



# LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

## PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2017-06-22 Nr. 4D-2016/2-53  
Vilnius

### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau vadinama ir – Pareiškėja), [...] namo (toliau vadinama – Namas) gyventojos, skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), nagrinėjant jos skundus dėl šilumos ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo veiklos (netinkamo karšto vandens tiekimo) ir atliekant Namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, UAB „A“ (toliau vadinama – Administratorius), veiklos priežiūrą ir kontrolę (toliau vadinama – Skundas).

2. Skunde nurodoma:

2.1. „Nuo 2013 metų sausio mėnesio, po šilumos mazgo renovacijos, negaliu naudotis karštu vandeniu, nes atsukus karšto vandens čiaupą bėga šaltas vanduo virtuvėje ir vonioje“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta);

2.2. „2015 metų spalio mėn. kreipiausi į Savivaldybės Merą ir antikorupcijos [Savivaldybės tarybos Antikorupcinės komisijos] pirmininką [...]“;

2.3. „2015 metų lapkričio mėn. atvyko Komisija iš 14 narių [...] ir nustatė, kad virtuvėje, nuleidus iš karšto vandens čiaupo 8 litrus šalto vandens, tikrai bėga karštas vanduo, bet tai netiesa, reikia nuleisti dvigubai daugiau šalto vandens [...]. [...] vonioje nuleidus 1 litrą šalto vandens, bėga karštas, bet tai netiesa. Vonioje visą laiką karšto vandens vamzdis šaltas, atsukus čiaupą, per skaitiklį bėga šaltas, vėliau karštas vanduo. Dėl temperatūros kaitos, skaitiklis aprasoja ir negalima nurašyti rodmenų. [...] Komisija nustatė, kad karštas vanduo tiekiamas tinkamai, [...] nėra cirkuliacijos“;

2.4. „Atvykusi Komisija nebuvo suinteresuota nustatyti tikrą padėtį, tik stengėsi pateisinti „Centro būstas“ [Administratoriaus padalinys] administraciją“;

2.5. „[...] kreipėmės į Administratorių, kad prieš atliekant bet kokius papildomus darbus, kurie papildoma eilute bus traukiami į sąskaitas apmokėjimui, būtų gyventojai supažindinti su atliekamais darbais, pateikta darbų sąmata ir gautas gyventojų sutikimas. Administratorius į mūsų prašymus nereaguoja“;

2.6. „Kodėl Administratorius jokių darbų [ventilių keitimas] neatlieka iš techninės priežiūros ir karšto vandens ir šildymo sistemos priežiūros, kuriuos mokame kiekvieną mėnesį [...]“.

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierių „padėti išspręsti susidariusią padėtį“.

4. Skundo tyrimui pateikta:

4.1. Karšto vandens teikimo [...] klausimams spręsti komisijos (toliau vadinama ir – Komisija) 2015-08-27 patikrinimo aktas Nr. 53-4-147, iš kurio nustatyta:

„Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėjos 2015-08-25 įsakymu Nr. 53-17 sudaryta komisija patikrinti X 2015-08-05 prašyme, adresuotame Savivaldybės tarybos

Antikorupcinės komisijos pirmininkui K. Pūkui, išdėstyti nusiskundimus dėl karšto vandens tiekimo Namu [...] butui. [...]. Nustatyta:

- Namu šilumos mazgo parametrai: paduodamo į Namą karšto vandens temperatūra – 56° C, grįžtamo karšto vandens temperatūra – 52° C;
- Namu [...] buto virtuvės patalpoje karšto vandens temperatūra 51° C (nuleidus apie 8 litrus vandens), vonios patalpoje karšto vandens temperatūra 51° C (nuleidus apie 1 litrą vandens). Vonioje esantis „gyvatukas“ karštas.

Vonios patalpoje karšto vandens cirkuliacija yra, „gyvatukas“ šyla pastoviai. Virtuvėje karštas vanduo tiekiamas be cirkuliacijos, todėl būtinas laikas karštam vandeniui atitekėti. Pareiškėja Komisijos nariams taip pat skundėsi dėl pateiktų sąskaitų už ventilių keitimą. Komisija patikrinusi nustatė, kad pakeista stovų uždaromoji armatūra – 13 vnt. (8 šilumos punkto patalpoje ir 5 bendrojo naudojimo rūšio patalpoje (koridoriuje). B paaiškino, kad *stovų uždaromoji armatūra* buvo susidėvėjusi, todėl 2015 m. liepos mėn. buvo pakeista. Apie planuojamus ir jau atliktus darbus Namu bendraturčiai buvo informuoti. Taip pat informacija apie šių darbų atlikimą bus pateikta Namu bendraturčių susirinkime 2015-09-03.

Patikrinus nustatyta, kad Namu skelbimų lentoje yra iškabintas skelbimas apie 2015-09-03 šaukiamą namo gyventojų susirinkimą, kurio vienas iš darbotvarkės klausimų – 2015 m. liepos mėn. atliktų darbų pristatymas – karšto vandens cirkuliacinės linijos ir šildymo sistemos stovų seno modelio neveikiančių ventilių keitimo darbai. Išvados: karštas vanduo Namu [...] butui tiekiamas tinkamai“;

4.2. į Pareiškėjos 2015-08-15 prašymą pateiktas Savivaldybės 2015-09-01 atsakymas, iš kurio turinio nustatyta, kad Savivaldybė išaiškino Pareiškėjai įstatymo (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.249 straipsnio 3 d., 4.247 straipsnio 3 d. (dėl administratorių finansinės atskaitomybės dokumentų tikrinimo bei administratoriaus atsakomybės), 4.84 straipsnio 10 d. (dėl administratoriaus keitimo) nuostatas ir siunčiamo atsakymo apskundimo tvarką;

4.3. į Pareiškėjos 2015-10-23 prašymą pateiktas Savivaldybės 2015-11-02 atsakymas, kuriame buvo pakartotinai paaiškintos įstatymo nuostatos ir siunčiamo atsakymo apskundimo tvarka;

4.4. Savivaldybės tarybos Antikorupcijos komisija 2015-10-16 raštu Pareiškėją informavo, kad jos 2015-10-12 skundo dėl šilumos mazgo ir 2015-09-02 Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus rašto, vadovaudamasi Kauno miesto savivaldybės Antikorupcijos komisijos veiklos nuostatų (patvirtinti Tarybos 2015-04-30 sprendimu Nr. T-194) 18.1 punktu, nenagrinės.

5. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius 2015-05-19 išnagrinėjo Pareiškėjos skundą dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) ir išvadas pateikė pažymoje Nr. 4D-2013/2-674. Šio tyrimo metu buvo vertinamos 2012–2014 metų aplinkybės bei Savivaldybės pareigūnų veiksmai (neveikimas).

## **TYRIMAS IR IŠVADOS**

6. Seimo kontrolierius, siekdamas išsiaiškinti Pareiškėjos nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, Valstybinę energetikos inspekciją prie Energetikos ministerijos (toliau vadinama – VEI), prašydamas pateikti paaiškinimus dėl Skundo teiginių bei atsakyti į Seimo kontrolieriaus klausimus.

### ***Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės***

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

7.1. „Administratorius yra paskirtas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-03-02

įsakymu Nr. 787. Namų šildymo bei karšto vandens sistemos prižiūrėtoju Administratorius pasirinko UAB „C“ [toliau vadinama – Prižiūrėtojas], su kuria 2012-06-29 sudarė sutartį Nr. ŽKN-SUT-12-124.“

7.2. „Dėl karšto vandens tiekimo [...] klausimams spręsti Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėjo 2015-08-25 įsakymu Nr. 53-17 buvo sudaryta komisija „Dėl karšto vandens tiekimo [...] klausimams spręsti“ (toliau vadinama – Komisija).“

7.3. „Administratorius informavo, kad kaupiamosioms lėšoms kaupti skirta sąskaita yra atidaryta. Privalomosios kaupiamosios lėšos pradėtos kaupti nuo 2015 m. gegužės mėnesio, iš Administratoriaus pateiktos suvestinės matyti, kad kaupiamosios lėšos per 2015 m. nebuvo panaudotos. Administratorius apie pradedamus planinius darbus supažindina gyventojų susirinkimuose, balsavimo raštu biuletenyje, pateikia informaciją namų skelbimų lentoje, informacija taip pat teikiama į pašto dėžutes bei patalpinta Administratoriaus internetiniame puslapyje.

Komisija 2015-08-27 vietoje patikrino rašte išdėstytus nusiskundimus ir nustatė, kad esama karšto vandens tiekimo sistema atitinka projektuotą. Patikrinus Namų šilumos mazgo parametrus, užfiksuota, kad paduodamo į Namą karšto vandens temperatūra – 56 °C, grįžtamo karšto vandens temperatūra – 52 °C, šie parametrai atitinka geriamojo vandens ir buityje naudojamo karšto vandens saugos ir kokybės reikalavimus, kurie nustatyti Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003-07-23 įsakymu Nr. V-455 patvirtintoje Lietuvos higienos normoje HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“. Pagal minėtos normos reikalavimus pastato karšto vandens sistemoje vandens temperatūra turi būti 50–60 °C, sudarant technines prielaidas vandens šildytuve karšto vandens temperatūrą padidinti iki 66 °C. Šilumos ūkio įstatymas reglamentuoja, kad karšto vandens temperatūra, slėgis ir higienos rodikliai turi atitikti teisės aktų nustatytus reikalavimus. Energetikos ministro 2010-10-25 įsakymu Nr. 1-297 patvirtintose Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėse [nustatyta, kad] karšto vandens parametrai turi būti išlaikomi karšto vandens vartojimo vietoje ne mažiau kaip 50 °C.“

7.4. „2016-04-05 Prižiūrėtojas raštu Nr. PPT-SR-16-128 informavo, kad, siekiant užtikrinti nepertraukiamą karšto vandens tiekimą Namų virtuvės patalpose, Administratorius Namų savininkų susirinkime turi spręsti karšto vandens sistemos recirkuliacinių stovų virtuvės patalpose įrengimo klausimą, informuojant gyventojus, kad projektavimo, montavimo darbai bus atliekami gyventojų lėšomis, o įrengus recirkuliacinius stovus padidės mokesčiai, skaičiuojami už suvartotą šilumą karšto vandens temperatūrai palaikyti.“

7.5. „Daugiabučio namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų 2015-08-05 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 831, 6.1 punkte nustatyta, kad administratorius turi teisę priimti sprendimus dėl namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo, susijusių su namų bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų, bendrosios inžinerinės įrangos priežiūra ir remontu, siekdamas išsaugoti ir atkurti jų normatyvines savybes. Administratorius, atlikęs Namų apžiūrą, nustatė, kad šildymo sistemos stovų ventiliai yra seno modelio, neveikiantys, ir rekomendavo juos pakeisti, nes šildymo sistema neatitinka privalomųjų reikalavimų. Šie šildymo sistemos defektai užfiksuoti 2015-05-12 statinio defektiniame akte Nr. DA44124.“

7.6. „Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros darbai atliekami vadovaujantis Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašu (toliau vadinama – Aprašas), patvirtintu Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009-11-26 įsakymu Nr. 1-229. Šio Aprašo 3 priede yra pateiktas pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) privalomųjų darbų bendrasis sąrašas, kuriame šildymo sistemos stovų ventilių keitimo darbai šildymo ir karšto vandens sistemų techninės priežiūros lėšomis nenumatyti. Gyventojai už atliktus ventilių keitimo darbus buvo apmokestinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsniu, patirtos išlaidos paskirstytos proporcingai visiems daugiabučio Namų bendrasavininkams.“

7.7. „Administratorius informavo, kad balsavimas raštu dėl šilumos mazgo renovacijos

vyko 2011 m. lapkričio mėnesį. Namu savininkai balsų dauguma pritarė, kad šilumos punkte, aptarnaujančiame [...] namus, bendrasavininkų lėšomis būtų atliekami modernizavimo (automatizavimo) darbai, būtų pradėta rengti projektinė dokumentacija. Administratorius, vadovaudamasis Namu savininkų sprendimu (2011-11-24 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas Nr. G.G-01), sudarė sutartį su rangovais, kurioje atsiskaitymo sąlygos buvo aptartos iš anksto. Komisija patikrinimo metu užfiksavo, kad Namu skelbimų lentoje iškabintas skelbimas apie 2015-08-03 šaukiamą namo gyventojų susirinkimą, kurio vienas iš dienotvarkės klausimų – 2015 m. liepos mėnesį atliktų darbų pristatymas – karšto vandens cirkuliacinės linijos ir šildymo sistemos stovų seno modelio neveikiančių ventilių keitimo darbai.

Namu savininkams informacija apie planuojamus uždaromosios armatūros keitimo darbus, jų kainą bei apmokėjimą buvo pateikta skelbimų lentose, Administratoriaus internetinėje svetainėje bei pateikta į pašto dėžutes.“

7.8. „Pagal Administratoriaus pateiktus dokumentus, susirinkimai ir balsavimas raštu organizuojami teisės aktų nustatyta tvarka. Gyventojai už atliktus darbus buvo apmokestinti vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsniu.“

7.9. 2015-05-12 surašytas statinio defektinis aktas Nr. DA44124, kuriame nurodoma: „šildymo sistemos stovų ventiliai yra seno modelio, neveikiantys. Pakeisti seno modelio, neveikiančius šildymo stovų ventilius, 13 vnt.“

7.10. Administratorius 2015-06-29 skelbimu Nr. KCB-15-000660 Namu gyventojus informavo: „š. m. liepos mėn. pradžioje bus atliekami Jūsų namo šildymo sistemos stovų ventilių keitimo darbai. Šildymo sistemos stovų ventiliai bus keičiami, kadangi yra seni, susidėvėję, nebetinkami tolesniam naudojimui. Minėtus darbus pagal privalomuosius reikalavimus [...] atliks pastato techninis prižiūrėtojas UAB „C“. Preliminari planuojamų atlikti darbų suma – 450 Eur. Mokestis už atliktus darbus bus paskirstytas visiems Namu bendrasavininkiams pagal valdomą plotą.“

7.11. Dėl 2015 m. liepos mėn. atliktus darbų surašytas atliktų darbų priėmimo aktas Nr. Š-V15-202381. Akte nurodyta atliktų darbų suma – 421.50 Eur. Akte pažymėti darbai: **„*movinės armatūros nuėmimas; movinės uždaromosios armatūros montavimas; plieninių vamzdžių jungimas movomis, alkūnėmis, perėjimais, srieginiais trišakiais.*“**

7.12. Pateikta Namu butų savininkų 2015-09-03 susirinkimo protokolo Nr. ŽT-30 kopija. Šis susirinkimas neįvyko, nes iš 14 butų ir kitų patalpų savininkų dalyvavo tik 6 savininkai.

7.13. UAB „C“ (Prižiūrėtojas) Administratorių ir Savivaldybę informavo (2016-03-03 raštas), kad: „Pastate sumontuota kombinuota karšto vandens apatinio paskirstymo sistema. Kiekvienam butui sumontuota po du karšto vandens padavimo stovus. Stovai vonios patalpoms yra su karšto vandens cirkuliaciniu kontūru, o stovai virtuvės patalpoms vienvamzdžiai be cirkuliacinio kontūro. [...]. Dėl virtuvės stovo situacija yra sudėtingesnė, nes jis be cirkuliacinio kontūro [...]. Kai niekas iš gyventojų valandą ar kelias nenaudoja vandens virtuvėje, vamzdyne, tarp cirkuliacinio magistralinio vamzdžio ir vandens paėmimo taško, vanduo atvėsta iki aplinkos temperatūros. Kadangi butas Nr. [...] yra trečiame aukšte, tai atstumas nuo cirkuliacinio vamzdyno iki vandens paėmimo taško susidaro apie 10 metrų, be to, vamzdynai sumontuoti sienose be šiluminės izoliacijos ir todėl visiškai normalu, kad, iki kol tinkamos temperatūros karštas vanduo pasiekia vandens paėmimo tašką trečiame aukšte, tenka nuleisti 10 ir daugiau litrų vandens. Esama karšto vandens tiekimo sistema yra projektinė ir formaliai neprasilenkia su galiojančiomis pastatų karšto vandens sistemų įrengimo taisyklėmis.“

## 8. VEI Seimo kontrolierių informavo:

8.1. „Karštas vanduo ruošiamas Namu šilumos punkte įrengtame dviejų laipsnių šilumokaityje CB76-40M6, šilumos galia 169,3 kW. Šiame šilumokaityje karštas vanduo ruošiamas dviem namams – [...]. Karštas vanduo atskirais vamzdynais iš šilumos punkto tiekiamas šių namų karšto vandens vartotojams. Karšto vandens ruošimas automatizuotas. Iš šilumokaicio išeinančio

karšto vandens temperatūra reguliuojama valdikliu valdomu karšto vandens temperatūros reguliatoriumi.“

8.2. „Patikrinimo metu nustatyta (faktinių aplinkybių patikrinimo 2016-02-19 aktas Nr. 130V8-8): karšto vandens temperatūros valdiklyje nustatyta 55 °C temperatūra; iš šilumokaičio išeinančio karšto vandens temperatūra (tiekiamo vartotojams) – 55 °C; grįžtančio į šilumokaitį (iš cirkuliacijos kontūrų): iš Namų – 48 °C, iš kito namo – 47 °C; į vonias tiekiamo karšto vandens stovuose įrengti cirkuliacijos kontūrai; į virtuves tiekiamo karšto vandens stovuose neįrengti cirkuliacijos kontūrai; šilumokaičio šiluminė galia pakankama paruošti karštą vandenį abiem namams. Šių namų šilumos poreikis karšto vandens paruošimui – 78,59 kW (Namų – 31,49 kW, kito namo – 47,10 kW), šilumos galia – 169,3 kW.“

8.3. „[...] cirkuliacinis kontūras karšto vandens sistemose užtikrina karšto vandens temperatūros palaikymą šiose sistemose. Nesant cirkuliacinio kontūro karšto vandens tiekimo sistemoje, vartotojams nevarojant ar mažai varojant karšto vandens, jis sistemos vamzdyne atvėsta ir vartotojams tenka išleisti iš sistemos tam tikrą kiekį vandens, kad juos pasiektų šilumokaityje paruoštos temperatūros karštas vanduo.“

8.4. „Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2005-06-28 įsakymu Nr. 4-253 patvirtintų Pastatų karšto vandens sistemų įrengimo taisyklių (toliau vadinama – Įrengimo taisyklės) 33 punkte nustatyta, kad karšto vandens sistemose privalomas cirkuliacinis kontūras, išskyrus atvejus, kai karšto vandens naudojimas laiko atžvilgiu yra reglamentuotas, o vandens temperatūra nebus žemesnė už nurodytą šių Taisyklių 9 punkte. Įrengimo taisyklės taikomos projektuojant ir įrengiant naujas bei rekonstruojant esamas karšto vandens sistemas (Įrengimo taisyklių I punktą). Karšto vandens temperatūra karšto vandens naudojimo vietose turi būti ne žemesnė kaip 50 °C ir ne aukštesnė kaip 60 °C, išskyrus legioneliozės prevencijos atvejus, kaip nustatyta higienos normoje (Įrengimo taisyklių 9 punktą).“

8.5. „Vertinant pateiktą informaciją ir norminių teisės aktų nuostatas, darytina išvada, kad reikiamos temperatūros karšto vandens tiekimas į Pareiškėjos buto virtuvę gali būti užtikrintas tik esant cirkuliaciniam kontūrai į virtuvę tiekiamo karšto vandens stovė.“

Cirkuliacinio kontūro įrengimo senose karšto vandens sistemose (įrengtose iki 2005 m.) klausimas yra susijęs su karšto vandens sistemos pertvarkymu, dėl kurio sprendimą turėtų priimti Namų butų ir kitų patalpų savininkai, esantys Namų šildymo ir karšto vandens sistemos bendrasavininkais.“

8.6. „Namų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą atlieka UAB „C“ (toliau vadinama – Priežiūrėtojas). Patikrinus Namų šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį nustatytiems reikalavimams (daugiabučio namų šildymo ir karšto vandens sistemų patikrinimo 2016-02-19 aktas Nr. 13IP8-118) nustatyta, kad norminiuose teisės aktuose nustatyta dokumentacija sudaryta ir vedama, atliekamas sistemų parengimas šildymo sezonui, analizuojamas šilumos suvartojimas. Tačiau neužtikrinamas Namų butų ir kitų patalpų tolygus šildymas (Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklių 138.14 punkto reikalavimas). Taisyklių nuostatos užtikrinimui reikalinga sistemoje įrengti hidraulinio balansavimo priemonės. Šių priemonių įrengimui turi pritarti Namų šildymo ir karšto vandens sistemos bendrasavininkai.“

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

9. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

9.1. *Šilumos ūkio įstatymo 21 straipsnyje* reglamentuojama:

„1. Ginčus, kylančius iš sutartinių santykių tarp buitinių šilumos vartotojų ir šilumos bei karšto vandens tiekėjų, priežiūros paslaugų teikėjų, ginčo sprendimo ne teisme tvarka nagrinėja šios valstybės ir savivaldybės institucijos: 1) Valstybinė energetikos inspekcija prie Energetikos ministerijos – dėl energetikos objektų, įrenginių ir apskaitos priemonių gedimų, eksploataavimo, energijos kokybės reikalavimų, energijos apskaitos ir apmokėjimo už suvartotą energiją pažeidimų, avarių, energijos tiekimo nutraukimo, sustabdymo ar ribojimo, dėl šilumos ir karšto vandens

sistemų prižiūrėtojo veiklos ar neveikimo; [...] 3) savivaldybės vykdomoji institucija – dėl šilumos ir karšto vandens tiekimo organizavimo, dėl daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifų nustatymo, dėl administracinę priežiūrą atliekančių pareigūnų įgaliojimų bei šios priežiūros atlikimo tvarkos; [...] 7. Savivaldybių tarybos nustato: [...] 4) vadovaudamasi Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos patvirtinta daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksplotavimo) maksimalių tarifų nustatymo metodika – daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksplotavimo) maksimalius tarifus. [...].“

9.2. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje* nustatyta: „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos) savivaldybių funkcijos: [...] 30) šilumos [...] tiekimo [...] organizavimas; [...] 42) pagal įstatymų nustatytą kompetenciją [...] savivaldybės paskirtų administratorių [...] veiklos priežiūra ir kontrolė; [...].“

9.3. *Civiliniame kodekse* (toliau vadinama ir – CK) nustatyta:

9.3.1. *4.82 straipsnis* – „4. Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupiti 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. [...] Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. Ginčus dėl kaupiamųjų lėšų sprendžia teismas. 5. Lėšų, skirtų pastatų atnaujinimui (modernizavimui), kaupimą reglamentuoja įstatymai. [...] 7. Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.“

9.3.2. *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. [...] Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės. [...].“

9.4. *Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje* nustatyta:

„Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje.“

9.5. *Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai* (toliau vadinama – Administravimo nuostatai; įsigaliojo nuo 2015-08-13), kuriuose reglamentuojama:

9.5.1. *3 punktas* – „Pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant.“

9.5.2. *8 punktas* – „Administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoja šiuos mokėjimus ir įmokas: **už namo bendrojo naudojimo objektų administravimą** – vadovaudamasis savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodytu bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifu, neviršijančiu maksimalaus tarifo, apskaičiuoto pagal savivaldybės tarybos nustatytą maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką; **už namo [...] techninę priežiūrą** – pagal šios paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą kainą ir tarifą; jeigu paslaugą teikia administratorius, – pagal patalpų savininkų patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą, kuriuos administratorius apskaičiuoja vadovaudamasis Nuostatų 4.6.1 papunktyje nurodyta metodika; [...].“

9.5.3. *14 punktas* – „14. Informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia

patalpų savininkams šiais būdais: 14.1. *internetu svetainėje*: 14.1.1. apie savo veiklą (pradžiai, tikslai, uždaviniai, teikiamos paslaugos, jų kaina, tarifas, patirtis, laimėjimai, visuomenės atsiliepiamai, 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; 14.3. *gerai prieinamose namo vietose (laiptinių aikštelėse, holuose) iškabina namo energinio naudingumo sertifikato kopiją, jeigu jis privalomas pagal teisės aktų reikalavimus*; 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; [...].“*

9.6. *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* (Priežiūros ir kontrolės taisyklės) (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2017-01-01) nustatyta:

9.6.1. „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.“

9.6.2. „6. Vykdam 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.“

9.7. *Energetikos ministro 2009-11-26 įsakymu Nr. 1-229 patvirtintame Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos apraše* (aktuali redakcija) (Aprašas) reglamentuojama:

„9. Pagal savo pobūdį pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra (eksploatavimas) apima prevencinės priežiūros, korekcinės priežiūros ir avarijų likvidavimo lygius. Kiekvienas šių lygių apima pastato šildymo ir karšto vandens sistemos kontrolės ir parametru reguliavimo, techninės apžiūros ir būsenos atkūrimo veiksmus (šio Aprašo 2 priedas). [...] 20. Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos [...] priežiūrą (eksploatavimą) organizuoja ir už ją atsako Bendrojo naudojimo objektų valdytojas, vadovaudamasis šio Aprašo 1 priede išvardytų teisės aktų nuostatomis. [...] 22. Daugiabučio namo Bendrojo naudojimo objektų valdytojas su šio Aprašo 21 punkte nurodytame sprendime pasirinktu Prižiūrėtoju turi sudaryti daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartį arba teisės aktuose nustatyta tvarka pats vykdo daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos technologinį valdymą ir techninę priežiūrą (eksploatavimą) [...]. 25. Prižiūrėtojo atsakomybė ir atliekamų darbų mastas nustatomas pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartyje ir (ar) šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartyje bei karšto vandens pristatymo buitiniams vartotojams sutartyje. Prie pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutarties pridedamas **privalomų priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašas**, nurodant jų atlikimo periodiškumą, bei priežiūros (eksploatavimo) darbų vykdymo instrukcija. Privalomų priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašas sudaromas vadovaujantis šio Aprašo 3 priede nustatytu pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) privalomų darbų bendroju sąrašu tiems pastato šildymo ir karšto vandens sistemos komponentams, kurie yra pastate. [...]. 26. Jeigu pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartyje numatyti atlikti ne visi šio Aprašo 25 punkte nurodyti darbai, **už neįtraukiamų į pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartį pastato šildymo ir karšto vandens sistemos komponentams**, kurie yra pastate, privalomų priežiūros darbų atlikimą atsako Bendrojo naudojimo objektų valdytojas. 26<sup>2</sup>. Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų periodinius patikrinimus dėl jų atitikties nustatytiems reikalavimams ne rečiau kaip kartą per ketverius metus atlieka Valstybinė energetikos inspekcija prie Energetikos ministerijos. [...].



26<sup>3</sup>. Valstybinė energetikos inspekcija prie Energetikos ministerijos, nustačiusi, kad pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) veikla neatitinka Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo reikalavimų, ir atsižvelgdama į pažeidimo trukmę, pažeidimo sukeltas pasekmes, atsakomybę lengvinančias ar sunkinančias aplinkybes, gali skirti iki 10 procentų jo metinių pajamų dydžio piniginę baudą, vadovaudamasi energetikos ministro patvirtintomis Piniginių baudų skyrimo ir jų dydžio nustatymo taisyklėmis. 27. Už pastatų, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) darbus mokama vadovaujantis teisės aktų (šio Aprašo 1 priedo 1, 3, 23 punktai) ir pastato savininko arba Bendrojo naudojimo objektų valdytojo sudarytų su Prižiūrėtoju pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutarčių nuostatomis, neviršijant savivaldybės tarybos nustatytų maksimalių pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) tarifų.“

9.7.1. „Aprašo 3 priedas. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) privalomų darbų bendrasis sąrašas.

Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos komponentai, kurių priežiūros (eksploatavimo) darbus reikia atlikti:

1. Pastatų, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemos komponentų, priežiūros (eksploatavimo) darbai:

1.1. šildymo sistemos (visumoje) priežiūra (eksploatavimas);

1.2. karšto vandens sistemos (visumoje) priežiūra (eksploatavimas);

1.3. šilumos izoliacijos priežiūra (eksploatavimas);

1.4. suvartoto šilumos kiekio daliklių priežiūra (eksploatavimas);

1.5. suvartoto karšto vandens kiekio daliklių priežiūra (eksploatavimas);

1.6. šildymo prietaisų (tarp jų vonių šildymo) su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūra (eksploatavimas);

1.7. **vamzdynų su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūra (eksploatavimas);**

1.8. šildymo ir karšto vandens sistemų balansavimas hidraulinių balansavimo priemonių pagalba ir tolimesnė balanso priežiūra (eksploatavimas).“

9.7.2. „5 lentelė. Šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynų su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūros (eksploatavimo) techniniai veiksmai:

Eil. Nr.	Priežiūros lygis	Šildymo ir karšto vandens sistemos kontrolė ir parametrų reguliavimas	Techninė apžiūra		Būsenos atkūrimas
			Stebėjimas	Priežiūra	
2.	Korekcinė priežiūra	Vandens slėgio, temperatūros ir debito korekcija pagal stebėjimus; vartotojų nusiskundimus	<b>Vamzdynų, balansinės ir uždaromosios armatūros bei įvadų hermetiškumo apžiūra.</b>  <b>Balansinės ir uždaromosios armatūros veikimo patikrinimas.</b>	Užsikimšimų vamzdynuose šalinimas.  Nutekėjimo iš atvirai paklotų arba sienose, perdangose bei pagrindiniuose kanaluose esančių šildymo ar karšto vandens tiekimo vamzdžių likvidavimas.  Slėgį, temperatūrą ir debitą reguliuojančių vožtuvų ir	<b>Vamzdynų, sujungimų, fasoninių dalių, balansinės ir uždaromosios armatūros,</b> dėl kurių normali Šildymo ir karšto vandens sistemos kontrolė ir parametrų reguliavimas

			Oro kamščių nustatymas	susijusios įrangos reguliavimas ar remontas	sutriko, <i>remontas ar keitimas</i>
--	--	--	------------------------	---	--------------------------------------

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

10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. lapkričio 22 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-612/2013, nurodyta: „[...] CK 4.83 straipsnio 4 dalis nustato bendraturčių pareigos atlyginti namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros išlaidas apimtis. Ji taikytina tais atvejais, kai kyla bendraturčių (kartu ir kitų su jais sutartiniais santykiais susijusių subjektų) ginčai dėl šių pareigos apmokėti turėtas išlaidas. Vien tai, kad, remdamasis CK 4.83 straipsnio 4 dalimi, *inter alia* namo administratorius gali reikalauti bendraturčio sumokėti atliekant darbus, skirtus privalomiesiems reikalavimams užtikrinti, patirtas išlaidas, nesudaro pagrindo šios normos laikyti nustatančia pareigą namo administratoriui atlikti namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros darbus, jeigu jie nėra privalomieji.“

### ***Tyrimo išvados***

11. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes bei į teisinį reglamentavimą, konstatuotina:

11.1. Tyrimo metu Seimo kontrolierius pagal jam suteiktą kompetenciją vertino skundžiamas faktines aplinkybes ir surinktus įrodymus tik teisės taikymo aspektu. Pažymėtina, jog Seimo kontrolierius neturi įgaliojimų tirti ir vertinti Pareiškėjos Skunde nurodytas aplinkybes techniniu, inžineriniu, fizikiniu ar kitokiu aspektu, reikalaujančiu tam tikros srities specialistų žinių. Atsižvelgiant į tai, išvados bus pateikiamos vertinant tik viešojo administravimo subjekto (šiuo atveju – Savivaldybės administracijos) pareigūnų veiksmus, atliekant Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę ir sprendžiant su šilumos tiekimo Namui organizavimu susijusius klausimus.

11.2. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad prie šilumos tiekimo sistemos prijungtas daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančias butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat šilumos punktus, tiek nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, tiek butų ir kitų patalpų savininkams, turi prižiūrėti (eksploatuoti) pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas).

Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra atliekama Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka (Šilumos ūkio įstatymo 20 straipsnio 6 dalis). Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarka reglamentuota Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009-11-26 įsakymu Nr. 1-229 patvirtintame Apraše. Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartį su pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoju (eksploatuotoju) sudaro daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius (Šilumos ūkio įstatymo 20 straipsnio 1 dalis). Prižiūrėtojo atsakomybė ir atliekamų darbų mastas nustatomas pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartyje ir (ar) šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartyje bei karšto vandens pristatymo buitiniams vartotojams sutartyje. Prie pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutarties pridedamas privalomųjų priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašas, nurodant jų atlikimo periodiškumą, bei priežiūros (eksploatavimo) darbų vykdymo instrukcija. Privalomųjų priežiūros (eksploatavimo) darbų sąrašas sudaromas vadovaujantis Aprašo 3 priede nustatytu pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) privalomųjų darbų bendroju sąrašu tiems pastato šildymo ir karšto vandens sistemos komponentams, kurie yra pastate (Aprašo 25 punktą).

Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija arba pastato

bendrojo naudojimo objektų administratorius kontroliuoja pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) veiklą ir pasirengimą naujam šildymo sezonui pagal jiems priskirtą kompetenciją energetikos ministro tvirtinamose Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėse.

11.3. *nagrinėjamu atveju:*

11.3.1. Pareiškėja skundžiasi, kad Savivaldybė netinkamai atlieka Administratoriaus veiklos priežiūrą, Name netinkamai organizuojamas karšto vandens tiekimas;

11.3.2. siekiant nustatyti bei išspręsti Pareiškėjos Skunde nurodomą problemą (netinkamai tiekiamas karštas vanduo), Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėjo įsakymu buvo sudaryta Komisija, kuri nuvyko į Pareiškėjos butą, patikrino faktines aplinkybes, surašė aktą (pažymos 4.1 punktas). Komisija nustatė, kad virtuvės patalpoje karšto vandens temperatūra 51 °C, nuleidus 8 litrus vandens, vonios patalpoje karšto vandens temperatūra 51 °C, nuleidus vieną litrą vandens. Akte pažymėta, kad ***virtuvėje karštas vanduo tiekiamas be cirkuliacijos***, pakeista 13 vnt. ***stovų uždarojoji armatūra – 8 vnt. šilumos punkto patalpoje ir 5 bendrojo naudojimo rūšio patalpoje*** (apie tai butų savininkai buvo informuoti skelbimu; pažymos 7.10 punktas). Komisija pateikė išvadą, kad „karštas vanduo Pareiškėjai tiekiamas tinkamai“.

11.3.3. VEI Seimo kontrolieriaus pavedimu 2016-02-19 atliko Namų karšto vandens ruošimo sistemos ir Namų šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo veiklos patikrinimus, surašė aktą (pažymos 8 punktas). VEI konstatavo, kad į virtuvę tiekiamo karšto vandens stovuose neįrengti cirkuliacijos kontūrai, taigi reikiamos temperatūros karšto vandens tiekimas į Pareiškėjos buto virtuvę gali būti užtikrintas tik stove esant cirkuliaciniam kontūrai. Dėl to reikia pertvarkyti Namų karšto vandens sistemą, o tokiems darbams atlikti butų savininkai turi priimti sprendimą;

11.3.4. įvertinus Komisijos, VEI pateiktas išvadas, darytina išvada, kad Savivaldybės 2015-08-27 atliktas patikrinimas buvo nepakankamas, problema nebuvo išspręsta, kritiškai vertinamos pateiktos išvados, taigi Pareiškėjos skundai buvo išnagrinėti netinkamai:

1) Pareiškėjos buto virtuvėje reikiamos temperatūros karštas vanduo bėga tik nuleidus 8 litrus vandens;

2) karšto vandens tiekimas į Pareiškėjos buto virtuvę gali būti užtikrintas tik esant cirkuliaciniam kontūrai stove;

3) nepateikti įpareigojimai Administratoriui organizuoti butų savininkų susirinkimą ir apsvarstyti sprendimo Namų karšto vandens sistemos pertvarkymo klausimu priėmimo galimybes;

11.3.5. Komisija nustatė, kad buvo pakeista „***stovų uždarojoji armatūra***“. ***Atliktų darbų akte pažymėta, kad buvo montuojamos (keičiamos) movinės uždaromosios armatūros*** (Savivaldybės teigimu, buvo keičiami stovų ventiliai).

Vadovaujantis Aprašu (pažymos 9.7 punktas) bei pateiktu Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) privalomųjų darbų sąrašu (pažymos 9.7.1), prie privalomųjų darbų priskirtinas ***vamzdynų su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūra (eksploatavimas)***. Pagal savo pobūdį pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūra (eksploatavimas) apima prevencinės priežiūros, korekcinės priežiūros ir avarijų likvidavimo lygius. Kiekvienas šių lygių apima pastato šildymo ir karšto vandens sistemos kontrolės ir parametrų reguliavimo, techninės apžiūros ir ***būsenos atkūrimo veiksmus***.

Apraše numatyti šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynų su valdymo ir uždarymo armatūra priežiūros (eksploatavimo) techniniai veiksmai (pažymos 9.7.2 punktas): vamzdynų, balansinės ir uždaromosios armatūros bei įvadų hermetiškumo apžiūra; balansinės ir uždaromosios armatūros veikimo patikrinimas; ***vamzdynų, sujungimų, balansinės ir uždaromosios armatūros remontas ar keitimas***. Taigi, įvertinus šį teisinį reglamentavimą, kelia abejonių Savivaldybės teiginys, kad Aprašo privalomųjų darbų bendrajame sąraše, „šildymo sistemos stovų ventilių keitimo darbai šildymo ir karšto vandens sistemų techninės priežiūros lėšomis nenumatyti.“

Seimo kontrolieriaus nuomone (techninių sąvokų aiškinimas, techninių klausimų sprendimas nepriskirtas Seimo kontrolieriaus kompetencijai), tikslinga kreiptis į Energetikos ministeriją, prašant išaiškinti, ar Name atlikti darbai „stovų uždaromosios armatūros keitimas“

(pažymos 11.3.2 punktas) (Savivaldybės teigimu, ventilių pakeitimas) yra tie darbai, kurie numatyti Aprašo privalomųjų darbų sąrašė bei 5 lentelėje (arba kitoje lentelėje).

12. Apibendrinus pateiktas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybės veiksmai buvo nepakankami, kad, vadovaujantis galiojančių teisės aktų nuostatomis, būtų sprendžiama ne tik Pareiškėjai, bet ir kitiems butų savininkams aktuali problema – tinkamas karšto vandens tiekimas. Taigi Skundas pripažintinas pagrįstu.

13. Atkreiptinas Pareiškėjos dėmesys į tai, kad:

13.1. 2011–2014 metais vykusios Skunde nurodomos aplinkybės (dėl šildymo punkto renovavimo, apmokėjimo, supažindinimo su dokumentais ir t. t.), vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 15 straipsnio nuostatomis (skundams paduoti nustatomas vienerių metų terminas nuo skundžiamų veiksmų padarymo ar skundžiamo sprendimo priėmimo. Skundai, paduoti praėjus šiam terminui, netiriami, jeigu Seimo kontrolierius nenusprendžia kitaip), nebuvo tiriamos ir vertinamos;

13.2. 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;

13.3. 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;

13.4. jeigu, Pareiškėjos nuomone, yra pažeidžiami (pažeisti) jos (arba kitų Namo 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“);

13.5. 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*);

13.6. Savivaldybė Vietos savivaldos įstatymo bei Priežiūros ir kontrolės taisyklių nustatyta tvarka nėra įgaliota kontroliuoti Administratoriaus finansinių dokumentų turinio ir atliekamų / organizuojamų darbų kokybę, tačiau vykdo priežiūrą, ar Administratorius teisės aktų nustatyta tvarka butų 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, vykdamas namo technines apžiūras ir t.t.

### **SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS**

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

### **SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS**

15. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14, 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius rekomenduoja:

**15.1. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui:**

15.1.1. patikrinti ir informuoti, ar Name yra išspręstas tinkamo karšto vandens tiekimo klausimas: ar buvo organizuotas Name butų savininkų susirinkimas šiuo klausimu, kas buvo nuspręsta; jeigu nebuvo organizuotas, kodėl, nurodyti motyvuotas priežastis; kokių veiksmų buvo (bus) imtasi šiuo klausimu;

15.1.2. imtis teisinių ir organizacinių priemonių, užtikrinant, kad Administratorius tinkamai vykdytų teisės aktais jam priskirtas funkcijas, butų 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;

15.1.3. gavus Energetikos ministerijos išaiškinimą, ar Name atlikti darbai „stovų uždarnosios armatūros keitimas“ (pažymos 11.3.2 punktas) priskirtini privalomiesiems darbams, už kuriuos apmokama iš šildymo ir karšto vandens sistemų techninės priežiūros lėšų, jį įvertinti bei prireikus imtis priemonių teisės aktų nustatyta tvarka;

**15.2. Energetikos ministrui pagal kompetenciją** pateikti išaiškinimą Savivaldybei (Seimo kontrolieriui pateikti kopiją), ar Name atlikti darbai „stovų uždarnosios armatūros keitimas“ (pažymos 11.3.2 punktas) priskirtini privalomiesiems darbams, už kuriuos apmokama iš šildymo ir karšto vandens sistemų techninės priežiūros lėšų.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių informuoti iki 2017-07-31.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys