



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2016-10-04 Nr. 4D-2016/2-1237
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X, [...] namų savininkų bendrijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija) narės (toliau vadinama – Pareiškėja), skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) atliekant Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėja skunde nurodo: ji kreipėsi į Savivaldybę dėl „mokėjimų už nemokius gyventojus ir neteisėtus mokėjimus padengiant nemokių butų savininkų skolas kitiems tiekėjams Bendrijos sąskaita“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

Savivaldybė „nesiėmė jokių veiksmų, aiškindama kad neturi teisės ir įgaliojimų, galios spręsti Bendrijos finansus [...]“.

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierių: „peržiūrėti ir užkardinti Bendrijos sąskaitose švaistomas lėšas bei inicijuoti detalų patikrinimą – Bendrijos. Prašome nurodyti, kokios institucijos ir kokia tvarka sprendžia bendrijose grobstomų lėšų ir bendrijų pirmininkų neteisėtų veiksmų užkardinimą / sustabdymą.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

4. Savivaldybė, atsakydama į Pareiškėjos 2015-11-11 kreipimąsi (Pareiškėja skundėsi Bendrijos pirmininko veikla naudojant Bendrijos lėšas, sprendžiant bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo klausimus, dėl Bendrijos pirmininko išrinkimo ir kt.), 2016-04-20 raštu Nr. 64-19-66 (toliau vadinama – Atsakymas):

4.1. ją informavo:

4.1.1. „Savivaldybė atsižvelgė į Jūsų pateiktus pareikalavimus ir [...] atliko Bendrijos veiklos patikrinimą dėl daugiabučio namo, esančio [...], bendrojo naudojimo objektų administravimo“;

4.1.2. „Atsakydami į Jūsų paklausimą pažymime, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų [remonto] darbų kokybės kontrolė“;

4.2. pateikė Pareiškėjai valdytojo veiklos kompleksinio patikrinimo 2016-04-20 akto Nr. 64-17-20, „kuriame pateikti reikalavimai trūkumams pašalinti“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Patikrinimo aktas), kopiją. Šiame Patikrinimo akte pažymėta:

4.2.1. „3. Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas [...]. Bendrojo naudojimo objektų valdytojo išrinkimas neatitinka nustatytiems teisės aktų

reikalavimams. [...]. Ilgalaikio namo atnaujinimo plano nepateikė. Bendrijos pirmininkas pateikė daugiabučio namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą (pajamų–išlaidų sąmatą), tačiau jis nėra patvirtintas visuotiniame susirinkime [...]. 2015-04-14 vykusiame Bendrijos narių visuotiniame susirinkime [...] buvo [...] pritarta restauruoti lauko duris, pakeisti antrąsias laiptinės duris, sutvarkyti rūšio langus [...]. [...] manome, kad susirinkime priimti sprendimai yra neteisėti, o atlikti darbai ir panaudotos lėšos buvo be Bendrijos narių pritarimo. [...]. Atsižvelgus į aukščiau išdėstytą, sakome, kad Bendrijoje patalpų savininkų susirinkimai organizuojami nesilaikant teisės aktų reikalavimų“;

4.2.2. „4. [...] Reikalaujame per mėnesį nuo Patikrinimo akto pasirašymo dienos: 1. Sušaukti visuotinį susirinkimą, kuriame teisės aktų nustatyta tvarka būtų išrinktas Bendrijos pirmininkas; [...] 3. Pateikti visuotiniame susirinkime patvirtintą daugiabučio namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą [...]; 4. Pateikti visuotiniame susirinkime patvirtintą Bendrijos veiklos už 2015 metus ataskaitą; 5. Pateikti visuotiniame susirinkime patvirtintą Ilgalaikį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą [...].“

5. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija 2015-05-11 rašte (13-l)-D8-3588, aiškindama priežiūros ir kontrolės vykdytojų funkcijas, pažymėjo: „***I savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė.*** [...] juridinių asmenų, ūkinės, finansinės veiklos valstybinę priežiūrą vykdo atitinkamos valstybinės institucijos (Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnyba, Valstybinė mokesčių inspekcija, Viešųjų pirkimų tarnyba).“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

6. Lietuvos Respublikos įstatymai

6.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje* nustatyta, kad viena iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

6.2. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme* (toliau vadinama – Bendrijų įstatymas) nustatyta:

6.2.1. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. [...]. 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]. 4. ***Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius.*** [...].“

6.2.2. *14 straipsnis* – „6. Bendrijos pirmininkas atsako už: 1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą; [...]; 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; [...]; 10) pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai); [...]. 7. Visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. [...].“

6.2.3. *21 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai privalo: [...]; 3) vykdyti bendrijos organų, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo; [...]. 4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę: [...]; 5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus; [...]; 7) apskusti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka [...].“

6.2.4. *23 straipsnis* – „1. Bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas šiame įstatyme nustatyta tvarka. Šių ginčų nagrinėjimo ir ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymo arba ginčus nagrinėjančio asmens skyrimo tvarka nustatoma bendrijos įstatuose. 2. Jeigu nepavyksta išspręsti ginčo šio straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka arba jeigu ginčo šalys nevykdo ginčų nagrinėjimo komisijos arba ginčus nagrinėjančio asmens pasiūlymo dėl ginčo sprendimo, ginčai nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka. [...].“

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

6.3.1. *1.136 straipsnio 2 dalis* – „[...] civilinės teisės ir pareigos atsiranda: 1) iš šio kodekso ir kitų įstatymų numatytų sutarčių ir kitokių sandorių, taip pat, nors įstatymų ir nenumatytų, bet jiems neprieštaraujančių sandorių; [...]; 5) dėl žalos padarymo, taip pat dėl nepagrįsto praturtėjimo ar turto gavimo; [...].“

6.3.2. *1.138 straipsnis* – „Civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...].“

6.3.3. *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. [...].“

6.3.4. *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.“

6.3.5. *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.**“

6.4. *Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo 4 straipsnyje* nustatyta:

„Įstaigos, teikdamos informaciją, vadovaujasi šiais principais: 1) informacijos išsamumo, reiškiančio, kad pareiškėjui turi būti pateikta visa pagal teisės aktus teiktina jo prašymo turinį atitinkanti informacija; 2) tikslumo, reiškiančio, kad pareiškėjui teikiama informacija turi atitikti įstaigos disponuojamą informaciją; [...]; 5) pagalbos, reiškiančios, kad visuomenei teikiama pagalba pasinaudoti galimybe gauti informaciją.“

6.5. *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. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose *Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse* (toliau vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:

7.1. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: [...]; 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; [...].“

7.2. „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 [...]; 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 [...]; [...]; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą [...].“

7.3. „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.“

Skundo tyrimo išvados

8. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–5 paragrafai) bei į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 6–7 paragrafuose, konstatuotina:

8.1. dėl teisinio reglamentavimo:

8.1.1. Vietos savivaldos įstatymu reglamentuota savivaldybių funkcija – pagal įstatymų nustatytą kompetenciją savivaldybės paskirtų administratorių veiklos priežiūra ir kontrolė vykdoma vadovaujantis Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintomis pavyzdinėmis taisyklėmis (pažymos 6.1 punktas). Priežiūros ir kontrolės taisyklės apibrėžia savivaldybių vykdomos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių priežiūros ir kontrolės funkcijos vykdymo apimtis ir tvarką (pažymos 7 paragrafas).

Taigi, Savivaldybė, gavusi Pareiškėjos skundą dėl Bendrijos valdymo organų veiklos (laikytinas prašymu dėl Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolės atlikimo), privalėjo jį nagrinėti Viešojo administravimo nustatyta tvarka arba priimti sprendimą dėl neplanuoto kompleksinio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo pagal skundo turinį (pažymos 7.1 punktas), surašyti valdytojo veiklos patikrinimo aktą, nurodyti reikalavimus ir terminus trūkumams pašalinti, patikrinimo akto kopiją pateikti Pareiškėjai (pažymos 7.3 punktas);

8.1.2. kompleksinis Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimas turėjo apimti su skundo turiniu susijusius patikrinimus dėl: valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitikties nustatytiems teisės aktų reikalavimams; Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimo; metinės veiklos ataskaitos rengimo ir jos pateikimo patalpų savininkams; patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimo ir kt. (pažymos 7.2 punktas);

8.1.3. ***Savivaldybė Vietos savivaldos įstatymo bei Priežiūros ir kontrolės taisyklių nustatyta tvarka nėra įgaliota kontroliuoti Administratoriaus finansinių dokumentų turinio ir atliekamų / organizuojamų darbų kokybės*** (pažymos 5 ir 7 paragrafai, 6.1 punktas);

8.1.4. vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymu Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl valstybės ir savivaldybių institucijų pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje (pažymos 6.5 punktas). Atsižvelgus į tai, kad Bendrijos pirmininkas nėra valstybės pareigūnas, Bendrija nėra viešojo administravimo subjektas, – Seimo kontrolierius nėra įgaliotas nagrinėti skundus dėl daugiabučių namų savininkų bendrijų valdymo organų veiklos;

8.1.5. ***Bendrijos finansinę veiklą Bendrijų įstatymo nustatyta tvarka turi kontroliuoti*** Bendrijos revizorius (Bendrijos revizijos komisija), dėl Bendrijos finansinės veiklos, galimai turinčios nusikalstamos veikos (neveikimo) požymių, suinteresuoti asmenys turi teisę kreiptis į teisėsaugos institucijas, Bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ginčai nagrinėtini Bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijoje (ginčus nagrinėjančio asmens, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas šiame Bendrijų įstatyme nustatyta tvarka; pažymos 6.2.4 papunktis), vadovaujantis CK, civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti Bendrijos veiklos auditą (pažymos 6.3 punktas);

8.2. nagrinėjamu atveju:

8.2.1. Savivaldybės pareigūnai, gavę Pareiškėjos skundą dėl Bendrijos valdymo organų veiklos:

1) jį išnagrinėjo Priežiūros ir kontrolės taisyklių nustatyta tvarka, atlikdami kompleksinį Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą bei pateikdami Pareiškėjai Patikrinimo akto kopiją (pažymos 4.2 punktas);

2) Patikrinimo akte Priežiūros ir kontrolės taisyklių nustatyta tvarka aprašė Bendrijos valdymo organų veiklą, nustatė veiklos trūkumus ir pateikė pagrįstus įpareigojimus Bendrijos pirmininkui (pažymos 4.2.1 ir 4.2.2 papunkčiai);

3) Atsakyme pateikė pagrįstus paaiškinimus Savivaldybės kompetencijos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros klausimais, t. y., kad „į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų [remonto] darbų kokybės kontrolė“ (pažymos 4.1.2 ir 8.1.3 papunkčiai).

9. Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalimi, darytina išvada, kad Pareiškėjos skundas dėl Savivaldybės pareigūnų veiklos (neveikimo) atmestinas.

10. Tačiau, atsižvelgdamas į informacijos teikimo asmenims išsamumo, pagalbos principus (pažymos 6.4 punktas), Seimo kontrolierius atkreipia Savivaldybės dėmesį į tai, kad tais atvejais, kai gaunami asmenų skundai dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos, kurią Savivaldybė nėra įgaliota tikrinti, būtų tikslinga suinteresuotus asmenis informuoti apie tai, kokia tvarka jie galėtų spręsti rūpimas problemas.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

11. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, nusprendžia X skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų atmesti.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

12.1. raštu informuoti Pareiškėją apie Patikrinimo akte Bendrijos valdymo organams pateiktą įpareigojimų vykdymo kontrolės rezultatus (Seimo kontrolieriui pateikti rašto Pareiškėjai kopiją);

12.2. ateityje, gavus asmenų skundus dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos, kurią Savivaldybė nėra įgaliota tikrinti, suinteresuotus asmenis informuoti apie tai, kokia tvarka jie galėtų spręsti rūpimas problemas.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašytume pranešti iki 2017-04-01.

Įstaigos vadovas,
Seimo kontrolierių Raimondą Šukį pavaduojantis
Seimo kontrolierius

Augustinas Normantas