



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2016-05-02 Nr. 4D-2016/2-201
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau vadinama – Pareiškėja), Kauno miesto [...] namo (toliau vadinama – Namas) gyventojos, skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) veiksmų (neveikimo), vykdančią daugiabučių namų savininkų bendrijos „A“ (toliau vadinama ir – Bendrija) valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę bei statinių naudojimo priežiūrą (toliau vadinama – Skundas).

2. Skunde nurodoma:

2.1. „2015-07-20 Savivaldybės Centro seniūnijos specialistai surašė statinio techninės apžiūros patikrinimo aktą Nr. 04-7-116 ([...]). Reikalavimuose yra aiškiai nurodyta, kad privaloma pašalinti trūkumus, įvardintus akto 4.3 punkte, iki 2015-10-19. Apie nesuremontuotą III laiptinės trečią aukštą jau ne kartą esu informavusi ir Bendrijos pirmininkę [toliau vadinama – Pirmininkė arba Bendrijos pirmininkė], ir pastatą prižiūrinčią įmonę UAB „B“ (toliau vadinama – Bendrovė) (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „Pirmininkė ir Bendrovė grubiai pažeidžia DNSB [Daugiabučių namų savininkų bendrijų] įstatymo ir CK [Civilinio kodekso] straipsnius, kurie reglamentuoja atsakomybę už bendro naudojimo patalpų priežiūrą ir remontą. Iki šiol Bendrija ir Bendrovė nesiima jokių veiksmų, atliekant remontą trečiame aukšte. [...] visos Namo laiptinės yra suremontuotos pilnai, remonto nėra tik prie mano buto esančiame aukšte (3 laiptinė). [...] Pirmininkė bando įvairiais neteisėtais būdais psichologiškai paveikti mane dėl to, kad esu informavusi atitinkamas instancijas apie jos daromus teisės pažeidimus dėl valdomo nelegaliai pastatyto ploto bendro naudojimo patalpose. Vienas iš Pirmininkės manipuliavimo įrankių – Bendrijai pateiktų aukštesnių instancijų įpareigojimų nevykdymas.“

2.3. „[...] susirašinėjimas su Savivaldybe, Bendrove neduoda jokios veiklos rezultatų. Ko gero, Savivaldybės atstovai patys pamiršo apie 2015-07-20 surašytą statinio techninės apžiūros patikrinimo aktą Nr. 04-7-116, kuriame nurodė pašalinti trūkumus, t. y. suremontuoti 3 laiptinės 3 aukštą. [...] **2015-11-12 buvo kreiptasi el. paštu į Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vadovą, tačiau atsakymo į raštą iki šiol negauta.**“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierių:

3.1. „Įpareigoti Savivaldybę atlikti veiksmus, kurie yra nurodyti kaip privalomi 2015-07-20 [...] statinio techninės apžiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-116 [...], 4.3 punkte [...]. [...] informuoti, dėl kokios priežasties neįvykdytas akte nurodyto 3 punkto reikalavimo vykdymas, t. y. neatliktas sienų ir lubų remontas Namo III laiptinės nuo antro iki trečio aukšto, ir kokių priemonių bus imtasi

šiam reikalavimui įvykdyti“;

3.2. „Remiantis Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus 2015-11-11 raštu Nr. 53-5-3410 dėl patikros akto Nr. 53-4-200 2015/11/06, įpareigoti pateikti Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyrių dokumentų nuorašus, išvardintus 2.2, 2.3, 2.5, 2.7, 2.8, 2.10, 2.13, 3 punktuose“;

3.3. „Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus, Bendrovės prašau pateikti Namų bendrojo naudojimo patalpų (sandėlių, koridorių, palėpių) išdėstymo planą, nurodant minėtų bendrojo naudojimo patalpų dydį (kiekvieno ploto atskirai)“;

3.4. „Prašau įpareigoti Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyrių arba Bendrovę nurodyti A rekvizitus, įskaitant ir elektroninio pašto adresą.“

4. Iš prie Skundo pridėtų dokumentų nustatyta:

4.1. Savivaldybė 2015-09-17 raštu (atsakydama į 2015-09-02 prašymą) Pareiškėjai pateikė šį atsakymą: „Pirmininkė informavo, jog Jums registruotu paštu buvo išsiųsti 2015-07-03 ir 2014-08-22 raštai, kuriuose pateikti atsakymai dėl Bendrijos veiklos ir įvažiavimo į kiemą. Jūs minėtų raštų su atsakymais neatsiėmėte. [...] visais Bendrijos valdymo klausimais turite teisę kreiptis į Jūsų Bendrijos pirmininkę arba spręsti visuotiniame Bendrijos narių susirinkime.“

4.2. 2015-07-20 buvo atlikta Namų techninė priežiūra, surašytas aktas Nr. 04-7-116. Akte pažymėta: „4.2. periodinių ir specializuotų apžiūrų atlikimas ir jų išvadų vykdymo organizavimas [...] nepilnai vykdomas nustatyta tvarka. Nesivadovaujant išvadomis, neatliekama dalis būtinų remonto darbų. 4.3. būtinas balkono remontas. Būtina atlikti nutrupėjusių sutrūkusių fasadų ir karnizų remonto darbus. III laiptinėje trečiame aukšte būtinas sienų, lubų remontas ir sutvarkyti elektros laidus prie [...] buto III laiptinėje, rūšio patalpoje sutvarkyti elektros laidus, vamzdynus. 4.4. kitų dokumentų tvarkymas. **Reikalauju: 1. Statinio techninę priežiūrą (nuolatinius stebėjimus, kasmetines ir neeilines apžiūras) vykdyti [...] nustatyta tvarka. 2. Statinio priežiūros žurnalą pildyti [...] nustatyta tvarka – kas mėnesį atliekant statinio būklės stebėjimus ir juos fiksuojant žurnale. 3. Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (akto 4.2, 4.3 p.) defektų šalinimą. 4. Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Savivaldybės Centro seniūniją iki 2015-10-19.“**

4.3. Pareiškėja 2015-09-18 raštu kreipėsi į Savivaldybės Centro seniūniją, nurodydama, kad „iki šiol Bendrija ir Bendrovė nesiima jokių veiksmų, atliekant remontą trečiame aukšte ir taisant neveikiančią elektrą, [...]. Prašau informuoti mane nurodytu elektroniniu paštu apie elektros ir laiptinės remonto darbų terminą, įpareigojant Bendriją šiuos darbus atlikti skubos tvarka.“

4.4. Savivaldybė 2015-11-11 raštu (atsakydama į 2015-09-02 prašymą) Pareiškėją informavo: „pagal Jūsų 2015-09-02 pareiškimą buvo atliktas Bendrijos kompleksinis valdytojo veiklos patikrinimas. Siunčiame Jums kompleksinio patikrinimo akto kopiją. [...]. Savivaldybės specialistai negali įpareigoti Bendrijos atlikti bendrojo naudojimo patalpų fotofiksacijos, atlikti visų Namų laiptinių apžiūrą, pateikti Jums raktą nuo vartų užrakto, negalime įpareigoti Bendriją atlikti remontą Namų trečioje laiptinėje, nes to nenumato Įstatymo 2 str. 15 punktas, kuriuo remiatis savo pareiškime.“

4.5. Savivaldybė 2015-11-06 atliko Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolę, surašė aktą Nr. 53-4-200. Atliekant patikrinimą dalyvavo Pirmininkė. Iš šio akto 2 paragrafo turinio nustatyta, kad tikrinantiems specialistams nebuvo pateiktas metinis Namų priežiūros ūkinis finansinis planas; akto 2.6 punkte pažymėta: „kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos sutartį; šiuo metu pateikti nereikia.“ Be to, nebuvo pateikta metinė veiklos ataskaita, jos pateikimą butų savininkams patvirtinantys dokumentai, nes „2015-05-08 vykusiame Bendrijos susirinkime nesant kvorumo nebuvo pateikta.“ **Reikalavimų Pirmininkei Savivaldybė neteikė.**

4.6. Pareiškėja 2015-11-12 elektroniniu paštu kreipėsi į Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyrių, prašydama:

„Remiantis [...] skyriaus 2015-11-11 raštu Nr. 53-5-3410 dėl patikros akto Nr. 53-4-200 2015/11/06 prašau: 1. pateikti dokumentų nuorašus, išvardintus 2.2, 2.3, 2.5, 2.7, 2.8, 2.10, 2.13, 3 punktuose. 2. Pateikti Namų bendrojo naudojimo patalpų (sandėlių, koridorių, palėpių) išdėstymo planą, nurodant minėtų bendrojo naudojimo patalpų dydį (kiekvieno ploto atskirai). 3. Informuoti, dėl kokios priežasties neįvykdytas akte nurodyto 3 punkto reikalavimo vykdymas, t. y. neatliktas sienų ir lubų remontas Namų III laiptinės nuo antro iki trečio aukšto, ir kokių priemonių bus imtasi šiam reikalavimui įvykdyti. 4. Prašau nurodyti A rekvizitus, įskaitant ir elektroninio pašto adresą.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

5. Seimo kontrolierius, siekdamas išsiaiškinti Pareiškėjos nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę prašydamas pateikti paaiškinimus dėl skundo teiginių bei atsakyti į Seimo kontrolieriaus klausimus.

Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

6. Savivaldybė Seimo kontrolieriui pateikė informaciją, dokumentus, paaiškinimus:

6.1. „2014-02-13 Bendrijos visuotinis susirinkimas nutarė, kad Bendraturčiai neprieštarauja, kad Pareiškėja naudotųsi laiptinės aikštele, esančia prie jai nuosavybės teise priklausančio buto Nr. [...], ir pasistatytų savo lėšomis dujinį katilą bei kitus įrenginius, reikalingus buto Nr. [...] šildymui, su sąlyga, kad atsisakys savo reikalavimų, keliamų teisme civ. b. Nr. [...]. Pareiškėja III laiptinės aikštelę atsitvėrė, sumūrydama pertvaras, tačiau reikalavimų, keliamų teisme, neatsisakė, todėl buvo priversta išardyti sumūrytas pertvaras, dėl ko III laiptinės sienos liko subjauros ir su netvarkinga elektros instaliacija. Bendrijos 2014-09-22 visuotinis susirinkimas nutarė nepritarti Pareiškėjos reikalavimui sutvarkyti elektros instaliaciją III laiptinėje ir atlikti remontą III laiptinės aikštelėje prie Pareiškėjai priklausančio buto Nr. [...].“

6.2. „Savivaldybės Centro seniūnija 2015-07-20 surašė Namų techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 04-7-116 (toliau vadinama – Aktas), kurio 4.3 punkte konstatavo remonto būtinumą ir jo organizavimą: „[...] III-oje laiptinėje, trečiame aukšte būtinas sienų, lubų remontas ir sutvarkyti elektros laidus prie [...] buto [...]“.“

6.3. „Bendrija visuotiniame narių susirinkime 2015-10-08 susipažino su Aktu ir nutarė: „Kadangi bendrija negali savarankiškai spręsti problemų, susijusių su Namų technine būkle ir nesibaigiančiais Pareiškėjos skundais, nutarta Namų administratoriumi pasirinkti UAB „B“. Elektros instaliaciją administruojanti įmonė sutvarkė, o sienų remonto buvo atsisakyta, vadovaujantis aukščiau minėtu 2014-09-22 visuotinio susirinkimo nutarimu [...]“.“

6.4. „Pareiškėja 2015-08-13 kreipėsi į Savivaldybę dėl priėmimo pas Kauno miesto savivaldybės vadovus. Mero pavaduotojas priėmė Pareiškėją, o 2015-10-08 Pareiškėja ir Bendrijos pirmininkė raštais 53-5-2884 ir 53-5-2885 buvo informuotos apie neplaninį kompleksinį Bendrijos veiklos patikrinimą. Bendrijos pirmininkei buvo nusiųstas Akto projektas su reikalavimu per 10 darbo dienų pateikti laiku nepateiktus dokumentus.“

6.5. „Į Pareiškėjos 2015-11-12 parašytą ir el. paštu atsiųstą pareiškimą nebuvo atsakyta laiku, nes, 2015-11-06 surašius patikrinimo aktą ir išsiuntus jį Pareiškėjai, minėtą pareiškimą gavo buvęs Gyvenamojo fondo administravimo skyrius, tačiau vykstant Savivaldybės reorganizacijai jis buvo įsegtas į bylą ir, perkeliant Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyrį į Viešosios tvarkos skyrių, nebuvo kontroliuojamas.“

Į Pareiškėjos parašytą ir el. paštu atsiųstą pareiškimą Pareiškėjai atsakyta 2016-03-15 raštu Nr. 64-19-39 ir pateiktos pareiškime išvardintų dokumentų kopijos.“

6.6. „Pareiškėjai su 2016-03-15 raštu pateikti Bendrijos rekvizitai be elektroninio pašto adreso, nes Bendrija tokio neturi. Savivaldybė neturi ir neprivalo turėti Pareiškėjos reikalaujamų Namų bendrojo naudojimo patalpų (sandėlių, koridorių, palėpių) išdėstymo plano.“

6.7. „Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyrius 2015-07-09 raštu Nr. 53-9-1297 kreipėsi į Centro seniūniją prašydamas kuo skubiau atlikti Namų priežiūros, naudojimo, statinių saugos ir paskirties reikalavimų vykdymo patikrą. Raštas parengtas vadovaujantis Valstybinės vartotojų teisės apsaugos tarnybos 2015-06-23 raštu Nr. 37K-450, reaguojant į Pareiškėjos skundą. Centro seniūnija 2015-07-10 raštu Nr. 04-2-278 dėl Namų patikrinimo pranešė Bendrijos pirmininkei, kad 2015-07-20 atliko patikrą ir surašė aukščiau minėtą Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą, 2015-08-06 raštu Nr. 04-9-144 aktą persiuntė buvusiam Gyvenamojo fondo administravimo skyriui.“

6.8. „Bendrijos pirmininkė 2015-10-16 raštu informavo Centro seniūniją, kad Akte nurodyti reikalavimai atlikti: „1. III-ioje laiptinėje sutvarkyti elektros laidai, pakeistas šviestuvų su judesio davikliu. 2. III-ioje laiptinėje rūsių patalpoje sutvirtintas vamzdynas.“

6.9. „Pareiškėja dėl statinio techninės priežiūros patikrinimo akto vykdymo 2015-09-18 kreipėsi į Centro seniūniją. Raštas 2015-09-18 nukreiptas vyr. specialistui T. Giniui, kuris 2015-10-19 kitoje gauto rašto lapo pusėje užrašė: „apšvietimas pajungtas, Pareiškėja informuota telefonu, nepageidavo atsakymo gauti raštu“.

6.10. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 4.5 punktas, nustatantis metinio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano rengimą, įsigaliojo 2015-12-01, todėl lapkričio mėnesį atliekant patikrinimą turėti tokį planą dar nebuvo būtina. Savivaldybė, nereikalaudama pateikti kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos sutarties, suklydo, nes kaupiamųjų lėšų sutarties sudarymą siejo su metiniu ūkiniu-finansiniu planu, kurio iki gruodžio 1 d. dar nereikėjo pateikti.“

6.11. „Bendrija pateikė 2015-05-08 visuotinio narių susirinkimo protokolą, kuriame konstatuota, kad iš 18 Bendrijos narių susirinkime dalyvavo 6 nariai, taip pat pateikė ir susirinkimo dalyvių sąrašą su parašais.“

6.12. „Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vyr. specialistas A. Vaivada, vykdydamas patikrinimą, nuolat bendravo su Bendrijos pirmininke ir nustatyti trūkumai tikrinimo eigoje buvo operatyviai šalinami (Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus 2015-10-08 raštas Nr. 53-5-2885).“

6.13. „Bendrija 2014-11-25 paskelbė apie 2014-12-02 įvyksiantį neeilinį Bendrijos narių susirinkimą, kuris įvyko 2014-12-02.“

6.14. „Savivaldybė atliko Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą ir 2015-10-07 surašė aktą Nr. A-2015-2. Vykdamas Bendrijos kompleksinį patikrinimą buvo nustatyta: „Bendrijos pirmininkė nepateikė dokumentų, privalomų pateikti 2.1–2.9, 2.12 punktuose. [...] Iš pateikto rašto ir pridėtų dokumentų matosi, kad Bendrija organizuoja butų savininkų susirinkimus laikydamasi teisės aktų, visi butų savininkai balsavo ir paštu. Kyla problema dėl komunikacijos tarp [...] buto savininkės ir Bendrijos pirmininkės. [...] siunčia viena kitai laiškus (Bendrija ir registruotus), tačiau abi pusės teigia, kad jų negauna.“ Bendrijos pirmininkei pateiktas reikalavimas: „per 10 darbo dienų nuo akto gavimo, pateikti dokumentus, išvardintus 2.1–2.9, 2.12 punktuose“.

6.15. Savivaldybė atliko Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą ir 2015-11-06 surašė aktą Nr. 53-4-200. Akte pažymėta, kad Bendrijos pirmininkė pateikė prašomus dokumentus: „2.12. metinė veiklos ataskaita, jos pateikimo butų ir kitų patalpų savininkams duomenys 2015-05-08 vykusiame Bendrijos susirinkime nesant kvorumui nebuvo pateikta.“ Bendrijos pirmininkei nebuvo pateikti reikalavimai. Akte nėra Bendrijos valdymo organų veiklos aprašymo ir įvertinimo.

6.16. Pateikti Bendrijos įstatai (toliau vadinama – Įstatai), iš kurių nustatyta:

1) pagal Įstatų 2.2 punktą: Bendrija privalo organizuoti namo bendrojo naudojimo objektų valdymą, priežiūrą ir kitokį tvarkymą; laikytis įstatymų nustatytų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų, darbų saugos, higienos, priešgaisrinių ir kitų specialiųjų reikalavimų;

2) pagal Įstatų 3.8 punktą: Bendrijos narys privalo laikytis bendrijos įstatų, vykdyti bendrijos narių susirinkimo, valdybos ir revizoriaus sprendimus; tausoti bendrijos turtą ir bendrojo

naudojimo objektus, laikytis namo vidaus tvarkos; savavališkai, be bendrijos valdybos ar jų įgalioto asmens leidimo nereguluoti, nekeisti, neremontuoti namo bendrosios inžinierinės įrangos, bendrųjų konstrukcijų ir bendrojo naudojimo patalpų.

6.17. Bendrijos visuotinis susirinkimas 2015-05-08 neįvyko, nes dalyvavo 6 nariai iš aštuoniolikos.

6.18. Bendrijos 2015-10-08 visuotiniame butų savininkų susirinkime buvo nutarta (balsavo 13 narių iš 20) Namą administratoriumi pasirinkti UAB „B“.

6.19. 2014-09-22 buvo vykdoma Namą butų savininkų apklausa raštu; prašyta atsakyti, ar pritaria, kad: „Būtų sutvarkyta elektros instaliacija III laiptinėje ir atliktas remontas III laiptinės aikštelėje prie buto Nr. [...] [*pastaba: Pareiškėjos*].“ 13 butų savininkų pasisakė, kad nepritaria. 2014-09-22 visuotiniame Bendrijos narių susirinkime taip pat buvo nepritarta (balsavo 10 iš 18 narių) Pareiškėjos reikalavimui suremontuoti III laiptinės elektros instaliaciją ir laiptinės aikštelę, esančią prie jos buto. Šis klausimas buvo papildomai įtrauktas į darbotvarkę.

6.20. Savivaldybė atliko Namą techninės priežiūros patikrinimą ir 2015-07-20 surašė aktą. Nustatyta: „Stogo danga čerpių, būklė patenkinama. Kaminų būklė patenkinama. Latakų būklė gera. Lietvamzdžiai vietomis paveikti korozijos, nesandarūs. Išorinės sienos plytų mūro, tinkuotos, vietomis tinkas dideliais plotais nukritęs, plytų mūras paveiktas drėgmės. Pastato fasadinėje pusėje nuo stogo karnizo stipriai aptrupėjęs tinkas, keliose vietose atskilęs tinkas, bet kuriuo momentu gali nukristi žemyn. Viršutinėje pastato dalyje sutrūkinėjusi siena ir karnizas, įtrūkimas vietomis iki 5 cm pločio. Ties įtrūkusių karnizų praeinantis lietvamzdis pasislinkęs iš tvirtinimo vietų. Laiptinių durys pakeistos naujomis. Laiptų pakopos, turėklai tvarkingi. III laiptinėje trečiame aukšte lubos ir sienos neremontuotos, prie [...] buto kabo laidai. Kiemo pusėje prie pirmos laiptinės esančio balkono horizontalios plokštės tinkas aptrupėjęs. Rūsyje kabo nepritvirtinti atviri apšvietimo laidai. Naujai išvedžioti vandentiekio vamzdžiai nepilnai pritvirtinti prie sienos. Pastato praėjimo bromos sienų lubų būklė patenkinama. Rūsio patalpų pamatų būklė patenkinama. Laiptų į rūšį pakopų būklė bloga.“ Techninio prižiūrėtojo veiklos aprašymas ir įvertinimas: „[...] neatliekama dalis būtinų remonto darbų. [...] būtinas balkonų remontas. Būtina atlikti nutrupėjusių, sutrūkusių fasadų ir karnizų remonto darbus. **III laiptinėje, trečiame aukšte būtinas sienų, lubų remontas ir sutvarkyti elektros laidus prie [...] buto. III laiptinėje rūšio patalpose sutvarkyti elektros laidus ir vamzdyną.**“

Pateiktas reikalavimas: „[...] organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (akto 3 ir 4.3 punktai) defektų šalinimą. Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą informuoti Savivaldybės Centro seniūniją iki 2015-10-19.“

6.21. Bendrijos pirmininkė 2015-10-16 raštu Savivaldybės Centro seniūniją informavo, kad III laiptinėje sutvarkyti elektros laidai, pakeistas šviestuvų su judesio davikliu; III laiptinėje rūšio patalpose sutvirtintas vamzdynas. Dėl pastato fasado darbų nurodyta: „prašome juos atidėti iki pavasario. Kadangi su pastatu susijusiomis problemomis Bendrija nesusitvarko savarankiškai, 2015-10-08 vykusiam visuotiniame bendrijos narių susirinkime buvo nuspręsta namą administratoriumi pasirinkti UAB „B“. Sutartis įsigalios nuo 2015-11-01.“

6.22. Pareiškėja 2015-09-18 pareiškimu kreipėsi į Centro seniūniją, prašydama informuoti: „elektroniniu paštu apie elektros ir laiptinės remonto darbų terminą, įpareigojant Bendriją šiuos darbus atlikti skubos tvarka.“ Šis pareiškimas nukreiptas vykdyti T. Giniui su rezoliucija: „Parengti atsakymą“. Pareiškimo kitoje pusėje T. Ginio pažymėta: „Apšvietimas pajungtas, pareiškėja informuota telefonu, nepageidavo atsakymo gauti raštu. 2015-10-19. T. Ginius.“

6.23. Savivaldybė 2016-03-15 raštu (atsakydama į Pareiškėjos 2015-11-12 pareiškimą) pateikė jai dokumentų kopijas: butų ir kitų patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašą, bendrojo naudojimo objektų aprašą, ilgalaikį namo atnaujinimo planą, informaciją (išrašą) apie sukauptų lėšų naudojimą einamaisiais metais, paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisyklės, informaciją apie interneto svetainę, skelbimų lentas, taikomas informacijos pateikimo butų ir kitų patalpų

savininkams priemonės, informaciją apie einamaisiais metais šauktus butų ir kitų patalpų savininkų, bendrijos narių susirinkimus ir (arba) balsavimą raštu, Bendrijos rekvizitus (elektroninio pašto adreso neturi). Savivaldybė Pareiškėjai paaiškino, kad: „Namo bendrojo naudojimo patalpų (sandėlių, koridorių, palėpių) išdėstymo plano, nurodant minėtų bendrojo naudojimo patalpų dydį (kiekvienam plotui atskirai), pateikti negalime, nes jo neturime ir neprivalome turėti. Savivaldybės Centro seniūnijos 2015-07-20 akto [...] 3 punkto reikalavimai neįvykdyti vadovaujantis 2014-09-22 visuotinio bendrijos narių susirinkimo nutarimu. Savivaldybės administracija neprivalo ir negali imtis kokių nors priemonių. Tai yra Bendrijos reikalas.“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

7. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

7.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra: „ 21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...] 42) pagal įstatymų nustatytą kompetenciją gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdymo organų, [...], veiklos priežiūra ir kontrolė. [...]“

7.2. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme* nustatyta:

7.2.1. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. ***Bendrijos įstatuose gali būti numatytas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas, turintis bendrijos įstatuose nustatytą visuotinio susirinkimo teisių dalį.*** 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]. 4. Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius. [...]“

7.2.2. *10 straipsnis* – 1. ***Visuotinis susirinkimas:*** [...] 5) gali priimti sprendimą dėl bendrijos finansinio audito atlikimo; [...] 9) tvirtina metinę bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą; [...] 13) tvirtina metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir bendrijos veiklos metinę ataskaitą; [...]“

7.2.3. *11 straipsnis* – „1. Visuotinius susirinkimus šaukia bendrijos pirmininkas arba bendrijos valdyba bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Visuotinis susirinkimas turi būti sušauktas ir tais atvejais, kai to reikalauja [...] daugiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių [...]. 2. Pranešimą apie šaukiamą visuotinį susirinkimą šio straipsnio 1 dalyje nurodytas susirinkimo organizatorius (iniciatorius) turi ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki susirinkimo dienos paskelbti bendrijos skelbimų lentoje arba kitose gerai matomose vietose, nurodyti susirinkimo vietą, datą ir laiką, kartu paskelbti susirinkimo darbotvarkę ir siūlomų sprendimų projektus arba nurodyti vietą, kur ir kokiu laiku galima susipažinti su sprendimų projektais. [...]. 3. Visuotinis susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams. [...]. 4. Visuotiniame susirinkime dalyvaujantys bendrijos nariai registruojami pasirašytinai susirinkimo dalyvių sąrašė. Visuotinio susirinkimo dalyvių sąrašą pasirašo visuotinio susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Bendrijos nariai bendrijos įstatuose nustatyta tvarka gali iš anksto raštu pareikšti savo nuomonę dėl susirinkime svarstomų klausimų. Iš anksto raštu pareiškę nuomonę bendrijos nariai yra laikomi dalyvaujančiais visuotiniame susirinkime, registruojami visuotinio susirinkimo dalyvių sąrašė ir jų balsai įskaitomi į balsavimo rezultatus. 5. Visuotinis susirinkimas yra teisėtas ir gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė bendrijos narių. Jeigu kvorumo nėra, laikoma, kad visuotinis susirinkimas neįvyko, ir ne anksčiau kaip po dviejų savaičių turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis susirinkimas, kuris turi teisę svarstyti ir priimti sprendimus pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę. Pakartotinis visuotinis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių. 6. Visuotinio susirinkimo sprendimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip pusė susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių, išskyrus šio straipsnio 7 dalyje numatytus atvejus. [...]. 12. Bendrijos nariai sprendimus gali priimti balsuodami raštu, išskyrus sprendimus dėl šio straipsnio 7 dalyje nurodytų klausimų. Balsavimo raštu tvarką nustato

Vyriausybės įgaliota institucija. [...].“

7.2.4. 13 straipsnis – „1. Jeigu pagal šio įstatymo 11 straipsnio 5 dalies nuostatas neįvyko pakartotinis visuotinis susirinkimas ir dėl to bendrija negali įgyvendinti savo tikslų arba kitais bendrijos įstatuose numatytais atvejais, šiam įstatyme ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka turi būti šaukiamas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas (toliau – įgaliotinių susirinkimas). 2. Įgaliotinių susirinkimą šaukia bendrijos pirmininkas (valdyba). Įgaliotinių susirinkimas taip pat turi būti sušauktas, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip ketvirtadalis įgaliotinių. [...] Bendrijos narių įgaliotinių skaičius nustatomas bendrijos įstatuose, vadovaujantis pakankamo ir proporcingo atstovavimo principu. [...] 5. Įgaliotinių susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja ne mažiau kaip trys penktadaliai įgaliotinių. Sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių įgaliotinių balsų dauguma, [...].“

7.2.5. 14 straipsnis – „6. Bendrijos pirmininkas atsako už: 1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą; [...] 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; [...] 10) pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai); [...] 7. Visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. [...].“

7.2.6. 17 straipsnis – „3. [...] Visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) gali nuspręsti samdyti audito įmonę bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti. Audito išvados pateikiamos bendrijos pirmininkui (valdybai) ir visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui). Su audito išvadomis turi teisę susipažinti visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai. [...].“

7.2.7. 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.“

7.2.8. 21 straipsnis – „3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai privalo: [...] 3) vykdyti bendrijos organų, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo; [...] 4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę: [...] 4) gauti informaciją apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui (pastatams) atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato (pastatų) priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas; 5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus; [...] 7) apskusti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka [...].“

7.3. *Civiliniame kodekse (CK) nustatyta:*

7.3.1. 2.82 straipsnio 4 dalis – „Juridinių asmenų organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams. [...].“

7.3.2. 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. [...]. 2. Jeigu šiame straipsnyje nustatyta tvarka sušaukus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius, pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaičių, sprendimai priimami susirinkime dalyvavusių balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų, išskyrus sprendimus dėl lėšų skolinimosi, dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų bei kitus įstatymuose nustatytus sprendimus, kuriems priimti reikalinga butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. 5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) [...]. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. [...]. 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. [...]. 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

7.4. *Administracinių teisės pažeidimų kodekso* (toliau vadinama – ATPK) 158² straipsnyje nustatyta:

„Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo pareigų, nustatytų teisės aktuose, nevykdymas, kai nepaskirti namo bendrojo naudojimo objektų techniniai prižiūrėtojai arba paskirti techniniai prižiūrėtojai neatitinka jiems nustatytų kvalifikacinių reikalavimų, arba nesudaryti bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto ar kitokio tvarkymo) metiniai ir (ar) ilgalaikiai planai, arba sprendimai dėl šių objektų atnaujinimo (remonto ar kitokio tvarkymo) priimti nesilaikant teisės aktuose nustatytos tvarkos, arba nesilaikoma teisės aktu nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo ir (ar) administravimo veiklos metinės ataskaitos pateikimo šių objektų savininkams, arba padaryta žala administruojamiems objektams ar aplinkai, – užtraukia išpėją arba baudą bendrijos valdymo organų nariams [...] – fiziniams asmenims arba administratorių – juridinių asmenų vadovams ar vadovų įgaliotiems asmenims nuo penkiasdešimt septynių iki dviejų šimtų aštuoniasdešimt devynių eurų. [...]“

7.5. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-26 nutarimu Nr. 93 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* (toliau vadinama – Taisyklės) nustatyta:

„34. Asmenų prašymai, išskyrus asmenų prašymus, į kuriuos, nepažeidžiant asmens, kuris kreipiasi, kitų asmenų ar institucijos interesų, galima atsakyti tuo pat, **turi būti išnagrinėjami per 20 darbo dienų** nuo prašymo užregistravimo institucijoje. 35. Jeigu asmens prašymo nagrinėjimas susijęs su komisijos sudarymu, posėdžio sušaukimu ar kitais atvejais, dėl kurių atsakymo pateikimas asmeniui gali užtrukti ilgiau kaip 20 darbo dienų nuo prašymo ir visų reikiamų dokumentų užregistravimo institucijoje, institucijos vadovas ar jo įgaliotas asmuo turi teisę pratęsti šį terminą dar iki 20 darbo dienų. Pratęsus Taisyklių 34 punkte nustatytą terminą, institucija nedelsdama išsiunčia asmeniui pranešimą raštu ir nurodo prašymo nagrinėjimo pratęsimo priežastis. [...]. 45. Į asmenų prašymus atsakoma valstybine kalba ir **tokiu būdu, koku pateiktas prašymas, jeigu asmuo nepageidauja gauti atsakymo kitu būdu.** [...]. 49. Asmuo, nesutinkantis su institucijos atsakymu, arba tuo atveju, jeigu per nustatytą prašymo nagrinėjimo terminą atsakymas asmeniui neišsiųstas, turi teisę paduoti skundą Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo trečiojo skirsnio „Administracinė procedūra“ nustatyta tvarka, Lietuvos Respublikos administracinių ginčų komisijų įstatymo nustatyta tvarka administracinių ginčų komisijai, Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka administraciniam teismui. [...]“

7.6. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir*

kontrolės pavyzdinėse taisyklėse (toliau vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:

1) „3. Priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys ar padalinio, susijusio su turto valdymu, darbuotojas (darbuotojai) (atsižvelgiama į savivaldybėje veikiančių valdytojų ir jų valdomų daugiabučių namų skaičių) [...]“;

2) „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 (toliau – Viešojo administravimo įstatymas) 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“;

3) „6. Vykdam kompleksinį patikrinimą, tikrinama: 6.1 valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, juridinių asmenų registro duomenis); 6.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams; 6.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus; 6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; 6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar 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 (interneto 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; [...]“;

4) „7. Atlikus patikrinimą, pagal pavyzdinių taisyklių priede pateiktą Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdinę formą surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas), kuriame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pateikiamas valdytojui, antras saugomas priežiūros ir kontrolės vykdytojo dokumentacijoje. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, patikrinimo akto kopija pateikiama pareiškėjui.“

7.7. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-09-27 įsakymu Nr. D1-825 patvirtintame

statybos techniniame reglamente STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas“ (toliau vadinama – Reglamentas) nustatyta:

„7. Priežiūrą atlieka šie Subjektai: [...]; 7.2. **savivaldybių administracijos – gyvenamųjų namų ir kitų statinių**, [...]; [...]; 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. [...]. 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 prižiūrėtojui, 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 prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą. [...]. 13. Apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas).“

8. Atsižvelgiant į pirmiau aprašytas aplinkybes, išskirtinos šios skundo dalys:

8.1. dėl Bendrijos valdymo organų kontrolės vykdymo;

8.2. dėl statinių naudojimo priežiūros;

8.3. dėl Pareiškėjos prašymų nagrinėjimo.

Tyrimo išvados bus pateikiamos dėl kiekvienos iš šių skundo dalių atskirai.

Dėl Bendrijos valdymo organų kontrolės vykdymo

Išvados

9. Atsižvelgus į nustatytas aplinkybes bei teisinį reglamentavimą, konstatuotina, kad:

9.1. vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu (pažymos 7.1 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;

9.2. Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta, kad bendrijų valdymo organų veiklos priežiūros turinį sudaro ir neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu. Šiose taisyklėse taip pat apibrėžtas kompleksinio patikrinimo turinys ir nustatyta, kad atlikus patikrinimą surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas, kuriame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti.

Savivaldybės pareigūnai Seimo kontrolierių informavo, kad Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimas buvo atliktas 2014-10-07 (pridėta patikrinimo akto kopija, šios pažymos 6.14 punktas), buvo surašytas ir Bendrijos Pirmininkei pateiktas reikalavimas.

Savivaldybės pareigūnai pakartotinai atliko Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą ir 2015-11-06 surašė patikrinimo aktą;

9.3. Savivaldybės pareigūnai nustatyta tvarka galimai vykdė Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolę, tačiau kontrolė nebuvo pakankama, nes:

8.3.1. 2015-11-06 patikrinimo akte nepateikė Bendrijos valdymo organų veiklos aprašymo ir įvertinimo, šioje grafoje pažymėjo, jog „pateikti 2 punkte išvardinti dokumentai. Pateiktas protokolas, kuriame užfiksuota, kad susirinkimas neįvyko, nesant kvorumui.“ Toks įrašas nelaikytinas veiklos įvertinimu;

9.3.2. nepateikė informacijos dėl galimai Bendrijos valdymo organų veikloje nustatytų trūkumų, tik paaiškino, kad Savivaldybės pareigūnas, vykdydamas patikrinimą, nuolat bendravo su Pirmininke ir nustatyti trūkumai buvo šalinami tikrinimo metu;

9.3.3. nepateikė Pirmininkei reikalavimo dėl pakartotinio susirinkimo sušaukimo ir metinės veiklos ataskaitos pateikimo Bendrijos nariams.

10. Apibendrinus pateiktas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybė Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolę vykdė galimai netinkamai, taigi ši skundo dalis pripažintina pagrįsta.

Dėl statinių naudojimo priežiūros

11. Atsižvelgus į nustatytas aplinkybes bei teisinį reglamentavimą, konstatuotina, kad:

11.1. Savivaldybės pareigūnai, vadovaudamiesi Vietos savivaldos įstatymu bei Reglamentu, vykdo statinių naudojimo priežiūrą (šios pažymos 7.1, 7.7 punktai), surašo statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą, ***kontroliuoja statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą;***

11.2. Savivaldybė atliko Namo techninės priežiūros patikrinimą, 2015-07-20 surašė Aktą, nustatė trūkumus ir pateikė reikalavimus Namo techniniam prižiūrėtojui (šios pažymos 6.20 punktas), kontroliavo reikalavimų įvykdymą, ***tačiau ši kontrolė nebuvo pakankama,*** nes:

11.2.1. Savivaldybė apsiribojo Pirmininkės 2015-10-16 raštu, kuriuo ji informavo, jog III laiptinėje sutvarkyti elektros laidai, šviestuvą pakeistas šviestuvu su judesio davikliu, III laiptinės rūsyje sutvirtintas vamzdynas, bei Pirmininkės prašymu Namo fasado remonto darbus atidėti iki pavasario;

11.2.2. nekontroliavo reikalavimo, kad rūsyje būtų pritvirtinti elektros laidai (patikrinimo metu buvo nustatyta, kad laidai atviri ir nepritvirtinti; šios pažymos 6.20 punktas);

11.2.3. nekontroliavo reikalavimo atlikti III laiptinės trečiajame aukšte lubų ir sienų remontą (prie buto Nr. [...]), motyvuojant, jog Bendrijos visuotiniame susirinkime (2014-02-13) nepritarta tokiam remontui (šios pažymos 6.3 punktas).

Atkreiptinas dėmesys, kad statinių naudojimo priežiūra, pateiktų privalomųjų reikalavimų kontrolė vykdoma vadovaujantis galiojančių teisės aktų nuostatomis, bet ne bendrijų sprendimais. Savivaldybė nenurodė teisės aktų nuostatos, reglamentuojančios statinių naudojimo priežiūrą, kur būtų pateikta išimtis, kada Savivaldybės gali nekontroliuoti ***pateiktų*** reikalavimų įvykdymo, t. y. nusprendus bendrijai. Taigi toks Savivaldybės pasiteisinimas vertintinas kaip atsirašinėjimas.

12. Apibendrinus pateiktas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybės vykdoma statinių priežiūra nėra pakankama, todėl ši skundo dalis pripažintina pagrįsta.

Dėl Pareiškėjos prašymų nagrinėjimo

13. Atsižvelgus į nustatytas aplinkybes bei teisinį reglamentavimą, konstatuotina, kad:

13.1. vadovaujantis Taisyklių (šios pažymos 7.5 punktas) nuostatomis, prašymai turi būti išnagrinėti per 20 darbo dienų, o jeigu prašymo nagrinėjimui reikia ilgesnio laiko, tai jis pratęsiamas iki 20 darbo dienų. Pratęsus Taisyklių 34 punkte nustatytą terminą, institucija nedelsdama išsiunčia asmeniui pranešimą raštu ir nurodo prašymo nagrinėjimo pratęsimo priežastis.

Pažymėtina, kad Savivaldybė į elektroniniu paštu gautą Pareiškėjos 2015-11-12 prašymą atsakė (pateikė prašomus dokumentus) tik 2016-03-15 (gavusi Seimo kontrolieriaus paklausimą), t. y. po keturių mėnesių, neinformavusi Pareiškėjos apie prašymo nagrinėjimo termino pratęsimą. Seimo kontrolieriui paaiškinta, kad taip atsitiko dėl Savivaldybėje vykusios reorganizacijos (šios pažymos 6.5 punktas).

Atkreiptinas dėmesys, kad Savivaldybė 2016-03-15 raštu pateikė Pareiškėjos prašomus dokumentus (šios pažymos 6.23 punktas);

13.2. vadovaujantis Taisyklių 45 punktu, į asmenų prašymus atsakoma **tokiu būdu, koku pateiktas prašymas, jeigu asmuo nepageidauja gauti atsakymo kitu būdu.**

Pareiškėja 2015-09-18 pareiškimu kreipėsi į Centro seniūniją, prašydama **elektroniniu paštu** pateikti informaciją dėl elektros ir laiptinės remonto darbų termino (šios pažymos 6.22 punktas).

Centro seniūnijos darbuotojas, kuriam buvo pavesta parengti atsakymą, Pareiškėjai raštu neatsakė, galimai pateikė informaciją tik telefonu bei įrašė prašyme: „Pareiškėja informuota telefonu, nepageidavo gauti atsakymo raštu.“ Taigi buvo pažeistos Taisyklių 45 punkto nuostatos.

14. Apibendrinus pateiktas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybė, nagrinėdama bei teikdama Pareiškėjai atsakymus, pažeidė Taisyklių nuostatas, taigi ši skundo dalis pripažintina pagrįsta.

15. Atkreiptinas Pareiškėjos dėmesys į tai, kad:

15.1. Bendrijos valdymo organų bei susirinkimų sprendimai gali būti nuginkyti tik teisiniu būdu (butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę apskųsti Bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK nustatyta tvarka teismui);

15.2. vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnio 1 dalimi, Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių. Taigi tirti klausimus dėl Pirmininkės veiklos (galimai daromo psichologinio poveikio) Seimo kontrolieriaus kompetencijai nepriskirta;

15.3. dėl Namo bendrojo naudojimo patalpų (rūšių, koridorių, palėpių) išdėstymo plano, jų dydžių Pareiškėja turi teisę kreiptis į Pirmininkę arba VĮ Registrų centrą.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

16. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius nusprendžia X skundo dalį dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdant bendrijos valdymo organų veiklos kontrolę pripažinti pagrįsta.

17. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius nusprendžia X skundo dalį dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdant statinių naudojimo

priežiūrą pripažinti pagrįsta.

18. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius nusprendžia X skundo dalį dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant prašymus pripažinti pagrįsta.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

19. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1, 14, 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius rekomenduoja ***Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui:***

19.1. imtis priemonių, kad būtų vykdoma tinkama, vadovaujantis galiojančių teisės aktų nuostatomis, bendrijų valdymo organų veiklos bei statinių naudojimo priežiūra ir kontrolė;

19.2. imtis priemonių, kad asmenų prašymai būtų nagrinėjami vadovaujantis galiojančių teisės aktų nuostatomis;

19.3. vadovaujantis statinių naudojimo priežiūrą reglamentuojančiais teisės aktais, atlikti reikalavimų, pateiktų 2015-07-20 Namų techninės priežiūros patikrinimo akte, vykdymo kontrolę; informuoti apie reikalavimų vykdymo rezultatus.

Prašytume apie rekomendacijų vykdymą Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių informuoti iki 2016-08-31.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys