimo kontrolieriui nepateikė tai įrodančių dokumentų), kada ir koku būdu Namų [...] laiptinės butų savininkai buvo informuoti apie būtinumą remontuoti Namų stogą (ar jie apskritai buvo informuoti);

2) Savivaldybė *nepagrįstai* nepatikrino (Seimo kontrolieriui nepateikė tai įrodančių dokumentų), kaip Administratorius informavo butų savininkus apie balsavimo raštu organizavimą, patalpų savininkų priimtus sprendimus. Pažymėtina, kad Nuostatų 14.2 punkte bei Tvarkos apraše reglamentuota, jog Administratorius skelbia informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, patalpų savininkų priimtus sprendimus (pažymos 7.4.3, 7.10 punktai);

3) Savivaldybė *nepagrįstai* nepatikrino (Seimo kontrolieriui nepateikė tai įrodančių dokumentų), kaip Administratorius informavo butų savininkus apie planuojamus stogo remonto darbus. Pažymėtina, kad Nuostatų 14.2 punkte reglamentuota, jog namų skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose, Administratorius skelbia ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų atlikti namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – apie šiuos darbus, jų mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, darbų vadovą; ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, namų techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimo – apie jų rezultatus;

4) Savivaldybė *nepagrįstai* nepatikrino (Seimo kontrolieriui nepateikė tai įrodančių dokumentų) Administratoriaus organizuoto balsavimo raštu dokumentų, jų atitikimo teisės aktų reikalavimams: ar buvo parengtas balsavimo raštu biuletenis, kada, koku būdu jis įteiktas (protokole nėra pažymėta, koku būdu butų savininkams įteikti balsavimo raštu biuleteniai), ar į balsų skaičiavimo komisiją buvo pakviestas Namų įgaliotas asmuo arba kitas buto savininkas, nes balsavimą organizavo Administratorius (pažymos 7.10.2 punktas), ar balsų skaičiavimo komisijos protokolas buvo paskelbtas teisės aktų nustatyta tvarka (pažymos 7.10.3 punktas);

5) Savivaldybė *nepagrįstai* neįvertino, kad butų savininkų balsavimas raštu dėl Namų stogo remonto buvo organizuotas bei priimtas sprendimas (protokolas 2016-09-12) remontuoti stogą vėliau, nei buvo organizuota tiekėjų (rangovų) apklausa (2016-07-07) bei atlikti darbai (atliktų darbų priėmimo 2016 m. rugsėjo mėn. aktas, pagal kurį darbai priimti 2016-09-12). Taigi, darytina išvada, kad stogo remonto darbai buvo vykdomi neturint butų savininkų sutikimo;

9.4.3. atkreiptinas dėmesys į tai, kad Savivaldybė *nepagrįstai* neįvertino, jog Namų bendrojo naudojimo objektų aprašas ( kuriame Namų stogas suskaidytas į 6 dalis pagal laiptines) patvirtintas 2016-10-10 (vėliau nei įvykęs tik [...] laiptinės butų savininkų balsavimas raštu dėl dalies stogo remonto) ir *nėra pateiktas butų savininkams (nenurodyta data; pažymos 6.7 punktas)*. Pažymėtina tai, kad Savivaldybė *nepatikrino ir nepateikė informacijos*, kodėl aprašas sudarytas ir patvirtintas tik 2016-10-10 (aplinkos ministro bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinė forma patvirtinta 2010-11-02 įsakymu Nr. D1-895, įsigaliojo nuo 2012-07-01) ir kodėl sprendimą dėl

Namo stogo remonto priėmė tik [...] laiptinės butų savininkai, o ne viso Namu butų savininkai, juk Namu stogas suskaidytas į 6 dalis tik nuo 2016-10-10, patvirtinus aprašą;

9.4.4. pažymėtina, kad Savivaldybė *nepagrįstai* neįvertino aplinkybės bei priežasčių, kodėl Administratorius dar 2015 metais, kai techninis prižiūrėtojas 2015-05-25 žurnale pažymėjo apie [...] laiptinės stogo dangos susidėvėjimą, Namu stogo remonto darbų neįtraukė į metinius planus;

9.4.5. pažymėtina, kad Savivaldybės pareigūnai *nepagrįstai* nepatikrino, neįvertino Administratoriaus veiklos ir nepateikė Seimo kontrolieriui (nors paklausime buvo prašoma pateikti motyvuotus, pagrįstus nustatytais aplinkybėmis ir konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, paaiškinimus bei tai patvirtinančius dokumentus) išsamios prašomos informacijos (pažymos 5 punktas) bei išvadų, ar Administratorius savo funkcijas vykdo teisės aktuose nustatyta tvarka.

***Pabrėžtina***, kad, vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 1 dalies nuostatomis, pareigūnai privalo Seimo kontrolierių reikalavimu nedelsdami pateikti jiems informaciją, dokumentus ir kitą medžiagą, būtinus jų funkcijoms atlikti. Remiantis to paties teisės akto 19 straipsnio 1 dalies 9 punktu, ***Seimo kontrolierius turi teisę išpėti, jog už tokį Seimo kontrolieriaus reikalavimų nevykdymą ar kitokį trukdymą Seimo kontrolieriui įgyvendinti jam suteiktas teises gali būti surašytas administracinio teisės pažeidimo protokolas (Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 505 straipsnio 1 dalis ir 589 straipsnio 1 dalies 1 punktas).***

Savivaldybės administracijai tikslinga imtis priemonių, kad ateityje, Savivaldybės administracijai pagal kompetenciją teikiant informaciją Seimo kontrolieriui, būtų teikiama tiksliai ir įstaigos disponuojamą informaciją atitinkanti informacija bei išsamūs paaiškinimai.

Valstybės tarnybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje įtvirtinti valstybės tarnautojų veiklos svarbiausi etikos principai, t. y. *pagarbos žmogui ir valstybei* principas, reiškiantis, kad valstybės tarnautojas privalo gerbti žmogų ir pagrindines jo teises bei laisves, Konstituciją, valstybę, jos institucijas ir įstaigas, įstatymus, kitus teisės aktus ir teismų sprendimus; *teisingumo* principas, reiškiantis, kad, valstybės tarnautojas privalo vienodai tarnauti visiems gyventojams, būti teisingas sprenddamas prašymus, nepiktnaudžiauti jam suteiktomis galiomis ir valdžia; taip pat *nešališkumo* principas, reiškiantis, kad valstybės tarnautojas privalo būti objektyvus, priimdamas sprendimus vengti asmeniškumų, bei *pavyzdinumo* principas, reiškiantis, jog valstybės tarnautojas privalo deramai atlikti savo pareigas, nuolat tobulėti, būti neprikaištingos reputacijos, tolerantiškas, pagarbus ir tvarkingas (šios pažymos 7.1.3 punktas).

Šiame kontekste atkreiptinas dėmesys ir į Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 2 punkte įtvirtintą *objektyvumo* principą, pagal kurį administracinio sprendimo priėmimas ir kiti oficialūs viešojo administravimo subjekto veiksmai turi būti nešališki ir objektyvūs.

***Atsižvelgdamas į tai, Seimo kontrolierius pabrėžia, jog viešojo administravimo institucijų veikla (įtraukiant ir Savivaldybės administraciją) turi būti organizuojama taip, kad asmenims (pareiškėjams), besikreipiantiems į šias institucijas, nekiltų pagrįstų abejonių dėl institucijos nešališkumo ir objektyvumo.***

10. Apibendrinus pateiktas išvadas, konstatuotina, kad Vietos savivaldos įstatymas bei kiti teisės aktai suteikia savivaldybėms ne tik teisę, bet ir *pareigą* kontroliuoti administratorių veiklą, todėl laikytina, kad Savivaldybė netinkamai išnagrinėjo Pareiškėjos skundą bei vykdė Vietos savivaldos įstatymu savivaldybėms priskirtą funkciją – bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę. Taigi Pareiškėjos skundas pripažintinas pagrįstu.

11. Atkreiptinas Pareiškėjos dėmesys į tai:

11.1. CK 4.85 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. CK 4.83 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta nuostata, pagal kurią butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai

prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti;

11.2. jeigu, Pareiškėjos nuomone, yra pažeidžiami (pažeisti) jos (arba kitų Namų butų savininkų) teisėti interesai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka, ji (jie) turi teisę kreiptis į teismą (5 straipsnio 1 dalis – „Kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas“);

11.3. kad Namų gyventojai galėtų aktyviau dalyvauti susirinkimuose, aktyviau balsuoti raštu ir išsirinkti Namų (laiptinės) atstovą (atstovus), kurie *atstovautų patalpų savininkams, t. y. stebėtojo teisėmis dalyvautų Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimo, atliktų darbų priėmimo metu; balsuojant raštu – balsų skaičiavimo komisijose, vykdant Namų technines apžiūras;*

11.4. vadovaujantis CK nuostatomis, kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti Administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą (CK 4.249 straipsnio 3 dalis).

### SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

12. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius nusprendžia X skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu.

### SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

13. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14, 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius *Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui* rekomenduoja:

13.1. imtis priemonių, kad ateityje, Savivaldybės administracijai pagal kompetenciją teikiant informaciją Seimo kontrolieriui, būtų teikiama patikrinta, įvertinta ir tiksli informacija bei išsamūs paaiškinimai;

13.2. įvertinus pateiktas išvadas (pažymos 9 punktas), atlikti tinkamą Administratoriaus veiklos kompleksinį patikrinimą ir pateikti išvadas;

13.3. imtis teisinių ir organizacinių priemonių, užtikrinant, kad būtų tinkamai vykdoma Savivaldybės paskirtų bendrojo naudojimo objektų valdytojų (Administratorių) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė.

Prašytume apie rekomendacijų vykdymą Seimo kontrolierių informuoti iki 2017-07-31.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys