



# LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

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

2017-02-09 Nr. 4D-2016/2-1484  
Vilnius

### I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo pakartotinį X ir kitų suinteresuotų asmenų (6 parašai) (toliau vadinama – Pareiškėjai) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės (toliau vadinama ir – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), galimai netinkamai sprendžiant klausimus, susijusius su mokesčio už liftą taikymu.

2. Pareiškėjai skunde nurodo:

2.1. „[...] rašome pakartotinį skundą dėl Kauno miesto Savivaldybės administracijos [...] mums duoto neigiamo atsakymo, kuriame nei vieno žodžio apie mūsų skundo esmę ir argumentus“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „[...] vėl rašoma, kad liftas yra bendroji dalinė nuosavybė ir kad mes esame jo naudotojai.“

2.3. „Liftas nėra neatskiriama gyvenamojo namo dalis ir pagrindinė namo konstrukcija ir jis mums, pirmo aukšto butų gyventojams, bendrosios dalinės nuosavybės tiesėmis nepriklauso.“

2.4. „Pagal savo prigimtį ir paskirtį liftai priskiriami prie kilnojamųjų daiktų, nes jie iš vienos vietos į kitą gali būti perkelti nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės [...]“

2.5. „Šiuo atveju bendrosios nuosavybės teisės įstatymas, o konkrečiai CK 4.82 str. ir 4.83 str. mūsų atžvilgiu (atsakyme į skundą) pritaikyti neteisingai.“

2.6. „Kiekvienam sveiko proto žmogui aišku, kad liftu iš pirmo aukšto į pirmą aukštą nepasikelsi ir liftu niekada nepasinaudosi, nes liftas neturi funkcinio ryšio su mūsų butais, o būtų gyventojai poreikio. Tačiau Kauno m. savivaldybės administracija vis tiek laiko mus lifto naudotojais, nors ir nenurodo kaip, koku būdu mes galėtume juo naudotis.“

2.7. „Akivaizdu, kad nepagrįstų mokesčių reikalavimas iš mūsų už lifto remontą ir priežiūrą Kauno miesto savivaldybės administracijai yra svarbiau už bet kokį teisingumą.“

3. Pareiškėjai Seimo kontrolieriaus prašo: „padėti mums, pirmo aukšto butų gyventojams panaikinti lifto priežiūros ir remonto mokesčių našta“.

### II. TYRIMAS IR IŠVADOS

#### *Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės*

4. Su skunde nurodytomis aplinkybėmis tiesiogiai susijęs Pareiškėjų 2016-08-12 skundas (gautas Seimo kontrolierių įstaigoje 2016-08-24, registracijos Nr. 4D-2016/2-1174) dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), galimai netinkamai sprendžiant

klausimus, susijusius su mokesčio už liftą taikymu. Pareiškėjai šiuo skundu Seimo kontrolieriaus prašė „pripažinti nepagrįstu ir neteisėtu mėnesinių mokesčių reikalavimą iš mūsų už liftų paslaugas, kurios neturi funkcinio ryšio su mūsų pirmo aukšto butais ir tų butų gyventojais“.

5. Seimo kontrolierius įvertino Pareiškėjų 2016-08-24 skunde nurodytas aplinkybes bei pridėtus dokumentus ir, atsižvelgdamas į tai, kad Savivaldybės administracija yra atsakinga už bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę, priėmė sprendimą tarpininkauti ir 2016-08-30 raštu Nr. 4D-2016/2-1174/3D-2448 Pareiškėjus apie tai informavo bei persiuntė skundą Savivaldybės administracijai prašydamas „atidžiai išnagrinėti Pareiškėjų skunde keliamas problemas, atlikti tinkamą administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę skunde nurodytais klausimais, nustačius pažeidimų, imtis teisės aktuose numatytų priemonių šiems pažeidimams pašalinti bei Pareiškėjų teisėms ir teisėtiems interesams apginti; teisės aktų nustatyta tvarka bei terminais pateikti motyvuotą atsakymą Pareiškėjams aktualiais klausimais (dėl administratoriaus veiklos, paskirstant mokesčius, dėl namo bendrojo naudojimo objektų aprašo, jo keitimo, ginčijimo ir t.t.).

6. Seimo kontrolierius 2016-08-30 rašte:

6.1. atkreipė Pareiškėjų dėmesį į tai, kad Savivaldybės administracija 2016-07-13 atsakyme Nr. 53-5-1395 detalai paaiškino teisės aktų nuostatas, reglamentuojančias daugiabučių namų priežiūrą valdymą ir naudojimą;

6.2. nurodė galiojantį tiesinį reglamentavimą bei aktualią teismų praktiką, susijusią su Pareiškėjų 2016-08-24 skunde nurodytomis aplinkybėmis, t. y. paaiškino, kad:

1) pastato bendrojo naudojimo objektai – bendroji dalinė daugiabučio namo savininkų nuosavybė; prie tokių bendrojo naudojimo objektų priskiriamos bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga ir bendrojo naudojimo patalpos, o liftai yra bendrosios inžinerinė įrangos sudedamoji dalis;

2) daugiabučio namo bendrojo naudojimo laiptinės, liftas priklauso gyvenamojo namo butų savininkams proporcingai jų daliai;

3) pirmo ir antro aukštų patalpų savininkai yra gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų bendraturčiai, t. y. ir name esančio lifto bendrasavininkiai, todėl pagal Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalį turi dengti namo, o tuo pačiu ir name esančio lifto išlaikymo, išsaugojimo ir atnaujinimo išlaidas;

4) Lietuvos Aukščiausiasis teismas 2016-01-08 nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016 konstatavo, jog „kasdienis lifto naudojimas yra skirtas konkrečių bendraturčių, besinaudojančių šiais objektais, poreikiams tenkinti, todėl ir šių objektų naudojimo išlaidos, t. y. lifto elektros energijos sąnaudos ar laiptų valymo išlaidos, turi būti dengiamos tik šiais objektais besinaudojančių bendraturčių. Tačiau jei išlaidos yra susijusios su šių objektų išsaugojimu, pagerinimu ar atnaujinimu, tai jos priskirtinos prie bendrojo statinio bendrųjų objektų naudojimo išlaidų, paskirstytų proporcingai visiems bendraturčiams, nepriklausomai nuo to, ar jie tiesiogiai naudojami šiais objektais, jeigu nėra sudarytas atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašas“;

5) vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 8.4 punktu, daugiabučių namų administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoja šiuos mokėjimus ir įmokas: už lifto naudojimą ir priežiūrą – pagal lifto priežiūros pirkimo sutartyje nustatytą lifto priežiūros kainą ir sunaudotos elektros energijos kiekį, kuris nustatomas pagal lifto elektros energijos apskaitos prietaiso rodmenis; jeigu namo pirmojo ar antrojo aukšto patalpų savininkai (naudotojai), patekdami į savo patalpas, liftu nesinaudoja, jiems neskaičiuojamas mokėjimas už lifto elektros energiją.

7. Savivaldybės administracijos Viešosios tvarkos skyrius, atsakydamas į Seimo kontrolieriaus persiūtą Pareiškėjų 2016-08-12 2016-09-26 raštu Nr. 64-19-226 Pareiškėjus informavo:

7.1. „[...] pagal [...] Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus (toliau – Nuostatai) administratoriaus pagrindinis uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius Lietuvos Respublikos civilinio kodekso [...] 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimtus sprendimus ir pavedimus. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, pagal Nuostatų 4.4 punktą, administratorius, vadovaudamasis Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu [...], rengia ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkui tvirtinti. Daugiabučio gyvenamojo namo, esančio [...], administratorius UAB „A“ informavo, kad patvirtintasis privalomasis daugiabučio gyvenamojo namo minimalus kaupiamasis tarifas yra 0,03 Eur / kv. m.“

7.2. „Pagal 2016 m. sausio 26 d. daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašą Nr. 0096, liftas priklauso bendrosioms inžinerinėms sistemoms.“

7.3. „Nuostatų 8.4 punkte nustatyta, kad administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoja mokestį už lifto naudojimą ir priežiūrą – pagal lifto priežiūros pirkimo sutartyje nustatytą lifto priežiūros kainą ir sunaudotos elektros energijos kiekį, kuris nustatomas pagal lifto elektros energijos apskaitos prietaiso rodmenis; jeigu namo pirmojo ar antrojo aukšto patalpų savininkai (naudotojai), patekdami į savo patalpas, liftu nesinaudoja, jiems neskaičiuojamas mokėjimas už lifto elektros energiją. *Daugiabučio gyvenamojo namo, esančio [...] administratorius UAB „A“ informavo, kad daugiabučio gyvenamojo namo pirmojo ir antrojo aukšto butų ir kitų patalpų savininkai moka lifto eksploatacijos mokestį, kituose aukštuose butų ir kitų patalpų savininkai moka ir už sunaudotą bendrą lifto elektros energiją.*“

#### *Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai*

8. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai:

8.1. **Seimo kontrolierių įstatymo** (toliau vadinama ir – Įstatymas):

*12 straipsnis* – „1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje“;

*22 straipsnis* – „1. Seimo kontrolierius, atlikęs tyrimą, priima sprendimą: 1) pripažinti skundą pagrįstu; 2) atmesti skundą; 3) nutraukti skundo tyrimą.“

8.2. **Vietos savivaldos įstatymo:**

*6 straipsnis* – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos) savivaldybių funkcijos: [...]; 42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų 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, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles; [...].“

8.3. **Civilinio kodekso** (toliau vadinama – CK):

*4.82 straipsnis* – „1. Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. [...]. 3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. 4. Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų

patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Į šias lėšas negali būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiro buto ir kitų patalpų savininko prievolės. Perleidus butą ar kitas patalpas naujam savininkui, su kaupiamosiomis lėšomis susijusios teisės ir prievolės atitenka naujam savininkui. Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. Ginčus dėl kaupiamųjų lėšų sprendžia teismas. [...]“;

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. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. [...]. 3. Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos, jungtinės veiklos sutarties dalyvių arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams. Šių dalies butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas vadovaujantis šio straipsnio 4 ir 5 dalyse nurodyta tvarka.“

#### 8.4. **Statybos įstatymo:**

2 *straipsnis* – „5. *Bendrosios statinio inžinerinės sistemos* – statinio inžinerinės sistemos, skirtos daugiau negu vieno inžinerinės sistemos naudotojo poreikiams tenkinti. [...]. 52. *Statinio inžinerinės sistemos* – statinio naudojimo ir priežiūros tikslams, statinyje gyvenančių, dirbančių ar jį kitaip naudojančių žmonių poreikiams tenkinti skirtos sistemos: vandentiekio, nuotekų šalinimo, šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo, dujų, elektros, elektroninių ryšių, gaisrinės saugos ir gaisro aptikimo, pranešimo apie jį ir gesinimo, šiukšlių šalinimo, signalizacijos, liftų ir kitos sistemos kartu su jų reguliavimo, valdymo ir automatizavimo įranga.“

#### 8.5. **Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo** (toliau vadinama – Bendrijų įstatymas):

2 *straipsnis* – „4. *Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai* – pastato bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. [...]. 15. *Pastato bendrojo naudojimo objektai*: [...]; 2) *bendrosios pastato inžinerinės sistemos* – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus); [...].“

#### 8.6. **Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų** (toliau vadinama – Nuostatai) , patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603:

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.“;

4 *punktas* – „4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...]; 4.2. Sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą (toliau – objektų aprašas). Jeigu priimant administravimą objektų aprašas neperduodamas, sudaro ir tvirtina jį per 2 mėnesius nuo sprendimo dėl administratoriaus skyrimo įsigaliojimo dienos. Objektų aprašas tvirtinamas 2 egzemplioriais. Vieną egzempliorių per 5 darbo dienas nuo jo sudarymo Nuostatų 14.5 papunktyje nurodytu būdu teikia savivaldybės vykdomajai institucijai, kitą – saugo teisės aktų nustatyta tvarka. Objektų aprašą skelbia Nuostatų 14.1 papunktyje nurodytu būdu, jo kopijas Nuostatų 14.4

papunktyje nurodytu būdu per 5 darbo dienas nuo jo patvirtinimo teikia patalpų savininkams. Objektų aprašas 1/4 patalpų savininkų rašytiniu prašymu svarstomas patalpų savininkų susirinkime ir tikslinamas jų sprendimu. Objektų aprašo pavyzdinę formą nustato aplinkos ministras. 4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo (toliau – žemės sklypas) priežiūrą. 4.4. Vadovaudamasis Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – kaupimo tvarkos aprašas), rengia ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (toliau – ilgalaikis planas), apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Patvirtintą ilgalaikį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą per 5 darbo dienas skelbia ir šio plano kopijas teikia patalpų savininkams Nuostatų 14.1, 14.4 ar 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais. [...]“;

8 *punktas* – „Administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoja šiuos mokėjimus ir įmokas: [...]; 8.4. už lifto naudojimą ir priežiūrą – pagal lifto priežiūros pirkimo sutartyje nustatytą lifto priežiūros kainą ir sunaudotos elektros energijos kiekį, kuris nustatomas pagal lifto elektros energijos apskaitos prietaiso rodmenis; jeigu namo pirmojo ar antrojo aukšto patalpų savininkai (naudotojai), patekdami į savo patalpas, liftu nesinaudoja, jiems neskaičiuojamas mokėjimas už lifto elektros energiją; [...]“

#### *Skundo tyrimui reikšminga teismų praktika*

### **9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau vadinama – LAT) 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009:**

„Išplėstinė teisėjų kolegija nagrinėjamos bylos kontekste konstatuoja, kad įstatymuose, reglamentuojančiuose daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigas bendrosios dalinės nuosavybės teisėje, yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtiniams pagerinimams atlikti. Šiai taisyklei taikyti yra teisiškai nereikšminga atitinkamų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių daromos nurodytos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam ji taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės.“

### **10. LAT 2016 m. sausio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016:**

„Kasdienis lifto naudojimas, lygiai taip pat kaip ir kurios nors gyvenamojo namo laiptinės laiptų naudojimas, yra skirtas konkrečių bendraturčių, besinaudojančių šiais objektais, poreikiams tenkinti, todėl ir šių objektų naudojimo išlaidos, t. y. lifto elektros energijos sąnaudos ar laiptų valymo išlaidos, turi būti dengiamos tik šiais objektais besinaudojančių bendraturčių. Tačiau jei išlaidos yra susijusios su šių objektų išsaugojimu, pagerinimu ar atnaujinimu, tai jos priskirtinos prie bendrojo statinio bendrųjų objektų naudojimo išlaidų, paskirstytinų proporcingai visiems bendraturčiams, nepriklausomai nuo to, ar jie tiesiogiai naudojami šiais objektais, jeigu nėra sudarytas atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašas.“

„Teisėjų kolegija pažymi, kad nepriklausomai nuo to, ar liftu naudojasi (turi galimybę naudotis) visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, liftas priskirtinas prie bendrojo naudojimo objektų, priklausančių visiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise, todėl ir šio objekto išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidos dalytinės proporcingai visiems bendraturčiams. Išimtis galima tik tuo atveju, jei bus

sudarytas bendrojo naudojimo objektų, skirtų nepriklausomos, atskiros pastato dalies funkcionavimui ir jos naudotojų poreikiams tenkinti, aprašas (CK 4.85 straipsnio 3 dalis). Tokiame bendrojo naudojimo objektų apraše šių objektų administratorius, pavyzdžiui, daugiabučio gyvenamojo namo bendrija, įvertindamas bendrojo naudojimo objektų funkcionalumą, atskirumą ir pan., iš anksto nustato tokių objektų valdymo ir naudojimosi jais tvarką ir sąlygas, kurios turi būti žinomos ir suprantamos bendrojo naudojimo objektų bendraturčiams.“

#### *Tyrimo išvados*

11. CK 4.82 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga, o 3 dalyje reglamentuota, kad butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atsiskaitymus kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti (šios pažymos 8.3 punktas).

12. Statybos įstatymo 15 straipsnio 52 dalyje nustatyta, kad **liftai yra statinio inžinerinės sistemos dalis** (šios pažymos 8.4 punktas). Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 4 ir 15 dalimis bendrosios pastato inžinerinės sistemos (kurios pagal Statybos įstatymo 15 straipsnio 5 dalį skirtos daugiau negu vieno inžinerinės sistemos naudotojo poreikiams tenkinti) yra pastato bendrojo naudojimo objektai, priklausantys daugiabučių gyvenamųjų namų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise (šios pažymos 8.5 punktas).

13. LAT, nagrinėdamas išlaidų už bendrojo naudojimo objektų priežiūrą klausimus, yra išaiškinęs, jog įstatymuose reglamentuojančiuose daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigas bendrosios dalinės nuosavybės teisėje, yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtiniesiems pagerinimams atlikti. **Šiai taisyklei taikyti yra teisiškai nereikšminga atitinkamų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių daromos nurodytos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam ji taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės** (šios pažymos 9 punktas).

Pažymėtina, kad LAT 2016 m. sausio 8 d. nutartyje konstatavo, kad **nepriklausomai nuo to, ar liftu naudojasi (turi galimybę naudotis) visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, liftas priskirtinas prie bendrojo naudojimo objektų, priklausančių visiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise, todėl ir šio objekto išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidos dalytinai proporcingai visiems bendraturčiams**. Šioje nutartyje LAT taip pat pabrėžė dvejopą išlaidų pobūdį ir nurodė, kad **kasdienis lifto naudojimas**, lygiai taip pat kaip ir kurios nors gyvenamojo namo laiptinės laiptų naudojimas, yra skirtas konkrečių bendraturčių, besinaudojančių šiais objektais, poreikiams tenkinti, todėl ir šių objektų naudojimo išlaidos, t. y. **lifto elektros energijos** sąnaudos ar laiptų valymo išlaidos, **turi būti dengiamos tik šiais objektais besinaudojančių bendraturčių**. Tačiau jei **išlaidos yra susijusios su šių objektų išsaugojimu, pagerinimu ar atnaujinimu**, tai jos priskirtinos prie bendrojo statinio bendrųjų objektų naudojimo išlaidų, **paskirstytinų proporcingai visiems bendraturčiams, nepriklausomai nuo to, ar jie tiesiogiai naudojami šiais objektais, jeigu nėra sudarytas atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašas** (šios pažymos 10 punktas).

14. Įvertinus tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad **nepriklausomai nuo to, ar daugiabučio namo pirmo aukšto buto ir kitų patalpų savininkai naudoja liftu**, liftas priskirtinas prie bendrojo naudojimo objektų, priklausančių visiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų (kartu ir pirmo aukšto) savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise, todėl ir **lifto išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidas proporcingai savo turimai daliai privalo apmokėti ir pirmo aukšto butų ir kitų patalpų savininkai (šiuo atveju – Pareiškėjai)**, **nebent vadovaujantis CK 4.85**

straipsnio 3 dalimi būtų sudarytas, atskirtai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašas į kurį būtų įtraukti liftai. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad, pirmo aukšto savininkai nesinaudoja liftu, todėl jiems negali būti skaičiuojamas lifto kasdienio naudojimo išlaidos (elektros energijos sąnaudos).

15. Iš skundo turinio ir papildomų dokumentų nustatyta:

15.1. Pareiškėjai 2016-07-04 kreipėsi į Savivaldybės administraciją dėl galimai daugiabučio namo administratoriaus (toliau vadinama – administratorius) galimai nepagrįstai skaičiuojamo mokesčio už liftą;

15.2. Savivaldybės administracijos Būsto valdymo skyrius 2016-07-13 atsakė Pareiškėjams paaiškindamas, kad:

15.2.1. CK 4.82 str. yra nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė – techninė ir kitokia įranga;

15.2.2. mokesčius už bendrosios nuosavybės administravimą ir priežiūrą administratorius apskaičiuoja vadovaudamasis Nuostatais;

15.2.3. Nuostatų 8.4 punkte nustatyta, kad administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoja mokestį už lifto naudojimą ir priežiūrą;

15.2.4. tuo atveju, jeigu pirmojo ir antrojo aukšto patalpų savininkai (naudotojai), patekdami į savo patalpas, liftu nesinaudoja, jiems neskaičiuojamas mokėjimas už lifto elektros energiją;

15.3. Pareiškėjai, nesutikdami su Savivaldybės administracijos Būsto valdymo skyriaus paaiškinimu, 2016-08-24 kreipėsi į Seimo kontrolierių, prašydami pripažinti administratoriaus skaičiuojamą mokestį už liftų paslaugas nepagrįstu ir neteisėtu;

15.4. Seimo kontrolierius, atsižvelgdamas į tai, kad Savivaldybės administracija yra atsakinga už administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, 2016-08-30 persiuntė Pareiškėjų kreipimąsi Savivaldybės administracijai, prašydamas atlikti administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę skunde nurodytais klausimais (t. y. dėl galimai nepagrįstai skaičiuojamo mokesčio) bei pateikti motyvuotą atsakymą Pareiškėjams:

15.4.1. dėl administratoriaus veiklos, paskirstant mokesčius;

15.4.2. dėl namo bendrojo naudojimo objektų aprašo, jo keitimo, ginčijimo ir t. t.;

15.5. Seimo kontrolierius 2016-08-30 rašte Pareiškėjams taip pat detaliai išaiškino daugiabučio namo savininkų pareigas proporcingai savo daliai apmokėti namo bendrojo naudojimo objektu, o tuo pačiu ir name esančio lifto, išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atsiskaitymus kaupiti lėšas, kurios bus skiriamos namui (kartu ir liftui) atnaujinti; taip pat akcentavo, kad tokios išlaidos turi būti apmokamos, nepriklausomai nuo to, ar jie tiesiogiai naudojasi šiais objektais (kartu ir liftu);

15.6. Savivaldybės administracijos Viešosios tvarkos skyrius 2016-09-26 pateikė atsakymą Pareiškėjams, kuriame, be kita ko:

15.6.1. detaliai paaiškino administratoriaus pareigas apskaičiuojant mėnesines kaupiamąsias įmokas, kitus mokėjimus ir įmokas;

15.6.2. pakartotinai paaiškino, jog administratorius pareigą proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoti mokestį už lifto naudojimą ir priežiūrą;

15.6.3. nurodė, kad pagal 2016 m. sausio 26 d. daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašą Nr. 0096, liftas priklauso bendrosioms inžinerinėms sistemoms;

15.6.4. nurodė, kad tuo atveju jeigu namo pirmojo ar antrojo aukšto patalpų savininkai (naudotojai), patekdami į savo patalpas, liftu nesinaudoja, jiems neskaičiuojamas mokėjimas už lifto elektros energiją;

15.6.5. įvertino administratoriaus pateiktą informaciją apie Pareiškėjų daugiabučio gyvenamojo namo, esančio [...] ir nustatė, kad pirmojo ir antro aukšto butų savininkai moka lifto eksploatacijos mokesčių ir nemoka už lifto sunaudojamą elektros energiją.

16. Įvertinus tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Savivaldybės administracijos pareigūnai teikė Pareiškėjams pagrįstus atsakymus, t. y. Pareiškėjams buvo pateikta detali ir teisės aktų nuostatomis pagrįsta informacija apie jų pareigą mokėti mokesčių už lifto naudojimą ir priežiūrą (lifto išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidas), taip pat Savivaldybės administracijos pareigūnai įvertino administratoriaus skaičiuojamus mokesčius, bei patikrino daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų aprašą.

Atsižvelgiant į tai, nėra pagrindo Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmus vertinti kaip piktnaudžiavimą ir (arba) biurokratizmą, todėl Pareiškėjo skundas dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), galimai netinkamai sprendžiant klausimus, susijusius su mokesčio už liftą taikymu, atmestinas.

17. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Seimo kontrolierius, atsižvelgdamas į tai, kad Pareiškėjai realiai nesinaudoja liftu ir į tai, kad teisės aktai numato galimybę sudaryti atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašą, 2016-08-30 rašte, be kita ko, prašė Savivaldybės administracijos pateikti motyvuotus paaiškinimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų aprašo, jo keitimo, ginčijimo ir t. t. Savivaldybės administracija Pareiškėjams išaiškino jų teisę pakeisti esamą administratorių, tačiau nepateikė paaiškinimų dėl namo bendrojo naudojimo objektų aprašo, jo keitimo, ginčijimo. Atsižvelgiant į tai Savivaldybės administracijai teiktina rekomendacija.

### III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

18. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, nusprendžia X ir kitų suinteresuotų asmenų skundą dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), galimai netinkamai sprendžiant klausimus, susijusius su mokesčio už liftą taikymu atmesti.

### IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJA

19. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui rekomenduoja imtis teisinių bei organizacinių priemonių, kad Pareiškėjams būtų pateiktas išsamus, motyvuotas ir teisės aktų nuostatomis pagrįstas atsakymas (paaiškinimas) dėl bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymo, keitimo bei ginčijimo.

Apie rekomendacijos nagrinėjimo rezultatus Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių informuoti iki **2017 m. kovo 31 dienos**, pateikiant informaciją bei ją patvirtinančius dokumentus, kokių konkrečių priemonių buvo imtasi.