



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### PAŽYMA DĖL X IR KITŲ ĮGALIOTŲ ASMENŲ SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2017-07-17 Nr.4D-2017/2-604

Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X ir kitų įgaliotų asmenų (toliau vadinama – Pareiškėjai) skundą dėl Kauno savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) galimai netinkamai vykdant [...] namo (toliau vadinama – Namas) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ (toliau vadinama – Administratorius) veiklos priežiūrą ir kontrolę (toliau vadinama – Skundas).

2. Skunde nurodoma:

2.1. „2016-12-19 [...], per atstovę X, elektroniniu paštu, kreipėmės į Savivaldybę dėl Administratoriaus nenoro teikti su Namu būklės pagerinimo darbais ir apmokėjimu susijusią informaciją, gyventojų iniciatyvos dėl santechninių įrengimų eksploatavimo tvarkos priėmimo ignoravimo“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta);

2.2. „2017-01-25 iš Savivaldybės Viešosios tvarkos skyriaus [toliau vadinama – Skyrius] gavome raštą Nr. 64-19-20, kuriame teigiama, kad buvo atliktas vidinis Administratoriaus darbuotojų veiksmų auditas šiuo klausimu, bei teigiama, kad visa daug kartų įgaliotų namo atstovų iš Administratoriaus reikalauta informacija yra pateikta X. Beje, pažymimas faktas, kad informacija pateikta žodžiu, registruotu laišku bei el. paštu. Remiantis šia išvada, norime pabrėžti, kad Savivaldybės atsakingi pareigūnai aukščiau paminėtame rašte pateikė gyventojus klaidinančią informaciją.“

2.3. „Pareiškėjai yra pateikę ne vieną užklausą dėl Namų pagerinimui atliekamų darbų, dėl neadekvačiai didelių kainų pagrindimo, dėl kaupiamųjų lėšų surinkimo bei panaudojimo, informacijos dėl Namų gyventojų apmokestinimo už remonto darbus ir pan. Deja, išsamus, tikslus, detalizuotas atsakymas į Namų gyventojus dominančią informaciją nebuvo gautas nei žodžiu, nei registruotu laišku, o el. paštu iš Namų vadybininkės B yra gauta keletas laiškų, kuriuose kaskart pateikiama skirtinga, klaidinga, be atskaitos taškų, finansinė informacija. Pvz., el. paštu 2017-01-31 gauta 2016 metais atliktų darbų informacija, kaina iš viso 15 132,95 Eur, o 2017-03-28 Namų skelbimų lentose iškabinta 2016 metais atliktų darbų ataskaita, kaina iš viso 14 709,98 Eur. Beje, pažymėtina, kad, traktuojant antrąją ataskaitą, sumiškai mažesnę, kaip teisingą, gyventojų apmokestinimas dalimis vyksta pagal pirmąją 2017-01-31 darbų sąmatą, ženkliai didesnę sumoje, kas akivaizdžiai parodo sukčiavimo faktą. Dar vienas įdomus faktas yra tai, kad, prieš atliekant darbus, su Administratoriumi ir rangovais buvo pasiektas susitarimas, kad pageidaujantys gyventojai už atliktus darbus turės galimybę atsiskaityti dalimis per pusę metų.

Šią informaciją žodžiu B pateikė Pareiškėjams, kurie savo ruožtu informavo gyventojus. Po trijų mėnesių nuo dalinių mokėjimų pradžios gyventojai, nusprendę mokėti dalimis per pusę metų, iš Administratoriaus pradėjo gauti grasinančius laiškus dėl įsiskolinimo, buvo verčiami

atvykti pas Administratorių ir fiziškai (el. paštu nebuvo galima) rašyti prašymus dėl mokėjimų atidėjimo iki š. m. birželio mėnesio. Gyventojai, mokėjimus už atliktus darbus atlikę per tris mėnesius (nusprendę nepasinaudoti daliniais mokėjimais per pusę metų ir atsiskaitę per tris mėnesius), iki šių dienų gauna neaiškias, nemažas sumas į sąskaitose už paslaugas esančiose kaupiamųjų lėšų eilutes be jokio pagrindimo. Nors didesnių (pagal pirmąją, 2017-01-31 darbų sąmatą) pinigų iš gyventojų surinkimo faktas jau įrodo jų kaupiamųjų lėšų teigiamą likutį, todėl papildomas apmokestinimas, už remonto darbus jau atsiskaičiusiems butų savininkams, yra neteisėtas.“

2.4. „[...] 2017-01-25 Skyriaus gautame rašte Nr. 64-19-20 išskiriamas dar vienas teiginys – „Pažymime, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė“ – prieštaraujantis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 patvirtintų „Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Kauno miesto savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių“ (toliau vadinama – Taisyklės) II skyriaus 10 straipsnio 10.4 punkto nuostatomis, kurios, atliekant patikrinimą, gyventojų skundo dėl finansinių neatitikimų pateikimo atveju, yra privalomos [...].“

2.5. „Beje, atlikus Administratoriaus patikrinimą pagal Pareiškėjų skundą [...] (2016-12-15 raštas) privalėjo būti surašomas patikrinimo aktas bei vienas akto egzempliorius turėjo būti pateikiamas pareiškėjui; tai numato Taisyklių II skyriaus, 13 straipsnis [...].“

2.6. „Apie Administratoriaus darbuotojų savivalę bei nenorą teikti gyventojams informaciją yra žinoma Savivaldybės Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyrio vedėjui V. Markevičiui bei šio skyriaus vyriausiajai specialistei G. Jasevičienei, tačiau šiai dienai iš minėtų darbuotojų jokios pagalbos nesulaukėme, kaip ir atsakymo į mūsų paklausimą [el. paštu 2017-03-14 prašymas].“

2.7. „Dėl aukščiau aprašytų situacijų išaiškinimo daug kartų telefonu, o 2017-03-08 – el. paštu [...] buvo kreiptasi į namo vadybininkę B, primenama jai, kad privalo organizuoti metinį ataskaitinį Namų gyventojų susirinkimą gyventojų pageidavimu, rezultate nuo 2017-03-06 vadybininkė į skambučius neatsako daugeliui namo gyventojų. Ši informacija 2017-03-08 vėl buvo perduota Savivaldybės Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyrio vedėjui V. Markevičiui. Jis teigė, kad Namų vadybininkė B labai užimta, ir pasiūlė kreiptis raštu, jeigu iki kovo 31 d. nebus inicijuotas namo susirinkimas.“

2.8. „Šiai dienai Namų gyventojų susirinkimas nėra įvykęs ir informacijos, kada įvyks, nėra. Kontakto su namo vadybininke užmegzti nepavyksta nei telefonu, nei el. paštu. Informacijos apie Namų gyventojams, jau sumokėjusiems už remonto darbus, vėl sąskaitose už paslaugas išstatomas sumas, permokas gauti nepavyksta, iš Savivaldybės atsakingų darbuotojų realios pagalbos taip pat nesulaukiame.“

3. Pareiškėjai Seimo kontrolieriaus prašo: „atsakyti į mums svarbius klausimus ir atlikti eilę veiksmų situacijos įvertinimui“:

3.1. „Dėl kokių priežasčių Skyrius nepateikė 2017-01-25 rašto Nr. 64-19-20 turinį pagrindžiančios informacijos; kada, kokia forma ir kokio turinio informacija iš Administratoriaus buvo pateikta namo įgaliotai atstovei X. Prašome įpareigoti Skyriaus darbuotojus pateikti šią informaciją.“

3.2. „Dėl kokių priežasčių buvo ignoruojamas Namų savininkų prašymas 2016-12-19 rašte „Dėl Administratoriaus vengimo teikti informaciją bei nenoro įgyvendinti gyventojų sprendimus“ Savivaldybės administracijos direktoriui G. Petrauskui įpareigoti Administratorių įgyvendinti ir laikytis 2016-11-29 prašyme gyventojų sprendimu priimtos santechninių stovų eksploatacijos, gedimų šalinimo bei apmokestinimo paskirstymo tvarkos pagal faktinius stovų naudotojus, įstatymams neprieštarujant.“

3.3. „Dėl kokių priežasčių po kreipimosi telefonu į Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyrio vedėją V. Markevičių dėl metinio visuotinio ataskaitinio susirinkimo inicijavimo B nebuvo įpareigota jį suorganizuoti, kad būtų pristatyta finansinės veiklos ataskaita, Namų aprašas, ilgalaikio plano darbai. Dėl šios priežasties Namų gyventojai neturi galimybės išreikšti savo valios Namų administravimo procese.“

3.4. „Prašome patvirtinti Savivaldybės administracijos viešosios tvarkos skyriaus 2017-01-25 rašto teiginį, kad „į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė“. Mūsų žiniomis, Administratorius yra Savivaldybės įkurta įmonė ir valdymo bei finansų kontrolės teisė priklauso būtent Kauno miesto savivaldybei, kaip vieninteliam akcininkui.“

3.5. „Prašome įpareigoti Savivaldybės atsakingą skyrių inicijuoti Administratoriaus buhalterinės informacijos patikrinimą bei rezultatų pateikimą būtų savininkams, nepriklausomų, nešališkų institucijų pagalba. [...]. Nesant galimybės nepriklausomam auditui, jei tai nenumato įstatymai, prašome perduoti šią informaciją pagal kompetenciją (FNNT skyriui) dėl finansinės informacijos skaidrumo patikrinimo inicijavimo. Savo ruožtu mes, įgalioti atstovai, reikiamą papildomą informaciją suteiksime pagal poreikį.“

3.6. „[...] nustatyti, ar valstybės tarnyboje dirbantys asmenys nepažeidžia valstybės tarnybos ir valstybės tarnautojų veiklos etikos principų, tokių kaip pagarbos žmogui ir valstybei bei viešumo.“

#### 4. Iš Skundo tyrimui pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Pareiškėjai kreipėsi į Savivaldybę 2016-12-19 prašymu, kuriame nurodė, jog Administratorius neteikia informacijos apie kaupiamųjų lėšų panaudojimą, ir prašė įpareigoti:

„1. Administratorių pateikti pilną, išsamią informaciją apie ilgalaikio plano kaupiamąsias lėšas: sukauptų lėšų sumą 2016-10-31 datai; sukonkretinti, kokie atlikti remonto darbai buvo įtraukti į spalio ir lapkričio mėn. sąskaitas gyventojams. Pridedant smulkių remonto darbų atlikimo aktus, įkainius, sunaudotų medžiagų kainas; atliktų remonto darbų apmokėjimui skirtų kaupiamųjų lėšų dalį (suma) iš ilgalaikio kaupimo lėšų fondo; kaupiamųjų lėšų likutį 2016-11-30 datai;

2. Įgaliotiems namų atstovams teikti finansinę informaciją, susijusią su Namų atnaujinimo, remonto darbais, jų apmokėjimu bei apmokėjimo paskirstymu gyventojams, periodiškai ir (ar) pagal paklausimą. [...].

3. Įpareigoti Administratorių įgyvendinti ir laikytis 2016-11-29 prašyme [nurodytos] gyventojų sprendimu priimtos santechninių stovų (ne magistralinio vamzdyno, esančio Namų rūsiuose) eksploatacijos, gedimų šalinimo bei apmokestinimo tvarkos pagal faktinius stovų naudotojus, vadovaujantis pateikta stovų naudotojų (butų) schema.“

4.2. Savivaldybė 2017-01-25 raštu į Pareiškėjų 2016-12-20 prašymą atsakė:

„[...] UAB „A“ buvo atliktas vidinis bendrovės darbuotojų veiksmų, teikiant gyventojams informaciją, patikrinimas. Patikrinimo metu nustatyta, kad visa informacija, kurios reikalavo Namų įgaliota atstovė X, jai buvo pateikta. Taip pat nustatyta, kad į X laiškus atsakyta žodžiu, registruotu laišku bei el. paštu. Pažymime, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė.“

4.3. X kreipėsi į Savivaldybę 2017-03-14 elektroniniu laišku (valentinas.markevicius@kaunas.lt, grita.jaseviciene@kaunas.lt), kuriame nurodė: „Dėl nesibaigiančių mūsų Namų gyventojų apmokestinimų neaiškiais padidintomis sumomis už neaiškius su gyventojais nesuderintus darbus (2017 metais) šiandien kreipiausi į Namų vadybininkę B, kad paaiškintų, dėl kokių priežasčių mano butui Nr. [...] vėl atsirado padidintas mokeskis už neva atliktus remonto darbus. 2017 m. vasario mėn. kreipiausi į buhalterę [...] ir suderinau buto mokėjimų galutinį už 2016 metams Namui atliktus remonto darbus (kurių suma 15 087,05 Eur) likutį, kuris buvo apie 11 Eur (4,50 kaupiamosios lėšos + paskutinis mokėjimas už 2016 m. remonto darbus) ir kuris buvo sumokėtas laiku, nevēluojant. Šį mėnesį gavusi sąskaitą,

kaupiamųjų lėšų eilutėje pastebėjau sumą 11,13 Eur, nors turėjo būti 4,47 Eur. Paprašius vadybininkės pakomentuoti situaciją, buvau šokiruota, nes mokėjimai buvo išstatyti už tuos pačius darbus [...]. Įdomu tai, kad vadybininkė į skambučius telefonu neatsako ir susisiekti su ja praktiškai nėra galimybės daugeliui gyventojų. [...]. Prašome [...] įvertinti situaciją ir imtis priemonių, kad būtų pateikta išsami informacija gyventojams apie atliktus darbus ir gyventojams teisingai paskirstytas sumas mokėjimui. Atsakymą pageidaujame gauti raštiškai.“

## TYRIMAS IR IŠVADOS

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

### *Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės*

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

6.1. „[...] Pareiškėja 2016-2017 metais į Savivaldybę raštu kreipėsi tik 2016-12-19 raštu „Dėl Administratoriaus vengimo teikti informaciją bei nenoro įgyvendinti gyventojų sprendimus“. Savivaldybė, išnagrinėjusi Pareiškėjos prašymą, 2016-12-30 pateikė raštą Nr. 64-19-357 Administratoriui „Dėl Namų įgaliotinių rašto“, kuriame prašoma atsakyti į Pareiškėjos keliamus nusiskundimus dėl informacijos neteikimo.“

6.2. „Administratorius, atsakydamas į minėtą raštą, 2017-01-09 raštu Nr. 71 informavo Savivaldybę, apie atliktą vidinį bendrovės darbuotojų veiksmų patikrinimą. Savivaldybė, išnagrinėjusi pateiktą informaciją, Pareiškėjai atsakė 2017-01-25 raštu Nr. 64-19-20 vadovaudamasi Savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 patvirtintų Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Kauno miesto savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių (toliau vadinama –Taisyklės) 6.2. punktu. Priežiūros ir kontrolės vykdytojais, išnagrinėję Pareiškėjos skundą ir Administratoriaus pateiktą informaciją, vadovaudamiesi Taisyklių 6.3 punktu nusprendė neatlikti neplanuoto kompleksinio valdytojų patikrinimo pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį.“

6.3. „[...] Pareiškėja elektroninius prašymus teikė Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyrio vedėjui (toliau vadinama – Poskyrio vedėjas) V. Markevičiui, į jam Savivaldybės suteiktą elektroninį paštą.

Poskyrio vedėjas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymu ir Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo institucijose, įstaigose ir kituose viešojo administravimo subjektuose taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimo Nr. 875, 31 punktu į elektroninius prašymus atsiųstus į jam savivaldybės suteiktą pašto adresą, pagal kompetenciją atsakydavo iš karto juos perskaitęs, todėl vadovaujantis minėtomis taisyklėmis minėti prašymai nebuvo registruoti. Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros poskyrio vedėjas V. Markevičius vykdant Savivaldybės administracijos dalies padalinių reorganizaciją, nuo 2017-04-01 Savivaldybėje nebedirba, todėl, darbuotojo paaiškinimų, kodėl nagrinėjant prašymus buvo priimti tam tikri sprendimai ar suformuluotos išvados, pateikti negalime. [...].“

6.4. „[...] Savivaldybė, 2017-01-25 atsakydama Pareiškėjai raštu Nr. 64-19-20, negalėjo nagrinėti 6.3.1 punkte pateiktų reikalavimų, nes vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau vadinama – Nuostatai) patvirtintų LR vyriausybės 2015-08-05 Nr. 831 4.12 punktu, kuris nurodo, kad Administratorius rengia metinę

savo veiklos ataskaitą, susijusią su administruojamu namu ir neveliau kaip per tris mėnesius pasibaigus kalendoriniams metams, ją skelbia patalpų savininkams. Prašomi dokumentai dar nebuvo parengti. Taip pat norime informuoti, kad Administratorius Namu administratoriumi buvo paskirtas 2016-06-10 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1787.“

6.5. „Iš 2017-01-09 Administratoriaus rašte Nr. 71 pateiktos informacijos ir pateiktų dokumentų buvo nustatyta, jog Administratorius butų savininkams informaciją teikia, vyksta balsavimas raštu, balsų dauguma buvo priimami sprendimai: dėl namo tarpblokinų siūlių remonto; dėl kaupiamųjų lėšų panaudojimo; dėl Namu atstovo išrinkimo atliekamiems darbams derinti (2016-09-06 protokolas Nr. 40); išrinkti įgalioti namo atstovai (2016-09-05 protokolas Nr. 39), pritarta namo remonto darbų ilgalaikiam planui ir kaupimo tarifui 0,09 Eur už kv. m. (2016-09-05 protokolas Nr. 38).“

6.6. „[...] atsižvelgus į Jūsų pateiktus reikalavimus yra pradėtas neplaninis kompleksinis Administratoriaus veiklos patikrinimas, kurio metu numatome atsakyti į Jūsų rašte pateiktus ir neatsakytus klausimus. Atlikus patikrinimą, jo akto kopija Jums bus pateikta.“

6.7. „[...] nuo š. m. kovo 6 d. iki kovo 20 d. G. Jasevičienei buvo kasmetinės atostogos, todėl minėtą prašymą nagrinėjo ir atsakinėjo poskyrio vedėjas.“

6.8. Savivaldybė 2016-12-28 raštu prašė Administratoriaus išsiaiškinti ir pateikti informaciją: „Kodėl Namu vadybininkė B neatsakė į 2016-11-17 X el. paštu atsiųstą laišką. Kodėl Jūsų įmonės atsakingi darbuotojai neteikia finansinės informacijos Namu įgaliotiems atstovams [...]. Kodėl neteikiama informacija, kurios prašo Namu butų ir kitų patalpų savininkų įgalioti asmenys [...]“.“

### ***Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos***

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

7.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškujų 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* 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 neprieštarujančių 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. *Viešojo administravimo įstatyme* reglamentuojama:

7.4.1. *2 straipsnis* – „15. **Skundas** – asmens rašytinis kreipimasis į viešojo administravimo subjektą, kuriame nurodoma, kad yra pažeistos jo teisės ar teisėti interesai, ir prašoma juos apginti.“

7.4.2. *19 straipsnis* – „1. Administracinė procedūra – pagal šį įstatymą viešojo administravimo subjekto atliekami privalomi veiksmai nagrinėjant asmens skundą ar pranešimą apie viešojo administravimo subjekto veiksmis, neveikimu ar administraciniais sprendimais galimai padarytą asmens, nurodyto skunde ar pranešime, teisių ir teisėtų interesų pažeidimą ir priimant dėl to administracinės procedūros sprendimą.“

7.4.3. *34 straipsnis* – „1. Administracinė procedūra baigiama administracinės procedūros sprendimo priėmimu. Asmeniui, dėl kurio pradėta administracinė procedūra, ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu pranešama apie priimtą administracinės procedūros sprendimą ir nurodomos faktinės aplinkybės, nustatytos skundo nagrinėjimo metu, teisės aktai, kuriais vadovaujantis priimtas administracinės procedūros sprendimas, ir sprendimo apskundimo tvarka.“

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

7.5.1. „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. [...].“

7.5.2. „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; [...].“

7.5.3. „14. Informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų savininkams šiais būdais: 14.1. interneto svetainėje: 14.1.1. apie savo veiklą (pradžią, 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; [...].“

7.6. *Vyriausybės 2015-08-26 nutarimu Nr. 93 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse (toliau vadinama – Prašymų nagrinėjimo taisyklės)* nustatyta:

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

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

7.6.3. „31. Valstybės tarnautojas, jam institucijos suteiktu elektroninio pašto adresu gavęs asmens prašymą, turi nedelsdamas persiųsti jį vieno langelio asmenų aptarnavimo padaliniiui arba oficialiu institucijos elektroninio pašto adresu, išskyrus atvejus, kai į prašymą pagal kompetenciją gali atsakyti iš karto jį perskaitęs.“

7.6.4. „32. Asmenų prašymai, pateikti tiesiogiai ar gauti vieno langelio asmenų aptarnavimo padalinyje, atsiųsti paštu ar elektroniniais ryšiais, turi būti užregistruojami atitinkamame institucijos dokumentų registre, laikantis Lietuvos vyriausiojo archyvaro išleistų teisės aktų, reglamentuojančių dokumentų valdymą, reikalavimų.“

7.6.5. „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 konkreto asmens teisėtų interesų ir teisių pažeidimu, ar kitokį asmens kreipimąsi atsakoma laisva forma.“

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* (Pavyzdinės taisyklės) nustatyta:

7.7.1. „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) [...].“

7.7.2. „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.“

7.7.3. „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; [...]. 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. [...].“

7.7.4. „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.“

7.8. *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:

7.8.1. „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.“

7.8.2. „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 administravimui, 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.“

7.8.3. „7. Atlikus pavyzdinių taisyklių 5.1 ar 5.2 papunkčiuose nurodytus patikrinimus, vadovaujantis pavyzdinių taisyklių priede pateikta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdine forma, surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas). Jei reikia, jame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pateikiamas valdytojui, antras saugomas priežiūros ir kontrolės vykdytojo teisės aktų nustatyta tvarka. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, akto kopija pateikiama pareiškėjui.“

### ***Tyrimui reikšminga teismų praktika***

8. *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 bendruoju 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 sureguliuojimo 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 bendrąją dalinę nuosavybę esantį turta 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 atidžių, protingų 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 [...].“

### ***Tyrimo išvados***

9. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes bei į 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 įgalios institucijos patvirtintomis pavyzdinėmis taisyklėmis (pažymos 7.8 punktas);

9.2. 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 galiojančias nuo 2017-01-01 Priežiūros ir kontrolės taisyklių nuostatas), Savivaldybė organizuoja ir vykdo valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 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); neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu. Atlikus patikrinimus, surašomas aktas. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, akto kopija pateikiama pareiškėjui;

9.3. ***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 kokybės*, tačiau Savivaldybė turėtų įvertinti, ar Administratorius vykdo visas teisės aktuose nustatytas funkcijas, už kurių vykdymą jam yra mokamas atlygis (patikrinti, ar mokesčiai būtų 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); ar Administratorius teisės aktų nustatyta tvarka būtų savininkus informuoja apie atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, supažindina su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais, ar namo įgaliotinius kviečia dalyvauti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkime, atliktų darbų priėmime, vykdant namo technines apžiūras ir t.t.

9.4. 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 apskusti būtų ir kitų patalpų savininkų sprendimus per 6 mėnesius nuo jų priėmimo;

9.5. *nagrinėjamu atveju:*

9.5.1. Savivaldybė, 2016-12-19 gavusi Pareiškėjų prašymą, nusprendė neatlikti neplanuoto kompleksinio Administratoriaus patikrinimo pagal Pareiškėjų prašymą, tačiau raštu paprašė Administratoriaus pateikti informaciją, atsakyti į klausimus (pažymos 6.8 punktas);

9.5.2. Savivaldybė, gavusi informaciją, ją išanalizavo ir Pareiškėjams 2017-01-25 raštu pateikė atsakymą. Tačiau šis atsakymas nelaikytinas tinkamu, Savivaldybė atsakė labai formaliai, informavo, kad „patikrinimo metu nustatyta, kad visa informacija, kurios reikalavo Namų įgaliota atstovė, jai pateikta. [...] į laiškus atsakyta žodžiu, registruotu laišku bei el. paštu.“ 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.

Pažymėtina, kad, vadovaujantis Prašymų nagrinėjimo taisyklių nuostatomis (pažymos 7.6 punktas), atsakymai turi būti parengiami atsižvelgiant į prašymo turinį. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Pareiškėjai prašė Savivaldybės ne tik išsiaiškinti ar tinkamai Administratorius teikia / teikė informaciją būtų savininkams, bet ir įpareigoti Administratorių pateikti jiems svarbią informaciją.

Pažymėtina tai, kad Savivaldybė, vykdydama Seimo kontrolieriaus reikalavimus vis tik pradėjo neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą. Taigi, Savivaldybei teiktina rekomendacija, kad Pareiškėjams būtų pateikta visa jiems rūpima informacija.

9.5.3. vadovaujantis Prašymų nagrinėjimo taisyklių nuostatomis (pažymos 7.6 punktas), valstybės tarnautojas, jam institucijos suteiktu elektroninio pašto adresu gavęs asmens prašymą, ***turi nedelsdamas persiųsti jį vieno langelio asmenų aptarnavimo padaliniui arba oficialiu institucijos elektroninio pašto adresu***, išskyrus atvejus, kai į prašymą pagal kompetenciją gali atsakyti iš karto jį perskaitęs.

Tyrimo metu nustatyta, kad Pareiškėjai el. paštu kreipėsi į Poskyrio vedėją, nurodydami, jog Administratorius pateikia neaiškias sąskaitas, neteikia paaiškinimų, prašė įvertinti situaciją, imtis priemonių, kad Administratorius pateiktų prašomą informaciją (pažymos 4.3 punktas). Taigi, kreipimosi turinys toks, kad abejotina, ar galima pateikti atsakymą, nepatikrinus aplinkybių. Poskyrio vedėjas, nepersuntęs Pareiškėjų kreipimosi asmenų aptarnavimo padaliniui, kad jis būtų užregistruotas laikantis Lietuvos vyriausiojo archyvaro priimtų teisės aktų, reglamentuojančių dokumentų valdymą, reikalavimų, pažeidė Prašymų nagrinėjimo taisyklių nuostatas.

Kadangi Poskyrio vedėjas Savivaldybėje jau nedirba, netikslinga prašyti įvertinti jo veiksmus (neveikimą). Tačiau Savivaldybei teiktina rekomendacija.

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 Pareiškėjų prašymus bei vykdė Vietos

savivaldos įstatymu savivaldybėms priskirtą funkciją – bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę. Taigi Pareiškėjos skundas dėl pažymos 9.5.2, 9.5.3 punktuose pateiktų išvadų pripažintinas pagrįstu.

11. Atkreiptinas Pareiškėjų dėmesys į tai, kad:

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. vadovaujantis CK 4.83 straipsnio nuostatomis, 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 kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka;

11.3. jeigu, Pareiškėjų nuomone, yra pažeidžiami (pažeisti) jų (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“);

11.4. Seimo kontrolieriaus kompetencijai nepriskirta vertinti darbų sąmatų pagrįstumą, atliktų darbų kokybę. Jeigu Pareiškėjų netenkina Administratoriaus veiksmas, susiję su atliktais darbais, jeigu, jų nuomone, jų teisės ir teisėti interesai yra pažeisti, kilus ginčams dėl sąmatų, organizuojamų darbų kiekių, jų kainos arba kokybės ir Administratoriaus priimtų sprendimų, jie (ir kiti Namų butų bei kitų patalpų savininkai) gali pasinaudoti CK 1.138 straipsnyje suteikta galimybe savo civilines teises ginti teisme, prireikus reikalauti, kad teismas paskirtų Administratoriaus veiklos auditą;

11.5. vadovaujantis CK 4.82 straipsniu, 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. 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;

11.6. administraciniai teismai sprendžia ginčus dėl teisės viešojo administravimo srityje, taip pat bylas dėl valstybinio administravimo subjektų priimtų administracinių aktų pagrįstumo ir teisėtumo.

12. *Atkreiptinas Savivaldybės dėmesys*, kad Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas nutarimuose (2002 m. gruodžio 24 d. ir 2004 m. gruodžio 13 d.) yra konstatavęs: „Pagal Konstituciją vietos savivalda – tai įstatymo numatytų valstybės teritorijos administracinių vienetų bendruomenių [...] savitvarka ir savaveiksmiškumas pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją. [...] Jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tai reiškia, kad tam tikra dalis savivaldybių kompetencijos turi būti įgyvendinama tiesiogiai, kad savivaldybių tarybų sprendimų, priimtų neperžengiant jų kompetencijos ribų, įgyvendinimas neturi būti saistomas kurių nors valstybės institucijų ar pareigūnų sprendimų (leidimų, sutikimų ir pan.).“

Vienas iš pagrindinių principų, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra *veiklos skaidrumo principas*, kuris reiškia, kad savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma, taip pat *savivaldybės veiklos ir*

*savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo*, kuris reiškia, kad Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus (Vietos savivaldos įstatymo 4 straipsnis).

Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. [...]. Priimant sprendimą dėl konkretaus prašymo (arba kitokio pobūdžio kreipimosi, nepriklausomai nuo tokio dokumento formos) turi būti veikiama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje – įtvirtinto, atkartojamo ir Viešojo administravimo įstatyme, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (2013-03-05 nutartis administracinėje byloje Nr. A556-439/2013

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

### SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

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

### SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

14.1. atlikti tinkamą Administratoriaus veiklos neplaninį kompleksinį patikrinimą ir pateikti išvadas, patikrinimo aktą (ir Pareiškėjai);

14.2. imtis teisinių ir organizacinių priemonių, užtikrinant, kad Administratorius tinkamai vykdytų teisės aktais jam priskirtas funkcijas, būtų savininkai arba jų įgalioti asmenys būtų tinkamai informuojami apie jiems apskaičiuotus mokesčius, atliktus bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, būtų leidžiama jiems susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais;

14.3. 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;

14.4. imtis priemonių, kad Savivaldybės pareigūnai, gaunantys asmenų prašymus, skundus jiems Savivaldybės suteiktu elektroninio pašto adresu, griežtai vadovautųsi Prašymų nagrinėjimo taisyklių nuostatomis, t. y. tik tinkamai įvertinę tokių kreipimūsi turinį, teiktų asmenims atsakymus.

Prašytume apie rekomendacijų vykdymą Seimo kontrolierių ir Pareiškėją X informuoti iki 2017-09-29.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys