



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2015-12-08 Nr. 4D-2014/2-1507
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo daugiabučio namo, esančio [...] (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas), gyventojos X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėja) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) veiksmų (neveikimo) atliekant A gyvenamųjų namų bendrijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija) pirmininko (toliau citatose ir tekste vadinama – Pirmininkas) veiklos, organizuojant Namo renovaciją, priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėja skunde nurodė, kad ji kreipiasi Namo iniciatyvinės grupės vardu, kad Bendrija vienija 5 daugiabučių namų, taip pat ir Namo, patalpų savininkus. Be to, skunde nurodyta:

2.1. „Pirmininkas [...] dėl renovacijos darbų vykdymo gyventojų apklausą pradėjo 2013 metais. [...] Savivaldybės [...] rašte [2014-10-06, Nr. (33.205)R-5622] tvirtinama, kad Namas į modernizuojamų namų sąrašus nėra įtrauktas. Ar Pirmininkas galėjo pradėti renovaciją?“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

„Pritarimas renovacijos darbams, administratoriaus parinkimas, banko parinkimas vyko balsuojant raštu, nors gyventojai neturėjo galimybės pasirinkti [...] – už mus viską atliko Pirmininkas, neišklausęs gyventojų nuomonės.“

„Nebuvo paskelbti protokolai apie tai, kiek gyventojų ir už kokius darbus balsavo ar nebalsavo. [...] Vadovaujantis senais Bendrijos įstatais, balsavimas raštu dėl renovacijos darbų vykdymo nenumatytas. Ar teisėti šie Pirmininko veiksmai?“

„[...] Pirmininkas niekada skelbimų lentoje neiškabina susirinkimų protokolų, [...] mums jų nerodo. Turime pagrindo abejoti, kad užprotokoluojama tai, kas nebuvo nutarta [...].“

2.2. „Namas yra kooperatinis, [...] sistemingai prižiūrimas. [...] prieš porą metų atliktas stogo remontas, renovuotas šiluminis punktas, o dabar vėl iš naujo norima daryti kitaip“; „numatytų darbų apimtis nėra niekuo pamatuota“; „nei Pirmininkas, nei renovacijos administratorius VŠĮ „B“ neatsakė ir nereagavo į Namo gyventojų 2014-04-25 pateiktą prašymą tikslinti atliekamus darbus ir jų apimtį“ (nepritariama saulės kolektoriaus įrengimui, rankšluosčių džiovintuvų (gyvatukų) keitimui į elektrinius, liftų keitimui, elektros instaliacijos atnaujinimui, karšto ir šalto vandens bei kanalizacijos vamzdžių keitimui, šiluminio mazgo, šilumos tinklų ir radiatorių keitimui; prašoma atlikti Namo stogo, sienų, rūšio lubų apšiltinimą, pakeisti rūšio vamzdinius, sutvarkyti pirmo aukšto grindis, pakeisti langus).

„[...] esame verčiami įsiskolinti bankams dvidešimčiai metų. [...] nesuprantame, kodėl Pirmininko dėka esame stumiami į didžiulį vargą. [...] Mums aiškinama, kad turime užstatyti už savo lėšas nupirktus butus. [...] jei nepasiteisins atlikti darbai arba bankrutuos renovaciją vykdančios [...] kompanijos, kas kompensuos Namo gyventojams, kurie nepritarė renovacijos darbams, panaudotas lėšas.“

2.3. „Nuo Namų pastatymo keitėsi dalies butų savininkai [...]. Dauguma naujų gyventojų drastiškai atlikinėjo butų remontus: griovė nešančiąsias sienas, keitė radiatorius su didesniu sekcijų skaičiumi negu leistina, tuo išreguliuodami Namų šildymo sistemą, pasididino butų plotas laiptinės sąskaita, [...]. Daug kartų prašėme Pirmininko [...] išspręsti šias [...] problemas, bet jis tik iš mūsų pasišaipė. Esame įsitikinę, kad savivaliaujantys gyventojai turi savo lėšomis atstatyti atramines sienų konstrukcijas ir šildymo sistemą. [...] likvidavus šiuos pažeidimus, [...] šildymas Name bus nepriekaištingas. Tada ir tokios globalinės renovacijos [...] nereikės [...]“.

„[...] kodėl [...] leidžiama griauti sienas, keisti [...] šildymo sistemą ir bendrojo naudojimo patalpas priskirti savo asmeninio buto plotui, nors už jį [...] moka visi gyventojai. Kodėl nevykdoma griežta daugiabučių namų techninė kontrolė? Kodėl [...] Pirmininkas neneša jokios atsakomybės už ūkinę ir finansinę veiklą?“

2.4. „[...] Namų (54 butai) gyventojų indėlis į Namų techninę priežiūrą yra nevienodas, skirtingomis sąlygomis įsigyti butai, todėl manome, kad renovacijos sąlygos kiekvienam buto savininkui privalo būti taikomos nevienodos.“

2.5. „Esame nepatenkinti Pirmininko [...] veikla. Abejojame mūsų pačių surinktų lėšų panaudojimu Namų priežiūros ir teritorijos tvarkymo darbams. Norime susitvarkyti ir padaryti [...] [einamąjį] remontą laiptinėse. [...] Pirmininkas tam lėšų neskyrė. Prašėme pertvarkyti [...] automobilių stovėjimo aikštelę, nes atsirado duobių [...], Pirmininkas numoja ranka“; „nė viename iš Bendrijos susirinkimų nėra teikiama revizijos komisijos ataskaita apie tikslinį lėšų paskirstymą ir panaudojimą. Pirmininkas šiuo klausimu nenori kalbėti, o revizijos niekas neatlieka.“

„[...] apie Pirmininko [...], įtartiną finansinę veiklą esame pranešę [...] Savivaldybei [...]. Administracijos direktorius siūlo kviešti Bendrijos narių susirinkimą, kurio metu atleisti blogai dirbantį Pirmininką. [...] visoje 5 namų Bendrijoje gyvena virš 1 tūkst. gyventojų. Mūsų Name gyvena apie 250 gyventojų. [...] kai kurie gyventojai labai neatsakingi ir abejingi piniginiams rinkliavoms, jų panaudojimui. Daug gyventojų net nedalyvauja Bendrijos susirinkimuose. Todėl sukviesti Bendrijos narius ir pakeisti Pirmininką nėra paprasta [...]“.

2.6. „Kreipėmės į Savivaldybės administracijos direktorių D. Ratkelių“ (Namų gyventojų iš viso 12 parašų, 2014-09-03 prašymas: „Bendrija neturi patvirtintų naujų įstatų“, „neaišku, kokiu principu buvo parinktas renovacijos administratorius“ ir kiti klausimai, nurodyti pažymos 2.1 ir 2.3 punktuose).

Savivaldybės „[...] atsakymas [2014-10-06 raštas Nr. (33.205)R-5622] mūsų netenkina. [...] atsakyme paaiškinimai remiasi atskirų dokumentų punktų konstatavimu, tačiau problemos sprendimo būdų negavome. [...]“.

„[...] kodėl jokiai valstybės institucijai ([...] Savivaldybės butų skyriui ir t. t.) nerūpi gyvenamųjų namų bendrijų veikla? Kodėl nėra valstybinės kontrolės [...] bendrijų pirmininkų ūkinei ir finansinei veiklai įvertinti?“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolieriaus: „padėti išspręsti mūsų problemas“, „stabdyti mūsų Namų [...] renovacijos procesą [...], kol valstybiniu lygiu nebus juridiskai ir įstatymiškai išspręstos minimos problemos.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Seimo kontrolierius, atsižvelgęs į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į:

4.1. *Savivaldybę*, prašydamas nurodyti, ar Savivaldybė yra atlikusi ir kada Bendrijos (Pirmininko) veiklos, susijusios su Namų atnaujinimo (modernizavimo) vykdymu, priežiūra ir kontrolę; jeigu kontrolė nebuvo atlikta – pateikti motyvuotus paaiškinimus, kodėl ji nebuvo atlikta, tinkamai ją atlikti; pateikti detalią informaciją, ar buvo priimti Namų patalpų savininkų sprendimai šiais klausimais: a) dėl Namų atnaujinimo (modernizavimo); b) dėl Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto dokumentų, investicijų plano tvirtinimo; c) dėl pritarimo Namų atnaujinimo priemonėms (rangos darbams) (nurodant, kuriems darbams pritarta, kuriems – ne); d) dėl Namų atnaujinimo išlaidų paskirstymo patalpų savininkams; e) dėl kredito Namų atnaujinimo

projekto įgyvendinimui ėmimo, dėl kredito įstaigos parinkimo; f) dėl Namų atnaujinimo (modernizavimo) administratoriaus parinkimo; nurodyti, ar Namų savininkai buvo tinkamai informuojami apie visus pirmiau nurodytus Namų patalpų savininkų ir (arba) Bendrijos priimtus sprendimus; paaiškinti, kodėl Namų patalpų savininkams nebuvo pateikti susirinkimų, kuriuose buvo priimami pirmiau nurodyti sprendimai, protokolai; pateikti išsamius paaiškinimus Pareiškėjos keliamais klausimais dėl Pirmininko veiksmų teisėtumo; ar Name buvo atlikta statinio naudojimo prižiūra (jeigu nėra to padariusi – pateikti motyvuotus paaiškinimus, kodėl ji nebuvo atlikta, tinkamai ją atlikti), pateikti išsamius paaiškinimus Pareiškėjos keliamais klausimais dėl Namų šildymo sistemos, butų sienų griovimo pažeidimų likvidavimo ir skirtingo Namų patalpų savininkų indėlio į renovaciją, dėl mokesčių paskirstymo visiems Namų patalpų savininkams; pateikti išsamius paaiškinimus Pareiškėjos keliamais klausimais dėl Pirmininko veiksmų teisėtumo, paaiškinti, ar Namų atnaujinimas vykdomas pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą arba atitinkamą Savivaldybės programą; nurodyti, ar Namų atnaujinimui (modernizavimui) yra paimta paskola, kieno vardu, ar Namų patalpų savininkams buvo teikiami reikalavimai apmokėti jiems tenkančią dalį Namų atnaujinimui paimtos paskolos ir palūkanų; pateikti išsamius paaiškinimus Pareiškėjos keliamais klausimais dėl gyventojų lėšų kompensavimo; pateikti informaciją, ar Savivaldybė buvo gavusi Namų patalpų savininkų skundų dėl Pirmininko veiklos bei Namų atnaujinimo, pateikti skundų ir atsakymų į juos dokumentus; paaiškinti, kodėl Savivaldybės 2014-10-06 atsakyme nebuvo pateikta konkreti informacija Namų gyventojų 2014-09-03 skunde keliamais klausimais, t. y. apie Bendrijos įstatų keitimą, Pirmininko veiklą, susijusią su Namų renovacija, sprendimų priėmimu, priimtų sprendimų neskelbimu, Namų laikančiųjų sienų kai kuriuose butuose išgriovimu ir kt.; nurodyti, kokių veiksmų ėmėsi Savivaldybė, gavusi Namų gyventojų 2014-09-03 skundą ir spręsdama jame nurodytas problemas, kokių ir kada veiksmų Savivaldybė planuoja imtis, sprendžiant skunde keliamas problemas dėl Pirmininko veiklos, vykdomos Namų renovacijos, Namų techninės būklės, imtis šių veiksmų ir pateikti apie tai informaciją bei kt.;

4.2. *C agentūra* (toliau citatose ir tekste vadinama – Agentūra) – pateikti informaciją, ar Agentūra buvo gavusi Namų patalpų savininkų skundų dėl Namų atnaujinimo; paaiškinti, ar Namų atnaujinimas vykdomas pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą arba atitinkamą Savivaldybės programą; nurodyti, kada Agentūra pritarė (suderino) Namų atnaujinimo (modernizavimo) projektui (investicijų planui), ar Namų patalpų savininkai patvirtino Agentūros suderintą investicijų planą; kokios yra numatytos ir kokios yra įgyvendinamos (įgyvendintos) Namų atnaujinimo (modernizavimo) priemonės, paaiškinti, ar Namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plane buvo įvertintos aplinkybės, susijusios su anksčiau atliktais Namų stogo remonto, šiluminio punkto renovavimo darbais, bei gyventojų pageidavimai dėl atliektinų ir neatliektinų darbų; nurodyti, ar Namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plane, techniniame projekte buvo įvertintos aplinkybės, susijusios su Pareiškėjos nurodytais Namų šildymo sistemos, butų sienų griovimo pažeidimais (jeigu nebuvo įvertinta – paaiškinti kodėl), ar buvo atlikta techninio projekto ekspertizė (jeigu nebuvo – paaiškinti kodėl); pateikti išsamius paaiškinimus Pareiškėjos keliamais klausimais dėl Namų šildymo sistemos, butų sienų griovimo pažeidimų likvidavimo, skirtingo Namų patalpų savininkų indėlio į renovaciją; pateikti informaciją, ar Namų atnaujinimui (modernizavimui) yra paimta paskola, kieno vardu; ar Namų patalpų savininkams (ar Bendrijai arba Namų atnaujinimo administratoriui VŠĮ „B“) buvo teikiama valstybės parama; pateikti išsamius paaiškinimus Pareiškėjos keliamais klausimais dėl gyventojų lėšų kompensavimo, butų „užstatymo“; pateikti Pareiškėjai atsakymo Seimo kontrolieriui kopiją su priedais (jeigu jų būtų);

4.3. *Valstybinę energetikos inspekciją prie Ūkio ministerijos* (toliau citatose ir tekste vadinama – VEI) – nurodyti, ar VEI yra atlikusi Namų šildymo ir karšto vandens sistemų periodinius patikrinimus dėl jų atitikties nustatytiems reikalavimams, Namų šildymo sistemų prižiūrėtojo (ir / arba Bendrijos) veiklos priežiūrą ir kontrolę (jeigu nėra atlikusi – pateikti motyvuotus paaiškinimus, kodėl tai nebuvo padaryta, tinkamai ją įvykdyti ir pateikti apie tai

informaciją); nurodyti, ar Namų šildymo sistema atitinka nustatytus reikalavimus; ar buvo nustatyti pažeidimai, kokie buvo priimti sprendimai ir kokie jų motyvai, kokios taikytos poveikio priemonės, ar jos įvykdytos (jeigu nebuvo taikytos – pateikti paaiškinimus, kodėl netaikytos); ar buvo ir kada vykdytas Namų šildymo sistemos remontas, atnaujinimas arba kiti priežiūros darbai; pateikti kitą Pareiškėjos keliamiems klausimams spręsti reikalingą informaciją ir paaiškinimus; imtis būtinų priemonių ir apie tai informuoti bei kt.;

4.4. *Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos* (toliau citatose ir tekste vadinama – VTPSI) – pateikti informaciją, ar, sprendžiant Pareiškėjos keliamas problemas dėl „nugriautų laikančiųjų sienų“, butų „pasididinimo“, VTPSI atliko Namų (visų butų, patalpų) laikančiųjų konstrukcijų patikrinimą vietoje (jeigu ne – pateikti motyvuotus paaiškinimus kodėl, tinkamai atlikti patikrinimą), nurodyti, ar buvo nustatyta savavališkos statybos atvejų, kokių buvo imtasi priemonių; nurodyti, kokių priemonių numato imtis VTPSI, sprendama Namų „išgriautų sienų“, „pasididintų“ butų problemas, imtis būtinų priemonių, prireikus, bendradarbiauti su kitomis įgaliotomis institucijomis ir pateikti apie tai informaciją; nurodyti, ar VTPSI vykdo (vykdė) Namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso stebėjimą, patikrinimus, pateikti informaciją apie stebėjimo, patikrinimų rezultatus; pateikti kitą Pareiškėjos keliamiems klausimams spręsti reikalingą informaciją; imtis būtinų priemonių ir apie tai informuoti, bei kt.

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

5. Iš Savivaldybės Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjai pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

5.1. „[...] valstybės įmonės Registrų centro duomenimis, gyvenamasis Namas įeina į Bendrijos sudėtį. Bendrija nuo įstatų įregistravimo dienos įgyja juridinio asmens teises, savo veikloje ji vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu [toliau citatose ir tekste vadinama – CK], Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrijų įstatymas] ir Bendrijos įstatais. [...].“

„Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – Paramos įstatymas] 5 straipsniu, sprendimą dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo pagal Vyriausybės patvirtintą programą ar ją atitinkančias savivaldybių programas ir investicijų plano patvirtinimo, lėšų skolinimosi atnaujinimo (modernizavimo) projektui (ar jo daliai) parengti ir įgyvendinti, ir kreditavimo sutarties sąlygų priima butų ir kitų patalpų savininkai. Sprendimas priimamas CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka, t. y. visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma.“

Informuojame, kad Savivaldybės taryba sprendimais 2013-03-21 Nr. T-201, 2013-09-12 Nr. T-516 ir 2014-02-06 Nr. T-65 pritarė atrinktų modernizuoti Kauno miesto daugiabučių namų sąrašams. Namai nėra įtraukti į atrinktų modernizuoti Kauno miesto daugiabučių namų sąrašą.“

5.2. „[...] Savivaldybė 2014-10-06 raštu Nr. (33.205)R-5622 informavo Bendrijos atstovus, kad Vyriausybės patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa [toliau citatose ir tekste vadinama – Programa], vienodomis sąlygomis, gali būti įgyvendinama savivaldybių arba daugiabučių namų administratorių ar bendrijų pirmininkų iniciatyva. Įgyvendinant daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą gyventojų iniciatyva per bendrijos pirmininką [...] labai svarbi gyventojų iniciatyva ir sutikimas dalyvauti programoje. Namų butų ir kitų patalpų savininkai, vadovaudamiesi CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka, gali vykdyti daugiabučio namo atnaujinimą (modernizavimą) savarankiškai, t. y. Pirmininko iniciatyva.“

5.3. „[...] vadovaujantis Paramos įstatymo 3 straipsnio 8 dalimi, Programos įgyvendinimą administruoja Vyriausybės įsteigta Agentūra, kuri vertina savivaldybių programų atitiktį Programai, vykdo atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūrą, administruoja ir teikia valstybės paramą (išskyrus lengvatinių kreditų teikimą ir kredito ir palūkanų apmokėjimą už nepasiturinčius gyventojus), teikia nereikšmingą pagalbą, konsultuoja daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) proceso dalyvius (daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus, bendrojo naudojimo objektų valdytojus, savivaldybes ir savivaldybių programų įgyvendinimo administratorius) daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) ir valstybės paramos teikimo klausimais, organizuoja visuomenės informavimą, švietimą ir mokymą, organizuoja Programos įgyvendinimo stebėseną.

Atsižvelgiant į tai, Savivaldybė 2015-03-04 raštu Nr. 44-2-27 kreipėsi į Agentūrą su prašymu pagal kompetenciją išnagrinėti [...] [Seimo kontrolieriaus] Savivaldybei keliamus minėtus klausimus dėl Namų atnaujinimo (modernizavimo) ir pateikti paaiškinimą Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriui.“

5.4. „[...] Savivaldybė konsultuoja gyventojus, patalpų savininkus [...] daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimo, registracijos, veiklos klausiniais, tačiau įgaliojimai vertinti bendrijos pirmininko veiksmų teisėtumą nesuteikti.“

5.5. „[...] Savivaldybė negali atlikti Bendrijos veiklos, susijusios su lėšų iš Bendrijos narių ir Namų patalpų savininkų rinkimu ir panaudojimu, kontrolės. Tačiau pagal Bendrijų įstatymo 17 straipsnio 3 dalį visuotinis susirinkimas (įgaliotinų susirinkimas) gali nuspręsti samdyti audito įmonę Bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti.“

5.6. „[...] Savivaldybė 2013-12-16 raštu Nr. 53-9-2349 įpareigojo atsakingą už statinių naudojimo priežiūrą padalinį patikrinti, ar tinkamai organizuojama Namų priežiūra. Apie tai buvo informuoti Namų gyventojai 2013-12-17 raštu Nr. 53-5-4741“ (Savivaldybė šio tyrimo metu Seimo kontrolieriui nepateikė informacijos apie atliktos Namų naudojimo priežiūros rezultatus).

5.7. „Taip pat pagal Bendrijų įstatymo 18 straipsnio 3 dalį bendrijos revizijos komisija (revizorius) tikrina bendrijos ūkinę ir finansinę veiklą. Finansiniams metams pasibaigus, atlieka bendrijos ūkinės finansinės veiklos ir finansinių ataskaitų patikrinimą (auditą), jas vertina ir savo išvadas pateikia bendrijos pirmininkui (valdybai) ir visuotiniam susirinkimui (įgaliotinų susirinkimui). Taip pat bendrijos revizijos komisija (revizorius) privalo atlikti neeilinį bendrijos ūkinės veiklos patikrinimą, jeigu to reikalauja daugiau kaip penktadalis bendrijos narių.“

5.8. „[...] vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 23 straipsnio 3 punktu pastato atnaujinimo (modernizavimo) atveju išduodamas statybą leidžiantis dokumentas – leidimas atnaujinti (modernizuoti) pastatą, kurį pagal Savivaldybės administracijos skyriams priskirtas funkcijas išduoda Statybos leidimų skyrius. Bendrijai statybos leidimas Nr. LNS-21-141217-01079 atnaujinti (modernizuoti) Namą buvo išduotas 2014-12-17. Namų atnaujinimo (modernizavimo) projektas [toliau citatose ir tekste vadinama – Projektas] pateiktas per išorinę sistemą „Infostatyba“, todėl yra saugojamas sistemoje. Su projektu gali susipažinti kiekvienas tikrintojas, prisijungęs prie savo (kaip tikrintojų) paskyros.“

5.9. „Vadovaujantis Specialiųjų architektūros reikalavimų ir specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų turinio ir išdavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. DI-997, 2 punkto nuostatomis, Savivaldybė specialiuosius architektūros reikalavimus išduoda rengiant naujai statomų ir (ar) rekonstruojamų ypatingų ir (ar) neypatingų statinių projektus, kai be kitų projekto dalių privaloma statinio projekto architektūrinė dalis.

Kapitalinio remonto projektams ir modernizavimo projektams (paprastojo remonto darbų apimtis) specialieji architektūros reikalavimai neišduodami.

Vadovaujantis STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ 6 priedo *Atvejai, kada privalomas rašytinis pritarimas statinio projektui*, 1 punkto nuostatomis, rašytinis pritarimas kapitalinio remonto projektui privalomas atliekant ypatingo ar neypatingo statinio – daugiabučio namo ar visuomeninės paskirties pastato kapitalinį remontą mieste, konservacinio prioriteto ar

kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, – kai keičiama pastato išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti arba kai keičiamos laikančiąsias savybes praradusios pavienės konstrukcijos nesusilpninant ir nepašalinant kitų laikančiųjų konstrukcijų. Jei šiame reglamento priede nurodytas statybą leidžiantis dokumentas nėra privalomas, atitinkamas statinio projektas rengiamas statytojo pageidavimu, išskyrus daugiabučių namų ar visuomeninės paskirties pastatų kapitalinio remonto ir statinių griovimo pagal teismų sprendimus projektus, kurie turi būti parengti visais atvejais (rengiami tik projektai, be statybą leidžiančio dokumento).

Namo kapitalinio remonto ir paprastojo remonto projektų, kai darbai atliekami nekeičiant pastato išvaizdos, Savivaldybė jokiais teisės aktais neįpareigota tikrinti ir jiems išduoti statybą leidžiančius dokumentus – rašytinius pritarimus.

Savivaldybės Urbanistikos ir architektūros skyriaus archyve saugomas tik Namų [...] buto rekonstravimo projektas, kuriam 2005-07-25 išduotas statybos leidimas Nr. 38-3GR421-806.“

6. Iš Agentūros Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjai pateiktos informacijos bei paaiškinimų nustatyta:

6.1. „Agentūra nebuvo gavusi Namų patalpų savininkų skundų dėl Namų atnaujinimo.“

6.2. „Namai yra atnaujinami pagal Programą.“

„Namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planas (toliau – IP) suderintas Agentūroje 2014-03-26 Nr. (4)-B2-1092 raštu, ir butų bei kitų patalpų savininkai balsavimo raštu metu (balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas 2014-04-09 Nr. 140409) patvirtino (iš 54 įteiktų biuletenių gražinta 47, ir iš jų 32 balsavo „už“, o 9 – „prieš“) IP B priemonių variantą 625 328,62 EUR arba 2 159 134,65 Lt sumai, kur numatytos tokios atnaujinimo priemonės:

Energijos efektyvumą didinančioms priemonėms: 1. Fasado sienų (taip pat ir cokolio) šiltinimas, įskaitant sienų (cokolio) konstrukcijos defektų pašalinimą ir nuogrindos sutvarkymą; 2. Stogo šiltinimas, taip pat ir naujos dangos ar naujo šlaitinio stogo įrengimas (išskyrus patalpų pastogėje įrengimą) ir (ar) perdangos po vėdinama šlaitinio stogo pastoge šiltinimas; 3. Butų ir kitų patalpų langų keitimas į mažesnio šilumos pralaidumo langus; 4. Šildymo ir karšto vandens sistemų pertvarkymas ar keitimas; šilumos punkto ar katilinės (individualių katilų) ir karšto vandens ruošimo įrenginių keitimas ar pertvarkymas, taip pat ir atsinaujinančių energijos šaltinių (saulės, vėjo, geoterminės energijos, biokuro ir panašiai) įrengimas; balansinių ventilių ant stovų įrengimas; vamzdynų šiluminės izoliacijos gerinimas; šildymo prietaisų ir vamzdynų keitimas; 5. Rūsio perdangos šiltinimas; 6. Laiptinių lauko durų ir tambūro durų keitimas, įskaitant susijusius apdailos darbus, įėjimo laiptų remontą ir pritaikymą neįgaliųjų poreikiams; 7. Liftų atnaujinimas (modernizavimas) – jų keitimas techniniu energiniu požiūriu efektyvesniais liftais, įskaitant priėjimo prie lifto pritaikymą neįgaliųjų poreikiams; 8. Ventiliacijos ir rekuperacijos sistemų pertvarkymas, keitimas ar įrengimas.

Kitos atnaujinimo priemonės: 1. Buitinių nuotekų sistemos keitimas; 2. Geriamojo vandens sistemos ir įrenginių keitimas ar pertvarkymas; 3. Elektros instaliacijos keitimas.“

6.3. „Prie IP buvo pateiktas statinio apžiūros aktas 2014-01-14 Nr. 097, kur aprašytos Namų statybinės konstrukcijos bei inžinerinės sistemos, įvertinta jų būklė, atlikti remontai. Šiame akte nurodyta, kad „stogo danga pakeista prieš keletą metų, tačiau stogui papildomas termoizoliacinis sluoksnis neįrengtas. Šiluminė varža neatitinka reikalavimų“. Taip pat akte nurodyta, kad „pastato šildymui įrengtas nepriklausomas šilumos punktas [...]“.

6.4. „Remiantis statinio apžiūros aktu bei kitais dokumentais, paruoštas IP, kuris 2014-02-06 (protokolo Nr. 140206) buvo viešai aptartas su Namų butų ir kitų patalpų savininkais. Viešame aptarime dalyvavo 24 butų savininkai iš 54, aptarimo metu buvo detalčiai aptartos IP numatytos atnaujinimo priemonės (dėl stogo šiltinimo nuspręsta kartu apšiltinti ir liftų bokštelių stogelius, o dėl šilumos punkto nuspręsta įrengti naują automatizuotą šilumos punktą, atsižvelgiant į pasikeitusius šilumos poreikius) **ir pagal gyventojų pateiktas pastabas nuspręsta pakoreguoti IP.**“

6.5. „Agentūra 2014-07-02 Nr. (4)-B2-2508 raštu pritarė Bendrijos Namų techninio projekto pirkimui, kurį laimėjo UAB „D“ už 10 049,81 EUR arba 34 700,00 Lt. Projektavimo sutartis tarp Bendrijos ir UAB „D“ pasirašyta 2014-07-04.

2014-08-28 raštu Nr. (4)-B2-3418 Agentūroje buvo suderintas statybos techninės priežiūros pirkimas, kur už 5 953,98 EUR arba 20 557,90 Lt laimėtoju pripažinta UAB „E“.

6.6. „Agentūra 2015-01-23 Nr. (4)-B2.1-387 raštu pritarė Bendrijos įvykdytam Namų statybos rangos darbų pirkimui, kur už 573 785,31 EUR arba 1 981 165,91 Lt sumą pirkimą laimėjo UAB „F“. Statybos rangos darbai nupirkti visoms IP B variante numatytoms priemonėms, išskyrus rūšio perdangos šiltinimą, kas yra leistina, tačiau, įgyvendinus ne visas IP numatytas energinį efektyvumą didinančias priemones, Agentūrai, teikiant prašymą dėl valstybės paramos, kartu turės būti pateiktas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo neįgyvendinti minėtų priemonių sprendimas.“

6.7. „IP nėra atskirai įvertintos aplinkybės, susijusios su Pareiškėjos nurodytais Namų šildymo sistemos, butų sienų griovimo pažeidimais. IP rengimo metu, atliekant Namų vizualinę apžiūrą, naudojantis technine pastato dokumentacija, vertinama bendrųjų Namų (ne atskirų butų ar kitų patalpų) konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė bei numatomos atnaujinimo priemonės. Tačiau būtent dėl šildymo sistemos neefektyvaus veikimo, kai gyventojai savavališkai perdaro butuose esančią bendrąją šildymo sistemą, keičia šildymo prietaisus, jų galingumą, pajungimą ir kt., IP yra numatyta perdaryti visą šildymo sistemą, įrengiant dvivamzdę šildymo sistemą, subalansuojant ją, pakeičiant visus šildymo prietaisus, prie jų įrengiant termostatinčius ventilius.“

6.8. „IP numatyti ir gyventojų patvirtinti Namų atnaujinimo priemonių techniniai sprendiniai yra detalizuojami statinio projekte. Namai yra ypatingas statinys (pastato bendras plotas didesnis kaip 2000 m² ir pastatas aukštesnis nei 20 m), todėl, vadovaujantis Statybos įstatymo 29 straipsnio 1 dalimi, privaloma statinio projekto ekspertizė. Projekto ekspertizės metu įvertinama, ar numatyti techniniai sprendiniai atitinka Statybos įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje nurodytus esminius statinio reikalavimus, kitus statybos teisės aktų nustatytus reikalavimus bei privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų reikalavimus, taip pat projekto sprendinių tarpusavio ryšį ir suderinamumą. Duomenys apie Namų atnaujinimo statinio projekto atliktą ekspertizę Agentūrai neteikiami. Tačiau statybos projekto ekspertizės aktas (kartu su kitais dokumentais) yra privalomas teikiant prašymą Savivaldybės administracijos direktoriui ar jo įgaliotam Savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui išduoti leidimą atnaujinti (modernizuoti) Namą.“

6.9. „Agentūra, atsakydama į Pareiškėjos paklausimą apie gyventojų kaupiamųjų įnašų dydį, informuoja, kad, vadovaujantis CK 4.82 straipsniu, visi butų ir kitų patalpų savininkai (nepriklausomai nuo butų ar kitų patalpų įsigijimo sąlygų) privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas Namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, kaupti lėšas, skirtas Namui atnaujinti, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Perleidus butą ar kitas patalpas naujam savininkui, su kaupiamosiomis lėšomis susijusios teisės ir prievolės atitenka naujam savininkui. Butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma sprendžia dėl kaupiamųjų lėšų dydžio, bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo. Šie sprendimai galioja visiems butų ir kitų patalpų savininkams. Vadovaujantis šiomis nuostatomis, kai atsižvelgiama į daugumos interesus, atskirų patalpų savininkų interesai, priimant sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų, nėra pažeidžiami.“

6.10. „Agentūrai nėra teikiama informacija apie Namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų finansavimą, todėl Agentūra neturi informacijos apie paimtą paskolą. Darbų finansavimo galimybes su kreditavimo įstaigomis – bankais, dalyvaujančiais projekte ir teikiančiais lengvatinius kreditus, derina Projekto administratorius – Pirmininkas. Kreditavimo sutartis su banku pasirašoma, kai yra įvykę Projektui reikalingų paslaugų bei rangos darbų pirkimai. Atkreipiame dėmesį, kad lėšos lengvatinėms paskoloms teikiamos JESSICA apyvartinio fondo lėšomis, o pagal finansavimo sąlygas, nei užstatas, nei pradinis įnašas nereikalaujami ir netaikomi jokie papildomi mokesčiai,

susiję su paskolos administravimu. Todėl gyventojai, gavę lengvatinę paskolą, neturi įkeisti savo turto – butų.“

6.11. „[...] Namų butų ir kitų patalpų savininkams yra suteikta valstybės paramos dalis apmokant išlaidas Projekto dalies – pastato energinio naudingumo sertifikato, parengto ir išduoto prieš atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimą, ir IP parengimui 734,19 EUR arba 2 535,00 Lt. Taip pat suteikta valstybės paramos dalis apmokant išlaidas Projekto dalies – statinio projekto parengimui 10 049,81 EUR arba 34 700,00 Lt.“

7. Iš VEI Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjai pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

7.1. „Dėl nurodymo, ar VEI yra atlikusi Namų šildymo ir karšto vandens sistemų periodinius patikrinimus dėl jų atitikties nustatytiems reikalavimams, Namų šildymo sistemų prižiūrėtojo (ir / arba bendrijos) veiklos priežiūrą ir kontrolę [...]“:

7.1.1. „Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų patikrinimus dėl jų atitikties nustatytiems reikalavimams VEI atlieka pagal sudarytą patikrinimų planą. Planas sudaromas atsižvelgiant į VEI gautus gyventojų prašymus ir skundus dėl šildymo ir karšto vandens tiekimo ir šildymo ir karšto vandens sistemų eksploatavimo problemų.

Pažymime, kad Namų gyventojai į VEI dėl minėtų problemų nesikreipė, todėl Namų šildymo ir karšto vandens sistemos patikrinimas dėl jos atitikties nustatytiems reikalavimams 2015 m. sudarytame plane nėra numatytas.“

7.1.2. „Tačiau, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus nurodymu ir vykdant VEI Kauno teritorinio skyriaus vedėjo 2015-02-20 pavedimą Nr. 13IP5-48, 2015-02-24 buvo atliktas neplaninis Namų šildymo ir karšto vandens sistemos patikrinimas.

Namų šildymo ir karšto vandens sistemos eksploatavimą vykdo UAB „G“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Prižiūrėtojas] pagal sudarytą sutartį. VEI yra išdavusi Prižiūrėtojui veiklos atestatą Nr. T-0103.“

7.2. „Dėl nurodymo, ar Namų šildymo sistema atitinka nustatytus reikalavimus; ar buvo nustatyti pažeidimai, kokie buvo priimti sprendimai ir kokie jų motyvai, kokios taikytos poveikio priemonės, ar jos įvykdytos (jeigu nebuvo taikytos – pateikti paaiškinimus, kodėl netaikytos)“:

7.2.1. „Prižiūrėtojas 2015-02-20 pateikė VEI pažymą apie Namų ir jo šildymo ir karšto vandens sistemas [...].

VEI kartu su Pirmininku ir Prižiūrėtojo atstovu 2015-02-24 patikrino Namų šildymo ir karšto vandens sistemų atitiktį nustatytiems reikalavimams. Per patikrinimą nustatyta, kad Namų šilumos suvartojimas mažėja. Pažymėtina, kad Namų šildymo ir karšto vandens sistemoje neįrengta balansavimo įranga, todėl neužtikrinamas tolygus Namų butų ir kitų patalpų šildymas. Kadangi Projekte nenumatyta, jog šildymo ir karšto vandens sistemose turi būti sumontuota balansavimo įranga, jos įrengimas turi būti vykdomas gyventojų lėšomis, Pirmininkas įpareigotas iki 2016-02-01 Namų gyventojų susirinkime spręsti klausimą dėl balansavimo įrangos šildymo ir karšto vandens sistemoje įrengimo.“

7.2.2. „Prižiūrėtojas 2012-02-08 Namų butuose atliko sumontuotų šildymo prietaisų inventorizaciją, siekdamas nustatyti, ar sumontuotų šildymo prietaisų galia ir pajungimas atitinka projekto reikalavimus. Tikrinimo rezultatai surašyti Šildymo sistemų apžiūros protokole Nr. AA-12-09 [...] ir šie duomenys perduoti Pirmininkui, kad jis įpareigotų butų, kuriuose rasti neatitikimai projektui, savininkus pašalinti pažeidimus. Bendrijos narių susirinkime, įvykusiame 2012-04-17, buvo svarstytas Prižiūrėtojo Šildymo sistemų apžiūros protokole Nr. AA-12-09 surašytų nurodymų įvykdymo klausimas. Gyventojai vienbalsiai priėmė sprendimą atidėti nurodymų vykdymą, kadangi pradėta rengtis Namų modernizavimui pagal Programą. Tuo atveju, jei to pasiekti nepavyks, įgyvendinti Prižiūrėtojo Šildymo sistemų apžiūros protokole Nr. AA-12-09 numatytus nurodymus [...]“.

7.2.3. „Tikrinimo metu Prižiūrėtojo veikloje eksploatavimo pažeidimų nenustatyta, todėl administracinio poveikio priemonės nebuvo taikytos.

Atlikus patikrinimą 2015-02-24, surašytas Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų patikrinimo aktas Nr. 13IP8-158 [...], kuriame nurodytos šilumos suvartojimo mažinimo priemonės: 1. šildymo ir karšto vandens sistemų balansavimo įrangos įrengimas; 2. butuose ne pagal projektą sumontuotų šildymo prietaisų išmontavimas. Po atlikto patikrinimo darytina išvada, kad Namo šildymo ir karšto vandens sistema neatitinka nustatytų reikalavimų, nes: 1. namo šildymo ir karšto vandens sistemoje neįrengta balansavimo įranga; 2. butuose įrengti šildymo sistemos prietaisai neatitinka namo projekto.

7.3. „Dėl nurodymo, ar buvo ir kada vykdytas Namo šildymo sistemos remontas, atnaujinimas arba kiti priežiūros darbai“ – „Namas pastatytas 1978 m. Šilumos punkto modernizavimas, įrengiant nepriklausomą šildymo sistemą ir automatizuojant šilumos punkto įrenginių darbą, atliktas 1999 m. Nuo pat Namo pastatymo nebuvo atliktas kapitalinis šildymo ir karšto vandens sistemos remontas. Nustatyta, kad kiekvienais metais Prižiūrėtojas nešildymo sezono metu patikrina šilumos punkto ir šildymo sistemos techninę būklę, atlieka profilaktinio remonto darbus, šilumos punkto ir šildymo sistemos hidraulinius bandymus, kas ketverius metus atlieka šildymo ir karšto vandens sistemų praplovimą ir šildymo ir karšto vandens šilumokaičių cheminį praplovimą, pasirašo pastato šilumos įrenginių parengties šildymo sezonui pasą.“

8. Iš VTPSI Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjai pateiktos informacijos nustatyta:

8.1. „VTPSI Kauno teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyrius [...] [toliau citatose ir tekste vadinama – VTPSI skyrius] 2015-03-04 atliko Namo atnaujinimo (modernizavimo) patikrinimą. Patikrinimas buvo atliekamas pagal VTPSI viršininko 2013-12-04 įsakymu Nr. 1V-189 [...] patvirtintus kontrolinius klausimynus. Patikrinimo metu tikrintas Namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų atlikimas (Pastato atnaujinimo (modernizavimo) patikrinimo aktas (kontrolinis klausimynas) Nr. SPA-346), statinio statybos techninio prižiūrėtojo veikla (Statinio statybos techninio prižiūrėtojo veiklos patikrinimo aktas (kontrolinis klausimynas) Nr. SVPD-77), statybinių atliekų tvarkymo atitiktis teisės aktų reikalavimams (Statybinių atliekų tvarkymo atitikties teisės aktų reikalavimams patikrinimo aktas (kontrolinis klausimynas) Nr. SAT-40-(15.60)) (toliau – patikrinimai). Patikrinimų metu reikšmingų pažeidimų nenustatyta, tačiau nustatyti neesminiai pažeidimai: šiltinant Namo langų angokraščius, nesivadovauta techniniame darbo projekte „Namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas“ Nr. PRC 14-343-TDP – detalėje ANG-01 „Langų angokraščių šiltinimo mazgai“ Nr. PRC14-314-TDP-SA.SK-16, numatytais sprendiniais.

8.2. VTPSI skyrius „vadovaujantis Administracinių teisės pažeidimų kodekso 259, 259(1) ir 260 straipsniais, dėl pažeistų statybos techninio reglamento STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ 59.12 punkto nuostatų statybos vadovui H 2015-03-10 surašė Administracinio teisės pažeidimo protokolą Nr. ATP-20-150310-00007 ir Privalomąjį nurodymą Nr. PN-209 pašalinti pažeidimą.

VTPSI skyrius 2015-03-12 raštu Nr. 2D-3459 nurodė statinio statybos techniniam prižiūrėtojui K atvykti į VTPSI skyrių administracinio teisės pažeidimo protokolo surašymui dėl pažeistų statybos techninio reglamento STR 1.09.05:2002 „Statinio statybos techninė priežiūra“ 33.9 punkto nuostatų ir išsiuntė 2015-03-10 privalomąjį nurodymą Nr. PN-217 pašalinti pažeidimą.

8.3. „VTPSI skyrius 2015-03-09 raštu Nr. (15.17)-2D-3317 „Dėl informacijos pateikimo“ kreipėsi į Pareiškėją ir Pirmininką, prašydamas [...] pateikti VTPSI skyriui informaciją apie Name vykdomus ar atliktus statybos darbus, nurodant butų – patalpų numerius, asmenis ar kitą žinomą informaciją, kuri padėtų nustatyti vykdomų ar atliktų statybos darbų vietą, ir kad būtų galima atlikti statybos patikrinimą. VTPSI skyrius, gavęs papildomos informacijos, nedelsiant atliks visų nurodytų butų patikrinimą Name ir, nustatęs savavališkos statybos faktą, savavališkos statybos padarinius šalins Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka“ (papildoma informacija Seimo kontrolieriui šio tyrimo metu nebuvo pateikta).

9. Iš Nekilnojamojo turto registro Centrinio duomenų banko 2015-11-27 išrašo nustatyta: Namu „2. [...] Statybos pabaigos metai: 1978 [...]. Bendras plotas: 4093,65 kv. m. [...] 8. Žymos: 8.1. Sudaryta daugiabučio namo kreditavimo sutartis [...] [2015-07-15 Nr. PL-ST-15-9105] [...] 10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: 10.1. Išduotas statybą leidžiantis dokumentas [...] Kauno miesto savivaldybės administracija [...]. Įregistravimo pagrindas: Leidimas statyti naują (-us) statinį (-ius), rekonstruoti statinį (-ius), atnaujinti (modernizuoti) pastatą (-us), 2014-12-17, Nr. LNS-21-141217-010179) [...]. 10.2. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas [...].“

10. Seimo kontrolierius, išnagrinėjęs kito Kauno miesto gyventojo skundą dėl Savivaldybės pareigūnų neveikimo daugiabučių namų patalpų savininkų bendrijų veiklos priežiūros klausimais, 2015-11-03 pažymoje Nr. 4D-2015/2-1070 pažymėjo:

10.1. „vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu [...], bendrijos valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė po 2014-07-01 (įsigaliojus pirmiau nurodytai Vietos savivaldos įstatymo nuostatai) turėjo būti atliekama pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos (Aplinkos ministerijos) patvirtintas Priežiūros ir kontrolės taisykles [...]“ (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 pavyzdinės taisyklės; toliau citatose ir tekste vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės).

10.2. „Savivaldybė 2015-10-01 raštu Seimo kontrolierių informavo, kad Skyrius [Būsto administravimo skyrius] panaikinamas: „Šiuo metu yra vykdoma Savivaldybės struktūros pertvarka. Pagal Savivaldybės tarybos 2015-06-09 sprendimą Nr. T-290, iki 2016-01-01 atlikus ją, paskyrus priežiūros ir kontrolės vykdytojus, [...] bus galima atlikti bendrijos veiklos priežiūrą ir kontrolę“ [...].“

10.3. „Savivaldybė Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka turėjo vykdyti Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją ir, teikdama atsakymą pareiškėjai, pagal Priežiūros ir kontrolės taisykles informuoti apie bendrijos valdymo organų veiklos [...] patikrinimo rezultatus [...], tačiau nepagrįstai to neatliko [...]“, „taigi, Savivaldybės pareigūnai nepagrįstai: [...] daugiau nei vienerius metus (nuo 2014-07-01 iki 2015-07-20) nevykdė Vietos savivaldos įstatymu Savivaldybei priskirtos ir daugiabučių namų gyventojams ypač aktualios bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos [...]“; „daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų [...] valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka neketina vykdyti iki šių metų pabaigos (t. y. funkcija galimai bus nevykdoma pusantrų metų) [...]“.

11. Juridinių asmenų registro 2015-12-01 duomenimis:

11.1. Bendrijos teisinis statusas neįregistruotas;

11.2. Bendrijos įstatai įregistruoti 1996-02-28.

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

12. Lietuvos Respublikos įstatymai:

12.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“; „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.“

12.2. *Šilumos ūkio įstatymo 20 straipsnyje* nurodyta: „[...] 6. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra atliekama Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka. Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų periodinius patikrinimus dėl jų atitikties

nustatytiems reikalavimams ne rečiau kaip kartą per ketverius metus atlieka Valstybinė energetikos inspekcija prie Energetikos ministerijos.“

12.3. *Statybos įstatyme* nustatyta:

12.3.1. *29 straipsnis* – „1. Ypatingo statinio ir statinio, įrašyto į Valstybės investicijų programą, projektų ekspertizė yra privaloma, išskyrus atvejus, kai pastatai atnaujinami (modernizuojami) pagal Aplinkos ministerijos ar jos įgaliotos institucijos patvirtintus tipinius statinių projektus [...]. 2. Šio straipsnio 1 dalyje nurodytų statinių projektų ekspertizė atliekama naujų statinių statybos, statinių rekonstravimo ir kapitalinio remonto atvejais. [...]“;

12.3.2. *40 straipsnis* – „1. Statinių naudotojai privalo: [...]; 3) šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka organizuoti ir (ar) atlikti statinio techninę priežiūrą; [...]“;

12.3.3. *41 straipsnis* – „1. Statinio techninę priežiūrą organizuoja statinio naudotojas ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdamas statinio techninį priežiūrėtoją. [...]. 5. Statinio techninę priežiūrą sudaro: 1) nuolatinis statinio būklės stebėjimas, kurio tikslas – nustatyti vizualiai pastebimus statinio būklės pokyčius statinio naudojimo metu; 2) statinio periodinės ir specializuotos apžiūros, kurių tikslas – nustatyti statinio techninės būklės pokyčius per tam tikrą laiką arba kitais atvejais, jeigu tokios apžiūros numatytos šio Įstatymo 41 straipsnio 4 dalyje nurodytose taisyklėse; 3) pastebėtų statinio būklės defektų šalinimas; 4) remonto (paprastojo arba kapitalinio) organizavimas. 6. Paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsižvelgdamas į grėsmės pobūdį ar įvykus statinio avarijai, statinio naudotojas ir (ar) statinio techninis priežiūrėtojas privalo imtis priemonių žmonėms apsaugoti ir kitų šio Įstatymo 25 straipsnio 2 dalyje nurodytų priemonių“;

12.3.4. *42 straipsnis* – „1. Statinių naudojimo priežiūrą atlieka šie viešojo administravimo subjektai: [...]; 2) susisiekimo komunikacijų ir su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių, taip pat hidrotechnikos statinių Baltijos jūroje ir vidaus vandens telkiniuose – Susisiekimo ministerija ir (ar) jos įgaliotos organizacijos (išskyrus susisiekimo komunikacijas, kurios nepriklauso jos valdymo sričiai) pagal Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą; 3) statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 2 punkte, – savivaldybių administracijos; [...]. 2. Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio Įstatymo ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. 3. Viešojo administravimo subjektas, atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, turi teisę: [...]; 6) kartu su statinio techniniu priežiūrėtoju patekti į butus ir kitas gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti statinio laikančiąsias konstrukcijas, kai statinio apžiūros akte užfiksuotos neleistinos statinio laikančiųjų konstrukcijų deformacijos arba gautas statinio bendraturčių pagrįstas pranešimas, kad dėl statybos darbų bute ar kitose gyvenamosiose patalpose gali būti susilpnintas statinio mechaninis atsparumas ir pastovumas ir dėl to gali kilti statinio griūties grėsmė. Statinio naudojimo priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto pareigūnas gali patekti į butą ir kitas gyvenamąsias patalpas jų naudotojų sutikimu, o atsisakius įsileisti, – pateikęs teismo nutartį dėl leidimo įeiti į butą ir (ar) kitas gyvenamąsias patalpas. [...]. 6. Statinių naudojimo priežiūros atlikimo tvarką nustato Aplinkos ministerija. [...]“

12.4. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme* (Bendrijų įstatymas) nurodyta:

12.4.1. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. [...]. 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]“;

12.4.2. *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; [...]; 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą [...]; [...]. 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. [...]“;

12.4.3. 20 straipsnis – „1. **Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės.** 2. Savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas ir, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksu, surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus, nagrinėti administracinių teisės pažeidimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių teisės pažeidimų bylas nagrinėti teismui.“

12.5. *Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 8 straipsnyje* nustatyta: „1. Statybos valstybinę priežiūrą atlieka Inspekcija. 2. Statybos valstybinę priežiūrą apima: 1) prisijungimo sąlygų ir specialiųjų architektūros reikalavimų [...] teisėtumo tikrinimą; 2) statybą leidžiančių dokumentų teisėtumo tikrinimą; 3) statybos dalyvių veiksmų atitikties statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams tikrinimą; 4) statybos vykdymo teisėtumo tikrinimą; 5) privalomųjų nurodymų pateikti reikalingą informaciją, dokumentus, pašalinti patikrinimų metu nustatytus teisės aktų pažeidimus teikimą; 6) statybos užbaigimo procedūrų atlikimą; 7) šiame įstatyme nurodytų administracinių aktų išdavimą; [...]; 9) asmenų prašymų, skundų ar pranešimų, susijusių su statybos procesu, nagrinėjimą; 10) konsultacijų ir metodinės pagalbos teikimą; 11) kitus prevencinius veiksmus, kuriais siekiama sumažinti pažeidimų skaičių; [...]“.

12.6. *Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme* (Paramos įstatymas) nurodyta:

12.6.1. 2 straipsnis – „1. *Daugiabučio namo atnaujinimas (modernizavimas)* – statybos darbai, kuriais atkuriamos ar pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės ir (ar) kuriais užtikrinamas iš atsinaujinančių energijos šaltinių gaunamos energijos naudojimas. [...]“;

12.6.2. 3 straipsnis – „1. Valstybės parama daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams, įgyvendinantiems atnaujinimo (modernizavimo) projektus pagal Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą [...], teikiama, jeigu pagal atnaujinimo (modernizavimo) projekte numatytas priemonės pasiekama ne mažesnė kaip D pastato energinio naudingumo klasė, kuri nustatoma pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą (toliau – Statybos įstatymas) įgyvendinančius statybos techninius reglamentus, ir skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos įgyvendinus atnaujinimo (modernizavimo) projektą sumažinamos ne mažiau kaip 20 procentų, palyginti su skaičiuojamosiomis šiluminės energijos sąnaudomis iki atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo. Valstybės parama teikiama šiais būdais: 1) suteikiant lengvatinį kreditą atnaujinimo (modernizavimo) projektui (ar jo daliai) parengti ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti ir (ar) statybos techninei priežiūrai vykdyti) su Vyriausybės nustatyto dydžio, tačiau ne didesnėmis kaip 3 procentų, fiksuotomis metinėmis palūkanomis ir 2) apmokant Vyriausybės nustatytą, tačiau ne mažesnę kaip 50 procentų, išlaidų dalį atnaujinimo (modernizavimo) projektui (ar jo daliai) parengti, kai Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka parengtą daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planą (toliau – investicijų planas) patvirtina butų ir kitų patalpų savininkai; apmokant Vyriausybės nustatytą, tačiau ne mažesnę kaip 50 procentų, išlaidų dalį statybos techninei priežiūrai vykdyti, taip pat apmokant ne didesnę kaip Vyriausybės nustatytą atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų dalį arba šias atnaujinimo (modernizavimo) projekto (ar jo dalies) parengimo, jo įgyvendinimo administravimo ir statybos techninės priežiūros išlaidas kompensuojant, jeigu jas butų ir kitų patalpų savininkai apmokėjo savo ar skolintomis lėšomis, ir 3) kompensuojant 15 procentų investicijų, tenkančių Vyriausybės nustatytoms energinį efektyvumą didinančioms priemonėms, ir 4) apmokant nepasiturintiems gyventojams tenkančias atnaujinimo (modernizavimo) projekto parengimo, jo įgyvendinimo administravimo, statybos techninės priežiūros išlaidas, kredito draudimo įmoką, kiekvieno mėnesio kredito ir palūkanų įmokas, [...]. 2. Jeigu atnaujinimo (modernizavimo) projekto (ar jo dalies) parengimą pirkdama paslaugas teisės

aktų nustatyta tvarka savo iniciatyva organizuoja [...] bendrojo naudojimo objektų valdytojas, šio projekto (ar jo dalies) parengimo išlaidos šio straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodytomis lėšomis apmokamos teisės aktų nustatyta tvarka atrinktam atnaujinimo (modernizavimo) projekto (ar jo dalies) rengėjui arba kompensuojamos [...] bendrojo naudojimo objektų valdytojui, jeigu atnaujinimo (modernizavimo) projekto (ar jo dalies) parengimo išlaidas šie asmenys apmokėjo savo lėšomis, kai investicijų planą patvirtina daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai. [...]. 6. Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, įgyvendinantys atnaujinimo (modernizavimo) projektą, gali priimti sprendimą nekaupiti šio straipsnio 3 dalyje nurodytų lėšų, jeigu yra pasirašyta kreditavimo sutartis su bankais ar kitomis kredito įstaigomis arba iš nuosavų ar (ir) skolintų lėšų pradėtas įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimas (modernizavimas). Šioje dalyje nurodytos lėšos gali būti nekaupiamos nuo minėtos kreditavimo sutarties su banku ar kita kredito įstaiga pasirašymo iki šio kredito sugrąžinimo dienos arba nuo daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) iš nuosavų ar (ir) skolintų lėšų įgyvendinimo pradžios iki šio namo atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos. [...]. 8. Vyriausybės patvirtintos Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimą administruoja Vyriausybės įsteigta viešoji įstaiga C agentūra, kurios veikla finansuojama valstybės biudžeto lėšomis. Ši įstaiga atlieka šias funkcijas: [...]; 2) vykdo atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūrą; 3) administruoja ir teikia šio straipsnio 1 dalyje nurodytą valstybės paramą (išskyrus lengvatinių kreditų teikimą ir kredito ir palūkanų apmokėjimą už nepasiturinčius gyventojus); 4) teikia nereikšmingą pagalbą; 5) konsultuoja daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) proceso dalyvius (daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus, bendrojo naudojimo objektų valdytojus, savivaldybes ir savivaldybių programų įgyvendinimo administratorius) daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) ir valstybės paramos teikimo klausimais, organizuoja visuomenės informavimą, švietimą ir mokymą; 6) organizuoja Vyriausybės patvirtintos Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo stebėseną“;

12.6.3. 5 *straipsnis* – „1. Sprendimą dėl atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo pagal Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančias savivaldybių programas ir investicijų plano patvirtinimo, lėšų skolinimosi atnaujinimo (modernizavimo) projektui (ar jo daliai) parengti ir įgyvendinti ir kreditavimo sutarties sąlygų butų ir kitų patalpų savininkai priima balsų dauguma Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) protokolo pavyzdinę formą nustato Vyriausybės įgaliota institucija. 2. Šio straipsnio 1 dalyje nurodyto sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimą, vadovaudamasis butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintu investicijų planu, organizuoja bendrojo naudojimo objektų valdytojas, atlikdamas Statybos įstatyme nurodytas statytojo (užsakovo) pareigas. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu statytojo (užsakovo) ir kitos su projekto įgyvendinimu susijusios pareigos pavedimo sutartimi gali būti pavedamos kitam asmeniui, teikiančiam projekto įgyvendinimo administravimo paslaugas [...]. 3. Sutartis su bankais ar kitomis kredito įstaigomis dėl kredito atnaujinimo (modernizavimo) projektui (ar jo daliai) parengti ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti ir (ar) statybos techninei priežiūrai vykdyti) butų ir kitų patalpų savininkų vardu arba savo vardu, veikdamas butų ir kitų patalpų savininkų naudai, sudaro bendrojo naudojimo objektų valdytojas. [...]. 4. Dėl būsto šildymo išlaidų kompensavimo nepasiturintiems gyventojams pagal Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymą bendrojo naudojimo objektų valdytojas [...]. butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) protokolo išrašą teikia savivaldybės administracijai“;

12.6.4. 6 *straipsnis* – „1. Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektai turi atitikti teisingumo, protingumo, sąžiningumo kriterijus. Atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirta kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų mėnesinė įmoka, tenkanti buto naudingojo ploto vienam kvadratiniam metrui, turi atitikti vykdomų darbų mastą ir buto savininkų pajamas. [...]. 3. Buto ar kitų patalpų perleidimo (paveldėjimo) metu buvę įsiskolinimai pagal atnaujinimo

(modernizavimo) projektus padengiami, o vykdytinios prievolės perduodamos buto ar kitų patalpų pirkėjui (igijėjui).“

13. Kiti teisės aktai

13.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-26 nutarimu Nr. 93 patvirtintų Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių* (toliau vadinama – Prašymų nagrinėjimo taisyklės) 8 punkte nustatyta: „Asmenų prašymai nagrinėjami pagal institucijos kompetenciją. Jeigu institucija, kuriai pateiktas prašymas, neįgaliota spręsti jame išdėstytų klausimų, ji ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo užregistravimo institucijoje išsiunčia prašymą Lietuvos Respublikos kompetentingai institucijai, kartu praneša apie tai asmeniui, paaiškina jo prašymo persiuntimo priežastis“ (analogiška norma galiojo ir ankstesnėje šių taisyklių redakcijoje).

13.2. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-09-27 įsakymu Nr. D1-825 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo tvarkos aprašas“* (toliau citatose ir tekste vadinama – Reglamentas) nustatyta:

13.2.1. „10. Šio Reglamento 7.1 ir 7.2 punktuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 9 punkte, kai: 10.1. tokį sprendimą priėmė pats šio Reglamento 7.1 ir 7.2 punktuose nurodytas Subjektas. Šiame punkte nurodytas sprendimas įforminamas raštu Subjekto įsakymu, potvarkiu, pavedimu ar kitu tvarkomuoju dokumentu, numatytu jo veiklos nuostatuose ar įsteigimo dokumentuose; [...]; 10.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] nustatyta tvarka ir terminais“;

13.2.2. „12. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas statinių naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...]; 12.2.3. ar atliekamos statinio periodinės ir specialiosios apžiūros; 12.2.4. ar įvykdyti statinio techninės priežiūros žurnale įrašyti reikalavimai; 12.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 12.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 12.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį [...]; 12.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų [...], jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai; 12.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; 12.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą; 12.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą [...]; jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) statinio naudotojui arba techniniam priežiūrėtojui, kitą saugoti Priežiūrą atliekančioje institucijoje; 12.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 12.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; 12.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir priežiūrų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą“;

13.2.3. „13. Apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas).“

13.3. *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* (Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:

13.3.1. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį, tačiau ne rečiau kaip kartą per (nurodoma per kiek, 1 ar 2) metus; 5.2. patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] nustatyta tvarka ir terminais, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais; 5.3. neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar

savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo skundo ar pranešimo gavimo dienos“;

13.3.2. „6. Vykdamas kompleksinį patikrinimą, tikrinama: [...]; 6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; 6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar yra bendrojo naudojimo objektų valdytojo patvirtintos paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklės (išskyrus atvejus, kai bendrojo naudojimo objektų valdytojas yra perkančioji organizacija pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą), ar paslaugos ir rangos darbai perkami vadovaujantis nustatyta tvarka; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams; 6.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus; 6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo; 6.9. dokumentų ir duomenų pateikimas Juridinių asmenų registrui – ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatai, pateikiami duomenys apie juridinio asmens buveinę, valdymo organus.“

Skundo tyrimo išvados

14. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–11 paragrafai) bei į pirmiau nurodytą teisinį reglamentavimą (pažymos 12–13 paragrafai), konstatuotina:

14.1. vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu (pažymos 12.1 punktas), Bendrijos valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė po 2014-07-01 (įsigaliojus pirmiau nurodytai Vietos savivaldos įstatymo nuostatai) atliekama pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos (Aplinkos ministerijos) patvirtintas Priežiūros ir kontrolės taisykles (pažymos 13.3 punktas);

14.2. Savivaldybė, 2014-10-06 raštu atsakydama į Pareiškėjos ir kitų Namų gyventojų 2014-09-03 kreipimąsi, kuriame buvo skundžiamasi Pirmininko veikla, taip pat ir organizuojant Namų renovaciją (pažymos 2.6 punktas):

14.2.1. iš tiesų tik informavo Pareiškėją apie daugiabučių namų patalpų savininkų bendrijų veiklos bei valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teisinį reglamentavimą, (pažymos 5.2 punktas);

14.2.2. nepagrįstai neatliko Pirmininko veiklos kontrolės Priežiūros ir kontrolės taisyklių nustatyta tvarka, t. y. nepatikrino, ar Pirmininkas tinkamai organizuoja Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimą bei Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimus, ar yra patvirtintos paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklės, ar informacija patalpų savininkams teikiama pagal teisės aktų reikalavimus, ar nustatyta tvarka organizuojami patalpų savininkų susirinkimai ir balsavimai raštu bei perregistruojami Bendrijos įstatai ir pan. (pažymos 11 paragrafas ir 13.3.2 papunktis);

14.2.3. nepagrįstai neatliko statinių naudojimo priežiūros Statybos įstatymo ir Reglamento nustatyta tvarka (pažymos 12.3 ir 13.2 punktai), t. y. nepatikrino, ar iš tiesų, kai kuriuose Namų butuose buvo išgriautos arba griunamos Namų laikančiosios konstrukcijos (sienos) ir pan.;

142.4. nepagrįstai, nesilaikydami Prašymų nagrinėjimo taisyklių reikalavimų (pažymos 12.1 punktas), Pareiškėjos ir kitų Namų gyventojų 2014-09-03 kreipimosi nepersiųstę nagrinėti pagal kompetenciją Agentūrai, VTPSI ir kt. (pažymos 12.5 punktas ir 12.6.2 papunktis);

14.3. atsakyme Seimo kontrolieriui nepagrįstai nurodė, kad Savivaldybė tik konsultuoja gyventojus daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimo, registracijos, veiklos klausimais, „tačiau įgaliojimai vertinti bendrijos pirmininko veiksmų teisėtumą nesuteikti“ (pažymos 5.4 punktas). Ši Savivaldybės nuomonė neatitinka teisės aktų, reglamentuojančių savivaldybių funkcijas daugiabučių namų patalpų savininkų valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės klausimais (Savivaldybės vykdomoji institucija turi teisę tikrinti ir nustatyti, ar Pirmininko veikla Priežiūros ir kontrolės taisyklių nustatyta apimtimi atitinka teisės aktų reikalavimus, bei, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksu, surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus, nagrinėti administracinių teisės pažeidimų bylas ir skirti administracines nuobaudas; pažymos 12.4.3 ir 13.3.2 papunkčiai).

15. Apibendrinus pirmiau pateiktas išvadas, kartotinai konstatuotina, kad Savivaldybė nepagrįstai nevykdo jai Vietos savivaldos bei Bendrijų įstatymais priskirtos funkcijos – daugiabučių namų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės – taigi ***Pareiškėjos skundas dėl Savivaldybės pareigūnų neveikimo pripažintinas pagrįstu.***

176. Be to, Seimo kontrolierius atkreipia Pareiškėjos dėmesį į tai, kad šio tyrimo metu, po to, kai į kompetentingas valstybės institucijas kreipėsi Seimo kontrolierius, jai buvo pateikti atsakymai rūpimais klausimais („Ar Pirmininkas galėjo pradėti renovaciją?“, kokie sprendimai dėl Namų renovacijos ir kodėl priimti, tarp jų ir dėl Namų šilumos punkto, suderinti su Agentūra nustatyta tvarka, dėl Namų šildymo sistemos atitikimo projektui ir kt.), atliktas neplaninis Namų šildymo ir karšto vandens sistemos patikrinimas, Pirmininkas įpareigotas iki 2016-02-01 Namų gyventojų susirinkime spręsti klausimą dėl balansavimo įrangos šildymo ir karšto vandens sistemoje įrengimo, atliktas Namų atnaujinimo (modernizavimo) patikrinimas, nustatyti kai kurie pažeidimai, taikyta administracinė atsakomybė atsakingiems asmenims ir pan., VTPSI, gavusi papildomos informacijos, įsipareigojo patikrinti atliktų statybos darbų butuose teisėtumą (pažymos 5–8 paragrafai).

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

17. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia X skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolės klausimais pripažinti pagrįstu.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

18. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1, 6, 14, 17 punktais, Seimo kontrolierius rekomenduoja:

18.1. ***Kauno miesto savivaldybės merui ir administracijos direktoriui*** – imtis priemonių, kad:

18.1.1. Savivaldybė vykdytų daugiabučių namų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją, atliktų Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinį patikrinimą, pateiktų Pareiškėjai bei Seimo kontrolieriui Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto kopijas;

18.1.2. Savivaldybė atliktų Namų naudojimo priežiūrą nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Pareiškėjos nurodytas aplinkybes dėl kai kuriuose butuose galimai išgriautų Namų laikančiųjų konstrukcijų bei pateiktą šią informaciją VTPSI;

18.1.3. ateityje, nagrinėjant asmenų kreipimusis dėl daugiabučių namų savininkų bendrijų valdymo organų galimai netinkamos veiklos, būtų atliekama šios veiklos priežiūra, asmenims teikiami išsamūs atsakymai bei laikomasi Prašymų nagrinėjimo taisyklių reikalavimų dėl prašymų (jų dalių) persiuntimo nagrinėti pagal kompetenciją kitai viešojo administravimo institucijai, jeigu Savivaldybė negaliota spręsti jame išdėstytų klausimų (arba jų dalies);

18.2. ***Valstybinei energetikos inspekcijai prie Ūkio ministerijos*** – informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierių apie VEI įpareigojimo Pirmininkui iki 2016-02-01 Namų gyventojų susirinkime spręsti klausimą dėl balansavimo įrangos šildymo ir karšto vandens sistemoje įrengimo vykdymo rezultatus;

18.3. ***Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos:***

18.3.1. informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierių apie VTPSI privalomųjų nurodymų statybos vadovui bei statybos techniniam prižiūrėtojų vykdymo rezultatus;

18.3.2. patikrinti, ar nustatyta tvarka buvo atlikta Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto ekspertizė, jeigu ne – pagal kompetenciją imtis priemonių pažeidimui pašalinti;

18.3.3. informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierių apie vykdomų arba atliktų statybos darbų butuose patikrinimo rezultatus.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašyčiau pranešti iki 2016-04-01.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys