



# LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

## PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2016-11-28 Nr. 4D-2015/2-49  
Vilnius

### I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau vadinama ir – Pareiškėjas) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant [...] namo (toliau vadinama – Namas) gyventojų prašymus bei organizuojant bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, uždarnosios akcinės bendrovės „A“ (toliau vadinama – Administratorius) pakeitimo procedūrą (toliau vadinama – Skundas).

2. Skunde nurodoma:

2.1. „Susirinkimą sušaukti dėl Namo Administratoriaus pakeitimo gyventojai pareikalavo pateikdami 2013-10-14 prašymą (reg. 2013-11-04) Nr. R13-1830-k1121/4“ (toliau vadinama – Prašymas-1) (šios ir kitų citatų kalba netaisyta), „taip pat 2014-05-22 pateiktu el. prašymu“ (toliau vadinama – Prašymas-2).

2.2. „Nei Savivaldybė, nei neteisėtu nurodymu Administratorius pagal teisės aktus, reglamentuojančius bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atranką, neįvykdė pavedimo, t. y. nesuorganizavo savininkų susirinkimo per LR CK [Lietuvos Respublikos civilinio kodekso; toliau vadinama ir – CK] 4.85 str. 5 d. nustatytą terminą, todėl šios dalies nuostatos – teisė 1/4 savininkų organizuoti susirinkimą – šiuo atveju buvo taikomos teisėtai.“

2.3. „Susirinkimas privalėjo būti suorganizuotas iki 2013-11-14 pagal Prašymą Nr. 1. Jeigu ir atsižvelgiant tik į Prašymą Nr. 2, susirinkimas privalėjo būti suorganizuotas iki 2014-06-22.“

2.4. „[...] Savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-06-09 raštu Nr. (33.205)R-3604 Administratoriui [...] pavadė organizuoti Namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl sprendimo priėmimo pakeisti Administratorių.“

2.5. „Pavedimas buvo pateiktas 2014-06-09, o balsavimas raštu organizuotas 2014-07-15. Kadangi subjektai per vieną mėnesį (iki 2014-07-09) nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesušaukė, tad Administratoriaus organizuotas balsavimas raštu dėl administratoriaus pasirinkimo neatitinka LR teisės aktų ir norminių dokumentų nuostatų, todėl šio balsavimo raštu rezultatai privalo būti laikomi negaliojančiais.“

2.6. „2014-07-22 Namo gyventojai organizavo patalpų savininkų balsavimą raštu, kuris buvo vykdomas vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. D1-251. Priimtas sprendimas pasirinkti bendrojo naudojimo objektų administratorių UAB „B“ iš Asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašo.“

2.7. „2014-09-15 Namo gyventojai pateikė skundą Savivaldybės Merui ir Savivaldybės

administracijos direktoriui. Skundas buvo pateiktas nagrinėti Gyvenamojo fondo administravimo skyriui, kurio veiksmi ir buvo skundžiami.“

2.8. „2014-10-28 Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyrius raštu „Dėl skundo“ Nr. 53-5-2821 atsakė, kad, atsižvelgiant į tai, kad teisės aktai, reglamentuojantys administratoriaus keitimą, yra tarpusavyje nesuderinti, dėl teisės aktų normų taikymo keičiant administratorių, Savivaldybės administracijos Gyvenamojo fondo administravimo skyrius konsultavosi su LR Vyriausybės atstove Kauno apskrityje. ***LR Vyriausybės atstovė Kauno apskrityje raštu kreipėsi į LR Vyriausybės kanceliariją, Aplinkos ir Teisingumo ministerijas dėl tarnybinės pagalbos ar nuomonės dėl teisės aktų taikymo daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendrojo naudojimo objektų administratorių yra paskyrusi savivaldybė, savininkų teisės keisti (pasirinkti kitą) administratorių įgyvendinimo tvarkos, savivaldybių pareigų šioje srityje tinkamo vykdymo.***“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierių: „esant galimybei, padėti spręsti susidariusią situaciją.“

4. Iš Skundo tyrimui pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Namų gyventojai (59 parašai) Prašymu-1 kreipėsi į Savivaldybės administracijos direktorių, prašydami organizuoti Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar susirinkimą dėl Administratoriaus pakeitimo į Savivaldybės valdomą UAB „B“.

4.2. Savivaldybė 2014-10-28 rašte Pareiškėjui pažymėjo, kad Administratorius Savivaldybės 2014-06-09 nurodymą organizuoti Namų susirinkimą gavo 2014-06-20. Administratorius nuo 2014-06-30 iki 2014-07-14 organizavo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu. Savivaldybės rašte nurodoma, jog „Administratorius, organizuodamas balsavimą raštu, padarė procedūrinių pažeidimų“.

## II. TYRIMAS IR IŠVADOS

5. Seimo kontrolierius, siekdamas išsiaiškinti Pareiškėjo nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, Vyriausybės atstovą Kauno apskrityje, prašydamas pateikti paaiškinimus dėl Skundo teiginių bei atsakyti į Seimo kontrolieriaus klausimus.

### *Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės*

6. Savivaldybė Seimo kontrolieriui pateikė informaciją, iš kurios nustatyta toliau nurodyta informacija.

6.1. „Savivaldybė gavo 2013-10-14 Namų gyventojų kolektyvinį prašymą (reg. 2013-11-04 Nr. R13-1830-R1121/4) [[Prašymas-1] dėl Administratoriaus pasirinkimo (pakeitimo į UAB „B“). [...] nukreiptas nagrinėti Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriui“ (toliau vadinama – Skyrius).

6.2. „Kauno mieste bendrojo naudojimo objektų administratoriams, paskirtiems 2003–2008 m., yra nustatytas administravimo terminas iki 2017 m. (pagal Vyriausybės atstovo Kauno apskrityje kreipimąsi į teismą, šiuo metu vyksta teisminis procesas dėl Savivaldybės 2003–2008 m. paskirtiems Administratoriams nustatyto administravimo termino).“

6.3. „[...] daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimą, pakeitimą reglamentuoja LR civilinis kodeksas, LR Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 patvirtintas Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašas [toliau vadinama – Administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašas arba Aprašas], LR Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtinti Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai [toliau vadinama – Pavyzdiniai nuostatai].

2013-01-01 įsigaliojęs LR civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 straipsnių pakeitimo ir

papildymo įstatymas [toliau vadinama – Pakeitimo įstatymas] iš esmės pakeitė bendrosios nuosavybės administravimą.“

6.4. „Administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos apraše yra nuosekliai nustatytos asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas [toliau vadinama – Asmenys], atrankos, jų įrašymo į Savivaldybės sudaromą Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą [toliau vadinama – Asmenų sąrašas], naujo administratoriaus pasirinkimo bei skyrimo procedūros.

Savivaldybė interneto svetainėje skelbia informaciją apie Asmenų atranką. Asmenims pateikus prašymus įtraukti juos į Savivaldybės sudaromą Asmenų sąrašą, šie prašymai nustatyta tvarka išnagrinėjami ir priimamas sprendimas įrašyti arba neįrašyti juos į Savivaldybės sudaromą Asmenų sąrašą.“

6.5. „Savivaldybės vykdomoji institucija, organizuodama butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar susirinkimą dėl administratoriaus pasirinkimo, kartu su balsavimo raštu ar šaukiamo susirinkimo dokumentais (balsavimo biuletenis, jeigu organizuojamas balsavimas raštu, arba skelbimas apie šaukiamą susirinkimą ir jo darbotvarkė, jeigu šaukiamas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas) pateikia butų ir kitų patalpų savininkams Asmenų sąrašą.“

6.6. „Savivaldybė dėl teisės aktų, reglamentuojančių administratorių atrankos, skyrimo klausimus, išaiškinimo kreipėsi į LR Vyriausybę, LR aplinkos, LR teisingumo ministerijas, Konkurencijos tarnybą. Lietuvos savivaldybių asociacija 2013-10-15 organizavo išplėstinį Energetikos komiteto posėdį (dalyvavo LR Prezidentūros, LR aplinkos ministerijos, dalies Lietuvos savivaldybių atstovai), kuriame buvo aptarti teisės aktų, susijusių su daugiabučių namų administravimu, pakeitimai ir problemos dėl jų įgyvendinimo. Posėdyje buvo nutarta kreiptis į LR Vyriausybę, LR aplinkos ministeriją dėl teisės aktų keitimo.

Lietuvos savivaldybių asociacija 2013-10-16 raštu Nr. (21)-SD-795 kreipėsi į LR aplinkos ministeriją, siūlydama koreguoti LR civilinio kodekso 4.84 str. 3 d. bei Administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos apraše nustatytus terminus. Dėl Administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo įgyvendinimo Savivaldybės administracija organizavo pasitarimus.“

6.7. „Savivaldybėje Asmenų atranka buvo pradėta organizuoti 2014 m. balandžio mėn. (2014-04-30 Savivaldybės internetinėje svetainėje paskelbta informacija apie organizuojamą Asmenų atranką). 2014 m. birželio mėn. išnagrinėjus pirmojo pretendento (UAB „C“), pateikusių prašymą įtraukti į Asmenų sąrašą, Savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-06-12 įsakymu Nr. A-1672 jis buvo įrašytas į Asmenų sąrašą.“

6.8. „Atsižvelgiant į aukščiau išdėstyta, Savivaldybė neorganizavo Namų Administratorius pasirinkimo bei pakeitimo ir 2013-11-15 raštu Nr. 53-5-4353 priežastis paaiškino Pareiškėjams. Taip pat Pareiškėjams buvo paaiškinta, kad Namų patalpų savininkai gali atsakyti administratoriaus – UAB „A“ teikiamų paslaugų, įkūrę daugiabučio namų savininkų bendriją ar sudarę jungtinės veiklos sutartį.“

6.9. „2014-05-21 gavus Pareiškėjo prašymą elektroniniu paštu (reg. 2014-05-22, Nr. R1 3-780) [Prašymas Nr. 2] ir atsižvelgiant į tai, jog Savivaldybė jau buvo pradėjusi organizuoti Asmenų atrankas, Administratorius 2014-06-09 raštu Nr. (33.205)R-3604 teisės aktų nustatyta tvarka buvo įpareigotas organizuoti Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimą pakeisti Administratorių. **Pareiškėjas apie tai buvo informuotas 2014-06-09 raštu Nr. 53-5-1884.** Administratorius šį pavedimą gavo 2014-06-20.“

6.10. „Administratorius 2014-07-15 raštu Nr. NPC-RS-14-0383 pateikė butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu 2014-07-15 balsų skaičiavimo komisijos protokolo Nr. 14/07 kopiją ir informavo, kad nustatyta tvarka organizavo Namų patalpų savininkų balsavimą raštu dėl sprendimo priėmimo pakeisti Administratorių. Patalpų savininkų dauguma priėmė sprendimą Administratoriaus nekeisti. **Pareiškėjas apie tai buvo informuotas 2014-07-22 raštu Nr. 53-5-2336.**“

6.11. „[...] Pareiškėjas 2014-07-22 organizavo Namų bendraturčių susirinkimą dėl naujo administratoriaus pasirinkimo ir 2014-07-24 el. paštu (reg. 2014-07-24, Nr. R13-1068-780/3)

pateikė Namų butų ir kitų patalpų savininkų 2014-07-22 balsų skaičiavimo komisijos protokolą Nr. 1. Savivaldybės Skyrius 2014-08-20 raštu Nr. 53-5-2490 paaiškino Pareiškėjui, kad jo organizuotas patalpų savininkų naujo administratoriaus pasirinkimas neatitinka teisės aktų nuostatų ir yra negaliojantis.“

6.12. „2014-09-15 Pareiškėjas el. paštu pateikė skundą (reg. 2014-09-26, Nr. R26-65), kuriame nurodė, jog nesutinka su Savivaldybės sprendimu, t. y. su 2014-08-20 atsakymu į jo raštą.“

6.13. „Nagrinėjant šį skundą ir siekiant nustatyti, ar Administratorius tinkamai organizavo Namų patalpų savininkų balsavimą raštu, buvo peržiūrėti Administratoriaus 2014-10-14 raštu Nr. NPC-RS-14-0518 pateikti patalpų savininkų balsavimo raštu organizavimo dokumentai. [...] nustatyta, kad 90-čiai patalpų savininkų buvo įteikti balsavimo raštu biuleteniai (2014-06-30 57 biuleteniai įteikti patalpų savininkams į rankas ir 33 išsiųsti registruotu paštu). Suskaičiavus balsavimo biuletenius bei patikrinus, ar balsavimo biuletenyje nurodyta patalpų savininko pavardė atitinka VĮ Registrų centro pateiktame butų (patalpų) savininkų sąrašė nurodytus duomenis, **nustatyta, kad dauguma Namų patalpų savininkų sprendimui pakeisti esamą Administratorių nepritarė.**“

6.14. „Patikrinus Administratoriaus internetinę svetainę, nustatyta, kad informacinis skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu paskelbtas 2014-06-30, o balsavimo raštu protokolą paskelbtas 2014-07-15. Administratorius informavo, kad teisės aktų nustatyta tvarka išrinktas Namų patalpų savininkų įgaliotas atstovas dalyvauti balsų skaičiavimo komisijos posėdyje nebuvo pakviestas. **Administratorius įspėtas žodžiu dėl procedūrinio pažeidimo.**“

6.15. „[...] buvo peržiūrėti ir Pareiškėjo 2014-10-13 raštu pateikti susirinkimo dėl Administratoriaus pasirinkimo dokumentai. Nustatyta, kad susirinkimas buvo vykdytas ne pagal teisės aktų reikalavimus. Susirinkimą organizavo ne ¼ patalpų savininkų. Susirinkimo metu buvo organizuojamas vardinis balsavimas raštu. Balsavimo biuleteniai įteikti ne visiems Namų patalpų savininkams (įteikta 68, nors name yra 90). **Dalis balsavimo biuletenių įteikti, kaip nurodo Pareiškėjas, susirinkimo metu, kiti įdėti į pašto dėžutes (tokia sprendimo priėmimo eiga nenumatyta teisės aktuose).** Peržiūrėjus balsavimo biuletenius, nustatyta, kad balsavime dalyvavo ne tik patalpų savininkai.

Pagal Pareiškėjo pateiktus dokumentus nustatyta, kad UAB „B“ administratoriumi pasirinko 40 patalpų savininkų (nors balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokole nurodyta, kad kitą administratorių pasirinko 50 patalpų savininkų), tai nesudaro Namų patalpų savininkų daugumos (name yra 90 butų ir patalpų). Peržiūrint Pareiškėjo ir Administratoriaus organizuotų balsavimų rezultatus, nustatyta, **kad dalis tų pačių butų balsuotojų balsavo skirtingai.**“

6.16. „Teisės aktuose nėra numatyta, kad Savivaldybė yra atsakinga ir privalo kontroliuoti patalpų savininkų sprendimų priėmimo teisėtumą. **Balsavimo aprašo 5 p. nustatyta, kad su balsavimu susiję ginčai sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka. LR civilinio kodekso 4.85 str. 9 d. nustatyta, kad buto ar kitos patalpos savininko teisei apskųsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.**“

7. Savivaldybė pateikė informaciją patvirtinančius dokumentus, iš kurių nustatyta toliau nurodyta informacija.

7.1. Namų butų ir kitų patalpų savininkų Prašymas-1 dėl Administratoriaus pakeitimo Savivaldybėje gautas ir užregistruotas 2013-11-04. Atsakymą Savivaldybė pateikė 2013-11-15 raštu, kuriame pažymėjo, jog, „išanalizavus Aprašo nuostatas, paaiškėjo, kad dėl jo įgyvendinimo kyla daug problemų ir neaiškumų. Todėl Lietuvos savivaldybių asociacija 2013-10-15 organizavo išplėstinį Energetikos komiteto posėdį [...]. Posėdyje buvo nutarta kreiptis į LR Vyriausybę, LR aplinkos ministeriją dėl teisės aktų keitimo. [...]. Atsižvelgiant į išdėstyta, Savivaldybės interneto svetainėje informacija apie administratorių atranką dar nėra skelbiama. [...]. Savivaldybės Teisės skyrius 2013-09-05 raštu Nr. 56-1309 ir 2013-10-24 raštu Nr. 56-5-1629 pateikė nuomonę, kad

UAB „B“ yra netiesiogiai susijusi su UAB „D“, UAB „E“, AB „F“, kurios yra Savivaldybės kontroliuojamos įmonės, ir gali būti laikoma, kad patenka į LR civilinio kodekso 4.84 str. 7 d. nustatytus apribojimus.“

Pareiškėjui išaiškinta šio atsakymo apskundimo tvarka.

7.2. Savivaldybė, norėdama išsiaiškinti administratorių atrankos ir skyrimo tvarką reglamentuojančių teisės aktų nuostatų taikymą, kreipėsi į Vyriausybę, Aplinkos ministeriją, Vyriausybės atstovą Kauno apskričiai, Teisingumo ministeriją. Šios institucijos pateikė paaiškinimus, nuomones dėl teisės aktų nuostatų taikymo atrenkant ir skiriant administratorius.

**Aplinkos ministerija** 2014-01-02 rašte pažymėjo: „esamas teisinis reguliavimas sudaro pakankamas konkurencines sąlygas bendrojo naudojimo objektų administravimo srityje ir užtikrina vienodas galimybes visiems ūkio subjektams (įskaitant ir savivaldybių specialiai šiam tikslui įgyvendinti įsteigtoms įmonėms), atitinkantiems įstatymuose nustatytas sąlygas, dalyvauti asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, atrankoje ir teikti šias paslaugas, jeigu juos nustatyta tvarka pasirinktų butų ir kitų patalpų savininkai. Todėl manome, kad administratoriaus skyrimas minėto aprašo 23 punkte nurodytu atveju neturėtų būti vertinamas kaip savivaldybės naudojimas lemiamą įtaką. [...] pagal Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašą [...], asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, **atranką vykdo savivaldybės**. [...]“

7.3. Savivaldybė 2014-06-09 raštu Pareiškėją informavo, kad, „Namo bendraturčiams teisės aktų nustatyta tvarka priėmus sprendimą pakeisti Administratorių, Savivaldybė toliau teisės aktų nustatyta tvarka organizuos jo pakeitimą.“

7.4. „Savivaldybė 2014-06-09 raštu Administratorių paprašė „teisės aktų nustatyta tvarka organizuoti Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl sprendimo priėmimo pakeisti administratorių. [...] apie rezultatus, pateikiant susirinkimo ar balsavimo raštu protokolą patvirtintas kopijas, informuoti iki 2014-07-14.“

7.5. Administratorius 2014-07-15 raštu pateikė 2014-07-15 dienos balsavimo raštu protokolo Nr. 14/07 kopiją ir informavo, kad Namų butų savininkai nusprendė nekeisti Administratoriaus.

7.6. Savivaldybė 2014-09-26 raštu Administratoriaus paprašė pateikti informaciją, kad Administratorius gavo Savivaldybės 2014-06-09 raštą bei kitą informaciją, dokumentus, susijusius su balsavimo raštu organizavimu.

7.7. Administratorius 2014-10-14 raštu Savivaldybę informavo, kad **2014-06-20 elektroniniu paštu gavo Savivaldybės nurodymą organizuoti** Namų butų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl sprendimo priėmimo pakeisti Administratorių bei pateikė visus prašomus dokumentus. Administratorius taip pat informavo, kad „Namų oficialiai išrinktas atstovas X [Pareiškėjas] į balsų skaičiavimo komisiją nebuvo pakviestas, nes Namą administruojantis vadybininkas savo atostogų metu neperdavė informacijos pavaduojančiam asmeniui apie tokią būtinybę.“

7.8. **Iš 2014-07-15 Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo nustatyta**, kad buvo įteikta (išsiųsta) 90 vnt. biuletenių, gauta 54 biuleteniai. Balsavimo rezultatai: siūlymui keisti Administratorių nepritarė 48, 4 pritarė, 2 biuleteniai negaliojantys.

7.9. **Iš Pareiškėjo pateikto (jis ir buvo organizatorius) 2014-07-22 balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo Nr. 1 nustatyta**, kad buvo balsuota dėl Administratoriaus pasirinkimo (UAB „B“, UAB „C“). Buvo įteikta 68 biuleteniai, gauta balsavimo biuletenių 52. Už UAB „B“ balsavo 50, negaliojantys 2 biuleteniai. Pareiškėjas pateikė vardinių balsavimo biuletenių kopijas, iš kurių nustatyta, kad, pagal tuo metu iš valstybės įmonės Registrų centro gautą Namų butų (patalpų) sąrašą bei informaciją apie butų savininkus, balsavimo biuleteniuose yra **pasirašę ne butų savininkai** (butų Nr. [...], iš viso 9 butų);

7.10. Savivaldybė 2014-10-28 Pareiškėją informavo, kad:

„1. Administratorius Savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-06-09 nurodymą

organizuoti Namų bendraturčių sprendimų priėmimą pakeisti administratorių gavo 2014-06-20. Administratorius, vykdydamas pavedimą, nuo 2014-06-30 iki 2014-07-14 organizavo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu. Balsavimas įvyko. Patalpų savininkų daugumos sprendimu nuspręsta administratoriaus nekeisti. [...].

Peržiūrėjus Administratoriaus pateiktus dokumentus nustatyta, jog patalpų savininkams įdėta į pašto dėžutes ir išsiųsta registruotu paštu 90 balsavimo biuletenių. Administratoriaus keitimui nepritarė 47 butų savininkai.

Organizuojant butų ir kitų patalpų savininkų balsavimus raštu privaloma vadovautis LR aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. D1-251 (LR aplinkos ministro 2012-10-31 įsakymo Nr. D 1-895 redakcija) patvirtintu Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendinius, tvarkos aprašu (toliau – Balsavimo raštu aprašas). [...]. Savivaldybė nustatyti, ar informaciniai skelbimai ir protokolai buvo paskelbti Namų skelbimų lentose bei įdėti į pašto dėžutes, neturi galimybės.

Pagal Balsavimo raštu aprašą, balsų skaičiavimo komisijoje turi dalyvauti išrinktas patalpų savininkų atstovas. Administratorius paaiškino, jog Jūs į balsų skaičiavimo komisiją nebuvote pakviestas, nes Namų administruojantis vadybininkas atostogavo ir pavaduojančiam asmeniui apie būtinybę pakviesti Namų įgaliotą atstovą į balsų skaičiavimo komisiją neperdavė. Administratorius, organizuodamas balsavimą raštu, **padarė procedūrinių pažeidimų.**

2. Namų gyventojai 2014-07-15 organizavo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą / balsavimą raštu dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo. Pateiktame balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2014-07-22 protokole Nr. 1 nurodyta, jog įteikta (išsiųsta) balsavimo biuletenių 68 (kai name yra 90 butų), gauta – 52, UAB „B“ bendrojo naudojimo objektų administratoriumi pasirinko 50 patalpų savininkų.

Peržiūrėjus Jūsų pateiktus dokumentus nustatyta, jog **organizuojant susirinkimą / balsavimą raštu padaryta procedūrinių pažeidimų.** Taip pat, perskaičius balsavimo biuletenius, nustatyta, jog 40 patalpų savininkų pasirinko UAB „B“ bendrojo naudojimo objektų administratoriumi, ir **tai nesudaro namų patalpų savininkų daugumos.**

Atsižvelgiant į tai, kad teisės aktai, reglamentuojantys administratoriaus keitimą, yra tarpusavyje nesuderinti, dėl teisės aktų normų taikymo keičiant administratorių Savivaldybės administracijos Gyvenamojo fondo administravimo skyrius konsultavosi su LR Vyriausybės atstove Kauno apskrityje. LR Vyriausybės atstovė Kauno apskrityje raštu kreipėsi į LR Vyriausybės kanceliariją, Aplinkos ir Teisingumo ministerijas dėl tarnybinės pagalbos ar nuomonės dėl teisės aktų taikymo daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendrojo naudojimo objektų administratorių yra paskyrusi savivaldybė, savininkų teisės keisti (pasirinkti kitą) administratorių įgyvendinimo tvarkos, savivaldybių pareigų šioje srityje tinkamo vykdymo. Gavę išaiškinimą informuosime Jus papildomai. Pažymime, jog namų bendraturčiai gali bet kada pakartotinai inicijuoti administratoriaus pakeitimą, tačiau siūlytume palaukti išaiškinimų iš LR aplinkos ir teisingumo ministerijų.“

Atsakymo apskundimo tvarka Pareiškėjui buvo išaiškinta.

7.11. **Aplinkos ministerija** 2014-10-31 raštu Vyriausybės atstovo Kauno apskrityje tarnybą informavo, kad:

„Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucijos šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Atkreipiame dėmesį, kad Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalyje kaip vienas iš subjektų, turinčių teisę šaukti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, nurodyta savivaldybės vykdomoji institucija.

Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę. Šiame 2 straipsnyje taip pat nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimami ir

nesušaukus susirinkimo, o jiems balsuojant raštu pagal Vyriausybės įgalios institucijos nustatytą balsavimo raštu tvarka. ***Manome, kad šie sprendimo priėmimo būdai yra lygiaverčiai***, todėl sprendimo priėmimą organizuojantis asmuo turi teisę pasirinkti sprendimo priėmimo būdą, išskyrus šio straipsnio 5 dalyje nurodytą atvejį, kai ¼ butų ir kitų patalpų savininkų pareikalauja sušaukti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą.

Atkreipiame dėmesį, kad, pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalį, klausimo dėl administratoriaus paskyrimo baigiantis administratoriaus skyrimo terminui iš naujo svarstymui ir administratoriaus pakeitimo nesuėjus nustatytam administratoriaus skyrimo terminui nustatyti skirtingi (kitokie, nei įtvirtinti 4.85 straipsnio 5 dalyje) kvorumo reikalavimai, t. y. pirmuoju atveju ne mažiau kaip 1/5 butų ir kitų patalpų savininkų gali raštu pareikšti pageidavimą spręsti administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo, antruoju atveju butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma gali priimti sprendimą pakeisti administratorių nesuėjus jo skyrimo terminui. Todėl manome, kad savivaldybės institucija, gavusi tokį butų ir kitų patalpų savininkų pageidavimą, privalo organizuoti sprendimo dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priėmimą, pasirinkdama jai priimtinausią sprendimo priėmimo būdą (susirinkimą ar balsavimą raštu). Pažymėtina, kad Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalyje nedetalizuota, ar butų ir kitų patalpų savininkams balsų dauguma raštu kreipiantis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl administratoriaus pakeitimo nesuėjus jo skyrimo terminui, prieš tai turi būti sušauktas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas. Tačiau atkreipiame dėmesį, kad, pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnį, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami susirinkime arba jiems balsuojant raštu. Todėl jeigu 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų pareikalautų, tokį susirinkimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka turėtų sušaukti bendrojo naudojimo objektų administratorius arba 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų, jeigu administratorius to per mėnesį nepadaro. [...]. Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami balsų dauguma. Norint priimti sprendimą, susirinkime turi dalyvauti daugiau kaip pusė viso namo butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu į pirmąjį susirinkimą nesusirenka reikiamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius sprendimui priimti, savivaldybės vykdomoji institucija, atsižvelgdama į Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje suteiktus jai įgaliojimus, Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka privalo organizuoti pakartotinį butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimą, kuriame sprendimai priimami sprendimo priėmimo dalyvaujančių savininkų balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 balsų. Jeigu pirmojo sprendimo priėmimo metu dalyvauja daugiau kaip pusė viso namo butų ir kitų patalpų savininkų, tačiau nepriimamas sprendimas balsų dauguma dėl administratoriaus pasirinkimo, pakartotinis sprendimo priėmimas neorganizuojamas. Šiuo atveju administratorių skiria savivaldybė. [...].

Jeigu priimant sprendimą dėl administratoriaus pasirinkimo nė vienas administratorius nesurenka reikiamo balsų skaičiaus, laikoma, kad savininkai administratoriaus nepasirinko. Šiuo atveju savininkai nepasirinko ir esamo administratoriaus, jeigu jis atitinka nustatytas sąlygas ir yra įtrauktas į savivaldybės sudaromą sąrašą. Todėl, ***kai savininkai administratoriaus nepasirinko, administratorių minėto aprašo nustatyta tvarka skiria savivaldybė.***“

***Teisingumo ministerija 2014-10-31 raštu*** Vyriausybės atstovo Kauno apskrityje tarnybą informavo, kad:

„[...] dėl Civilinio kodekso ir poįstatyminių teisės aktų, konkrečiai – Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo, patvirtinto Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567, Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų, patvirtintų Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603, ir Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo, patvirtinto aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. D1-251, *nuostatų santykio atkreipiame dėmesį*, kad Konstitucijoje įtvirtintas teisinės valstybės principas suponuoja teisės aktų hierarchiją (Konstitucinio Teismo 2007 m. rugsėjo 6 d, 2009 m. balandžio 29 d. ir kiti nutarimai). Pažymime, kad Civilinis kodeksas yra civilinius santykius reglamentuojantis specialus kodifikuotas įstatymas. Konstitucinis Teismas konstatavo, jog šalies teisės šaltinių sistemoje įstatymas yra pirminis teisės aktas, turintis aukščiausiąją teisinę galią.

Įstatymų normose nustatomos bendro pobūdžio taisyklės, o poįstatyminiuose teisės aktuose jos gali būti detalizuojamos, reglamentuojama jų įgyvendinimo tvarka (Konstitucinio Teismo 1995 m. spalio 26 d., 2004 m. kovo 5 d. nutarimai). Poįstatyminis teisės aktas: negali prieštarauti įstatymui, keisti įstatymo normų turinio, jame negali būti tokių teisės normų, kurios konkuruotų su įstatymo normomis (Konstitucinio Teismo 1994 m. sausio 19 d., 1995 m. spalio 26 d., 2000 m. balandžio 5 d. ir kiti nutarimai).

[...] pažymime, kad Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui. Teisingumo ministerijos nuomone, ši Civilinio kodekso norma imperatyviai nustato, kad sprendimą dėl paskirto bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo fakto butų ir kitų patalpų savininkai gali priimti tik balsų dauguma. Tuo tarpu, remiantis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 3 dalimi, kitą sprendimą, t. y. sprendimą dėl konkretaus bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo, butų ir kitų patalpų savininkai priima 4.85 straipsnio nustatyta tvarka, t. y. butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip (Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalis). Jeigu į butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą, kurio metu sprendžiamas klausimas dėl konkretaus bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo, nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius, pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaitių, sprendimai priimami susirinkime dalyvavusių balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų, išskyrus sprendimus dėl lėšų skolinimosi, dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų bei kitus įstatymuose nustatytus sprendimus, kuriems priimti reikalinga butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma (Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 2 dalis). Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai (Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 7 dalis).

Atsižvelgiant į pirmiau išdėstytas nuostatas, darytina išvada, kad bendrosios nuostatos dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo, tame tarpe, ir dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo tvarkos, yra įtvirtintos Civiliniame kodekse. Jeigu poįstatyminiai teisės aktai nustato kitokius butų ir kitų patalpų savininkų kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimus, nei įtvirtintos Civiliniame kodekse, remiantis pirmiau minėtais Konstitucinio Teismo išaiškinimais, turėtų būti taikomos Civilinio kodekso normos.“

7.12. Kauno apylinkės teismas 2015-08-11 išnagrinėjo Vyriausybės atstovo Kauno apskrityje ieškinį atsakovui Savivaldybei, tretieji asmenys AB „H“, UAB „A“ ir kt., sprendimu tenkino ieškinį ir panaikino šiuos įsakymus: Savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-12-31 įsakymą Nr. A-4866 „Dėl Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos“ ir Savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-05-16 įsakymą Nr. A-1497 „Dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-12-31 įsakymo Nr. A-4866 „Dėl Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos“ galiojimo“. Savivaldybės administracija ir tretieji asmenys apskundė aukščiau nurodytą teismo sprendimą apeliacine tvarka. Kauno apygardos teismas 2016-03-23 nutartimi civilinėje byloje Nr. [...] atmetė apeliacinius skundus ir paliko Kauno apylinkės teismo 2015-08-11 sprendimą civilinėje byloje Nr. [...] nepakeistą.

7.13. Kauno apygardos teismas nutartyje pažymėjo:

„Savivaldybės administracijos direktorius: 1) tiesiogiai ir asmeniškai, atsako už įstatymų, Vyriausybės ir savivaldybės tarybos sprendimų įgyvendinimą savivaldybės teritorijoje jo kompetencijai priskirtais klausimais; 2) tiesiogiai įgyvendindamas įstatymus, Vyriausybės ir savivaldybės tarybos sprendimus, gali kreiptis į valstybinio administravimo subjektus, leisti įsakymus, privalomus savivaldybės administracijos struktūriniais padaliniais, savivaldybės



administracijos filialams – seniūnijoms ir į struktūrinius padalinius neįeinantiems valstybės tarnautojams, taip pat jam priskirtos kompetencijos klausimais – savivaldybės gyventojams ir kitiems savivaldybės teritorijoje esantiems subjektams (Vietos savivaldos įstatymo 6 str. 42 p., 29 str. 8 p.).

Viešojo administravimo įstatymo 6 straipsnio 4 d. nustatyta, kad privalomus reikalavimus asmenims nustato tik įstatymai ar jų pagrindu priimti teisės aktai. Pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymą, savivaldybės administracijos direktorius yra viešojo administravimo subjektas, todėl savo veikloje privalo vadovautis įstatymo viršenybės ir nepiktnaudžiavimo valdžia principais (įstatymo 6 str. 4 d.). Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 4 straipsnio 6 punktą nustato, kad vietos savivalda grindžiama savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo principu, todėl savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Savivaldybės administracijos direktorius 2012-12-31 įsakyme Nr. A-4866 nustatė, kad Kauno miesto daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriai turi teisę vykdyti administravimo veiklą, iki teisės aktų nustatyta tvarka bus pasirinkti ir paskirti nauji administratoriai, bet ne ilgiau kaip iki 2017-12-31.

2012-05-10 buvo priimtas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-2005, kuris įsigaliojo nuo 2013-01-01.

CK 4.84 naujai išdėstyto straipsnio 2 dalyje numatyta, kad sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė. [...]. Minėto pakeitimo ir papildymo įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad iki šio įstatymo įsigaliojimo neterminuotam laikui paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai savo veiklą vykdo iki 2014-07-01. Iki 2014-07-01 turi būti paskirti šio įstatymo nustatyta tvarka ir šio įstatymo reikalavimus atitinkantys bendrojo naudojimo objektų administratoriai.

Šiomis įstatyminėmis nuostatomis nustatytas terminas savivaldybių vykdomosioms institucijoms, iki kada jos turi pasiekti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4,82, 4,83, 4,84, 4,85 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatyme įtvirtintą rezultatą; [...].“

7.14. Savivaldybė, vadovaudamasi CK nuostatomis, Vyriausybės 2013-06-20 nutarimo Nr. 567 nuostatomis bei vykdydama pirmiau nurodytą Kauno apylinkės teismo sprendimą, 2016-07-01 skelbimu Nr. 53-4-310 Namų butų ir kitų patalpų savininkus informavo apie organizuojamą balsavimą raštu dėl Namų administratoriaus pasirinkimo. Balsavimo raštu biuletenius pateikė paštu. Biuletenius reikėjo grąžinti iki 2015-07-26.

7.15. Balsų skaičiavimo komisija, sudaryta Savivaldybės Būsto valdymo skyriaus vedėjo 2016-07-28 įsakymu Nr. 53-41, 2016-07-29 surašė protokolą Nr. 53-4-389, iš kurio nustatyta:

„3. Sprendžiamas klausimas: bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimas. 4. Įteikta (išsiųsta) balsavimo biuletenių: 90. 5. Gauta biuletenių: 59, iš jų negaliojantys: 4. 6. Išvada dėl balsavimo: balsavimas įvyko. [...]. 8. Balsų skaičiavimo komisijos narių pastabos ir siūlymai: Balsavimas raštu įvyko, tačiau butų ir kitų patalpų savininkai bendrojo naudojimo objektų administratoriaus nepasirinko.

Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 patvirtinto bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo 19 punkte nustatyta, kad pasirinktu administratoriumi laikomas asmuo, už kurį per butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar susirinkime balsavo daugiau kaip 50 procentų visų namų butų ir kitų patalpų savininkų [...]. Jeigu nė vienas iš savivaldybės sąraše nurodytų administratorių nesurenka šiame punkte nurodyto butų ir kitų patalpų savininkų balsų skaičiaus, laikoma, kad butų ir kitų patalpų savininkai administratoriaus nepasirinko. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai administratoriaus nepasirenka,

savivaldybės vykdomoji institucija administratoriumi skiria daugiausia balsų per butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu [...] surinkusį asmenį.

Daugiausia balsų per šį balsavimą raštu surinko UAB „A“ (36 iš 55 balsavime dalyvavusių butų savininkų, name viso 90 butų), todėl [...] siūlyti Namu administratoriumi skirti UAB „A“.

Pareiškėjas balsavo už UAB „B“.

**7.16. Savivaldybės administracijos direktorius 2016-07-29 įsakymu Nr. A-2235 Namu administratoriumi penkeriems metams paskyrė UAB „A“.**

### *Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai*

8. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

8.1. *Vietos savivaldos įstatyme* reglamentuojama:

8.1.1. *4 straipsnis* – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...]; 10) veiklos skaidrumo. 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; [...]; 12) žmogaus teisių ir laisvių užtikrinimo ir gerbimo. Savivaldybės institucijų ar valstybės tarnautojų priimami sprendimai turi nepažeisti žmogaus orumo, jo teisių ir laisvių, lygių galimybių“;

8.1.2. *6 straipsnis* – viena iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra: „[...] 42) pagal įstatymų nustatytą kompetenciją [...] savivaldybės paskirtų administratorių, [...], veiklos priežiūra ir kontrolė **pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.**“

8.2. *Civiliniame kodekse* reglamentuojama:

8.2.1. *4.84 straipsnis* – „1. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. 2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. **Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė.** 3. Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. 4. Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešioms mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 dalyje numatyta procedūra, jeigu bent 1/5 daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba savivaldybės vykdomoji institucija gauna šio namo gyventojų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas šiam daugiabučiam namui pratęsiamas kitų penkerių metų laikotarpiui. **Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui.** [...].“

8.2.2. *4.8.5 straipsnis* – „5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų [...] bendrosios dalinės nuosavybės **administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija.** Taip pat **sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.** Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesušaunkia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. [...]. 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesušaunkus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. [...]. 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.“

8.3. *Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintuose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose* (toliau vadinama – Pavyzdiniai nuostatai; galiojo iki 2015-08-05) reglamentuota:

8.3.1. *12<sup>l</sup> punktas* – „Jeigu 1/4 patalpų savininkų motyvuotu raštu kreipiasi į savivaldybės administracijos direktorių prašydami pakeisti administratorių dėl netinkamo jo funkcijų vykdymo, **savivaldybės administracijos direktorius** arba jo įgaliotas atstovas paveda administratoriui **per mėnesį nuo pavidimo dienos** organizuoti patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl administratoriaus pakeitimo ir **kontroliuoja, kaip šis pavedimas vykdomas**. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo protokolo ar balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo kopijas administratorius pateikia patalpų savininkams ir savivaldybės administracijos direktoriui. Savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas atstovas, gavęs protokolo kopiją ir nustatęs, kad administratorius netinkamai vykdė savo funkcijas, priima sprendimą pakeisti administratorių.“

8.3.2. *17 punktas* – „Administratorius pakeičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus arba jo įgalioto atstovo sprendimu, jeigu tokį reikalavimą raštu pateikia patalpų savininkai, priėmę sprendimą pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnį. Administratorius gali būti pakeičiamas, jeigu savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas atstovas pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą [...] vykdydamas administratoriaus funkcijų priežiūrą ir kontrolę nustato, kad administratorius nevykdo arba netinkamai vykdo šių Nuostatų 5 punkte išvardytas administratoriaus funkcijas.“

8.4. *Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 patvirtintame Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos apraše* (toliau vadinama – Aprašas) reglamentuota:

„4. Asmenis, pretenduojančius teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, atranka savivaldybės vykdomoji institucija. Vykdydama asmenų atranką, savivaldybės vykdomoji institucija savivaldybės interneto svetainėje skelbia informaciją dėl administratorių atrankos savivaldybės teritorijoje (toliau – informacija). [...] 18. Savivaldybės vykdomoji institucija, organizuodama butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar susirinkimą dėl administratoriaus pasirinkimo, kartu su balsavimo raštu ar šaukiamo susirinkimo dokumentais (balsavimo biuletenis, jeigu organizuojamas balsavimas raštu, arba skelbimas apie šaukiamą susirinkimą ir jo darbotvarkė, jeigu šaukiamas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas) pateikia butų ir kitų patalpų savininkams Aprašo 8 punkte nurodytą sąrašą. 19. Pasirinktu administratoriumi laikomas asmuo, už kurį per butų ir kitų patalpų savininkų pirmąjį balsavimą raštu ar susirinkime balsavo daugiau kaip 50 procentų visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų arba už kurį per pakartotinį butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar jų susirinkime, jeigu pirmasis butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu ar susirinkimas neįvyko, balsavo daugiau kaip 50 procentų balsavime raštu ar susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų savininkų, tačiau ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu nė vienas iš savivaldybės sąrašė nurodytų administratorių nesurenka šiame punkte nurodyto butų ir kitų patalpų savininkų balsų skaičiaus, laikoma, kad butų ir kitų patalpų savininkai administratoriaus nepasirinko. [...] 24. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai administratoriaus nepasirenka, savivaldybės vykdomoji institucija administratoriumi skiria daugiausia balsų per butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar jų susirinkimą surinkusį asmenį. Jeigu neįvyksta pakartotinis butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu ar jų susirinkimas dėl administratoriaus pasirinkimo, administratorių, atsižvelgdama į sąrašė nurodytų asmenų pateiktus paslaugų įkainius, jų patirtį ir pasirengimą teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, skiria savivaldybės vykdomoji institucija. [...]“

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

„3. Balsavimą raštu (toliau – Balsavimas) organizuoja daugiabučio gyvenamojo namo

(daugiabučių gyvenamųjų namų) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija, arba 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalyje nurodytu atveju (toliau – Balsavimo organizatorius) tokia tvarka: 3.1. Balsavimo organizatorius apie rengiamą Balsavimą paskelbia savo interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir daugiabučio gyvenamojo namo (daugiabučių gyvenamųjų namų) laiptinėse ar kitose butų ir kitų patalpų (toliau – Patalpos) savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose ir parengia Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletinį (toliau – Balsavimo biuletinis) (Tvarkos aprašo 1 priedas); 3.2. Balsavimo biuletinį Balsavimo organizatorius kiekvienų Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teisės objektu įregistruotų Patalpų savininkui įteikia: **3.2.1. asmeniškai pasirašant balsavimo biuletenių išdavimo lape, kuriame turi būti Patalpų savininko vardas, pavardė, parašas, pasirašymo data, arba 3.2.2. išsiunčiant registruotu laišku, arba 3.2.3. įdedant į pašto dėžutes kartu su mėnesinio mokesčio bendrojo naudojimo objektų valdytojui pranešimu, jame pažymint apie pridedamą Balsavimo biuletinį, arba 3.2.4. įdedant į pašto dėžutes ir apie Balsavimo biuletenių įteikimą surašant aktą, kuriame turi būti Patalpų savininko vardas, pavardė, Patalpų adresas, įdėjimo į pašto dėžutę data. Aktą pasirašo Balsavimo organizatorius ar jo įgaliotas atstovas ir ne mažiau kaip du Patalpų savininkai;** [...]; 3.8. gavę Balsavimo biuletinį, Patalpų savininkai ar jų įgalioti asmenys turi ne vėliau kaip per 2 savaites nuo šio biuletinio įteikimo dienos jį grąžinti Balsavimo organizatoriui užpildę žymą „pritariu“ ar „nepritariu“. **Užpildytą Balsavimo biuletinį pasirašo Patalpų savininkas ar jo įgaliotas asmuo.** Kai Patalpų savininkas yra juridinis asmuo, pasirašo juridinio asmens vadovas arba teisės aktų nustatyta tvarka jo įgaliotas atstovas. Kai Patalpų savininkas yra fizinis asmuo, pasirašo notarine tvarka įgaliotas asmuo. Pasirašant Balsavimo biuletinį nurodomas pasirašiusio asmens vardas ir pavardė, taip pat pridedamas įgaliojimas veikti fizinio ar juridinio asmens vardu, jei pasirašo įgaliotas asmuo. Jeigu Patalpos priklauso keliems bendraturčiams, Balsavimo biuletinį pasirašo vienas iš savininkų jų sutarimu. Negaliojančiais laikomi neužpildyti ir (ar) Patalpų savininkų nepasirašyti ar pasirašyti neturint įgaliojimo Balsavimo biuleteniai; [...]; **5. Su Balsavimu susiję ginčai sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka.**“

#### *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 įgaliotos institucijos patvirtintomis pavyzdinėmis taisyklėmis** (pažymos 8.1.2 punktą).

9.2. Pagal CK 4.84 straipsnio nuostatas, sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė. Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

CK 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo Nr. XI-2005, priimtam 2012-05-10, 5 straipsnyje reglamentuota, kad „įstatymas [...] įsigalioja 2013 m. sausio 1 d. Šio įstatymo 3 straipsnyje išdėstytų Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2, 3, 4 ir 7 dalių nuostatos, išskyrus 4 dalies nuostatas dėl butų ir kitų patalpų savininkų teisės visais atvejais priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių, taikomos po šio įstatymo

įsigaliojimo skiriamais bendrojo naudojimo objektų administratoriams. *Iki šio įstatymo įsigaliojimo neterminuotam laikui paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai savo veiklą vykdo iki 2014 m. liepos 1 d.* Iki 2014 m. liepos 1 d. turi būti paskirti šio įstatymo nustatyta tvarka ir šio įstatymo reikalavimus atitinkantys bendrojo naudojimo objektų administratoriai.“

9.3. Vadovaujantis Aprašu (pažymos 8.4 punktas), Asmenis, pretenduojančius teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, *atrenka savivaldybės vykdomoji institucija*. Savivaldybės vykdomoji institucija, organizuodama butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar susirinkimą dėl administratoriaus pasirinkimo, kartu su balsavimo raštu ar šaukiamo susirinkimo dokumentais (balsavimo biuletenis, jeigu organizuojamas balsavimas raštu, arba skelbimas apie šaukiamą susirinkimą ir jo darbotvarkė, jeigu šaukiamas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas) pateikia butų ir kitų patalpų savininkams Aprašo 8 punkte nurodytą Asmenų sąrašą. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai administratoriaus nepasirenka, savivaldybės vykdomoji institucija administratoriumi skiria daugiausia balsų per butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar jų susirinkimą surinkusį Asmenį.

9.4. *Nagrinėjamu atveju Savivaldybė* tinkamai išnagrinėjo Pareiškėjo prašymus, skundus, teikė jam išsamius atsakymus, t. y.:

9.4.1. 2013-11-04 gavusi Namu butų savininkų (Pareiškėjo ir kitų asmenų) prašymą dėl Administratoriaus pakeitimo, išnagrinėjo jį ir 2013-11-15 raštu *pateikė atsakymą*, kuriame išsamiai paaiškino teisės aktų nuostatas (CK, Aprašo) dėl administratorių skyrimo, pažymėjo, kad dėl galiojančių teisės aktų įgyvendinimo iškilo neaiškumų, todėl Savivaldybė kreipėsi į valstybės institucijas (Aplinkos, Teisingumo ministerijas, Konkurencijos tarybą ir kt.) dėl Aprašo nuostatų išaiškinimo ir taikymo (dėl administratorių atrankos, skyrimo / pakeitimo ir t. t.). Pareiškėjui ir kitiems asmenims buvo išaiškinta atsakymo apskundimo tvarka; šia teise jie nepasinaudojo;

9.4.2. 2014-05-21 elektroniniu paštu gavusi Pareiškėjo prašymą, adresuotą Merui, pakeisti Administratorių, atsižvelgusi, kad buvo pradėta organizuoti asmenų, pretenduojančių teikti administravimo paslaugas, atranka, *ipareigojo Administratorių organizuoti* Namu butų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl Administratoriaus pakeitimo (pažymos 6.9 punktas). Administratorius organizavo Namu butų savininkų balsavimą raštu. Namu butų savininkai nusprendė nekeisti Administratoriaus (pažymos 6.10 punktas);

9.4.3. 2014-07-24 elektroniniu paštu gavusi Pareiškėjo organizuoto Namu butų savininkų balsavimo raštu balsavimo komisijos 2014-07-22 protokolą bei kitą informaciją, įvertino gautus dokumentus ir 2014-08-20 raštu *atsakė*, kad balsavimas raštu neatitinka galiojančių teisės aktų, todėl rezultatai laikomi negaliojančiais (pažymos 6.11 punktas), išaiškino apskundimo tvarką;

9.4.4. gavusi Pareiškėjo 2014-09-15 skundą, *pakartotinai patikrino* Administratoriaus ir Pareiškėjo organizuotų Namu butų savininkų balsavimų raštu dokumentus ir 2014-10-28 raštu *pateikė atsakymą* Pareiškėjui (pažymos 7.10 punktas). Pažymėtina, kad Savivaldybė nustatė procedūrinius pažeidimus tiek Administratoriaus (į balsų skaičiavimo komisiją nepakviestas Namu butų savininkų įgaliotas asmuo; pažymos 6.14 punktas), tiek Pareiškėjo organizuoto balsavimo raštu procedūrose (įteikta balsavimo biuletenių 68, kai Name yra 90 butų, balsavimo biuleteniuose pasirašę ne butų savininkai, o įgaliojimai nepateikti; pažymos 7.9 punktas);

9.5. Kauno apylinkės teismas tenkino Vyriausybės atstovo Kauno apskrityje ieškinį ir 2015-08-11 sprendimu panaikino (Kauno apygardos teismas 2016-03-23 nutartimi paliko galioti sprendimą; pažymos 7.12, 7.13 punktai) Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą (-us), kuriais bendrojo naudojimo administratoriams administravimo terminas buvo nustatytas iki 2017 metų (įsigaliojus CK 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 straipsnių pakeitimams, administratoriai veiklą galėjo vykdyti tik iki 2014-07-01).

Taigi, Savivaldybė, vykdydama nurodytą Kauno apylinkės teismo sprendimą bei vadovaudamasi CK nuostatomis, Aprašo nuostatomis, organizavo Namu butų savininkų balsavimą raštu dėl Administratoriaus pasirinkimo. Pažymėtina, kad balsavimas raštu įvyko, tačiau jo metu butų savininkai administratoriaus nepasirinko, todėl, vadovaujantis CK 4.84 straipsnio, Aprašo nuostatomis, Savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-07-29 įsakymu (pažymos 7.16

punktas) Administratoriumi buvo paskirta daugiausia balsų surinkusi bendrovė „A“. Pažymėtina, kad Namu butų savininkai balsavimo raštu organizavimo bei rezultatų neskundė, kaip numatyta Balsavimo raštu apraše („su balsavimu susiję ginčai sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka; pažymos 8.5 punktas); nėra informacijos, kad Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas būtų apskųstas teismui.

Taigi, šiuo metu problema išspręsta, Namu Administratorius paskirtas. Jeigu Namu butų savininkai nepatenkinti Administratoriumi, turi teisę CK nustatyta tvarka organizuoti Administratoriaus pakeitimo procedūrą;

9.6. pagal nagrinėjamu laikotarpiu galiojusių Pavyzdinių nuostatų 12<sup>1</sup> punktą (pažymos 8.3.1 punktas), Savivaldybės administracijos direktorius ar įgaliotas asmuo paveda administratoriui *per mėnesį nuo pavidimo* dienos organizuoti patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl administratoriaus pakeitimo. Pažymėtina, kad Savivaldybė Administratoriui 2014-06-09 raštu (pažymos 7.4 punktas) pavedė organizuoti sprendimo dėl administratoriaus pakeitimo priėmimą (sprendimas turėjo būti priimtas iki 2014-07-09), tačiau, kaip nustatyta, šį pavedimą elektroniniu paštu Administratorius gavo tik 2016-06-20 (originalo, kaip teigia Administratorius, negavo, pažymos 7.7 punktas), butų savininkų balsavimo raštu protokolą paskelbtas tik 2014-07-15, taigi *Savivaldybė galimai tuo metu netinkamai kontroliavo*, kaip duotas pavedimas vykdomas, nesiėmė priemonių išsiaiškinti priežastis, dėl kurių pavedimas tik po vienuolikos dienų išsiųstas Administratoriui.

Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad tuo metu vyko teisminiai procesai pagal Vyriausybės atstovo Kauno apskrityje ieškinį dėl Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymų, kuriais administratorių veiklos terminas buvo nustatytas iki 2017 metų, teisėtumo ir pagrįstumo, taip pat nebuvo aišku, kaip įgyvendinti CK ir Aprašo nuostatas (Savivaldybė aiškinosi su valstybės institucijomis). Pažymėtina ir tai, kad Pareiškėjas neskundė teisės aktų nustatyta nei balsavimo raštu procedūros galimų, nei rezultatų (pagal Balsavimo raštu aprašo nuostatas, su balsavimu susiję ginčai sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka; pažymos 8.5 punktas).

10. Apibendrinus pateiktą informaciją, išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybė, esant neaiškumų dėl CK, Aprašo nuostatų taikymo, aiškinosi situaciją su Aplinkos, Teisingumo ministerijomis, gavusi Pareiškėjo prašymus, skundus, juos išnagrinėjo tinkamai (teikė paaiškinimus, tikrino balsavimų raštu dokumentus), įsigaliojus Kauno apylinkės teismo sprendimui, teisės aktų nustatyta tvarka organizavo Namu butų savininkų balsavimą raštu dėl Administratoriaus pasirinkimo, butų savininkams nepasirinkus Administratoriaus, Apraše nustatyta tvarka jis buvo paskirtas Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu. Taigi, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi (skundo tyrimas nutraukiamas, jei tyrimo metu išnyksta skundžiamos aplinkybės), X skundo tyrimas nutrauktinas.

11. Atkreiptinas Pareiškėjo dėmesys į tai, kad Namu butų savininkai, nepatenkinti esamu Administratoriumi, CK nustatyta tvarka turi teisę balsų dauguma priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių nesuėjus penkerių metų terminui ir steigti daugiabučio namo savininkų bendriją arba sudaryti Namu bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį.

### III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

12. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius nusprendžia X skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) tyrimą nutraukti.

**IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJA**

13. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 17 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius ***Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui rekomenduoja***, atsižvelgus į pažymos išvadų 9.5 punktą, pagal kompetenciją imtis visų galimų priemonių, kad daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių skyrimas / pakeitimas vyktų griežtai vadovaujantis Civilinio kodekso, Aprašo ir kitų teisės aktų nuostatomis.

***Apie rekomendacijos nagrinėjimo rezultatus pranešti iki 2017-01-30.***

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys