



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2016-04-08 Nr. 4D-2016/2-29

Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), atliekant [...] namo (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Administratorius) veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėjas, skunde pažymėdamas, kad „Namo gyventojai [...] nuo 2014-03-05 pradėjo reikalauti informacijos dėl neplaninių darbų ir einamųjų metų bei ilgalaikio Namo bendro naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų plano vykdymo. Deja, Administratorius gyventojų paklausimus ir prašymus ignoruoja. Gyventojai eilę kartų kreipėsi į Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyrių dėl Administratoriaus veiklos, tačiau nei vienas prašymas nebuvo iš esmės išnagrinėtas ir už pažeidimus taikytos administracinės ar kitokios atsakomybės poveikio priemonės. Gyventojų įsitikinimu, Savivaldybė nevykdo jai LR vietos savivaldos įstatymo 6 str. 1 d. 42 punkto priskirtų funkcijų [...]“ (šių ir kitų citatų kalba netaisyta), nurodo:

2.1. Administratorius iki šiol neatsakė į Namo gyventojų 2014-03-05 kreipimąsi „Dėl Namo įgaliotinių balsavimo rezultatų pripažinimo ar pakartotinio balsavimo organizavimo“ (reg. Nr. 6/433). Savivaldybės „2014-05-08 atsakyme Nr. 53-2-882 gyventojams išaiškinta, kad visos Namo savininkų priimamų sprendimų procedūros turi būti vykdomos vadovaujantis Kauno miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais [toliau citatose ir tekste vadinama – Nuostatai], t. y. jas gali praveisti tik Administratorius. [...]“

2.2. „Namo gyventojai 2015-02-20 kreipėsi į Administratorių (reg. Nr. 6/370) teikdami 4 klausimus dėl neplanuotai atliktų 1060,47 Eur vertės darbų. Iki šiol iš 4 pateiktų klausimų, tik po skundo Savivaldybei, nepilnai atsakyta į vieną. Reikalaujamų sertifikatų ir dokumentų, patvirtinančių, kad buvo pirktas el. pavara, už kurios pakeitimą priskaičiuota Namo gyventojams 1060,47 Eur mokestis, Administratorius gyventojams atsisako parodyti. Savivaldybė tokį gyventojų reikalavimą ignoruoja.“

2.3. „Savivaldybė, atsakydama į Namo gyventojų 2015-03-25 teiktą skundą dėl tokių Administratoriaus veiksmų, „2015-04-22 atsakyme tvirtina, kad Administratorius atlieka savo pareigas puikiai. Deja, faktai su tuo sutikti neleidžia“:

2.3.1. „Metinės 2014 m. ataskaitos Namo skelbimų lentoje atsirado ne trijų mėn. laikotarpyje pasibaigus metams, bet tik po Savivaldybės įsikišimo 2015-04-21, tačiau be jokių parašų. Patvirtintų parašais 2014 m. ataskaitų gyventojai neišreikalavo nei 2015-05-03 vykusiame susirinkime, nei iki šiol“;

2.3.2. „Susirinkime 2015-05-03 gyventojams pareikalavus leisti Namu atstovui dalyvauti nuskaitant šilumos apskaitos prietaisų rodmenis“ buvo atsakyta, kad „bobelės neturi teisės įeiti į šiluminį punktą“;

2.3.3. „Atsakyme pripažįstama, kad yra normali praktika, kai ne tik gyventojai, bet ir Administratoriaus atstovas nedalyvauja atliktų remonto darbų apžiūrose“, išaiškinama, „kad pakanka apie 2015-01-05 atliktus darbus informuoti gyventojus 2015-02-19 pateiktuose mokestiniuose pranešimuose, įrašant mokėtiną sumą“;

2.3.4. Savivaldybės „Atsakyme L. Stankevičienė pamiršo atsakyti į gyventojų skunde išdėstytą reikalavimą baigti spręsti Namu įgaliotinio [...] rinkimų rezultatų pripažinimą ar naujų rinkimų organizavimą.“

„Neapsikentę Namu gyventojai 2015-06-10 antrą kartą organizavo balsavimą raštu dėl Namu įgaliotinio išrinkimo, įpareigojimo Administratoriaus vadybininkui rūšio langų (išdaužytų ir neišdaužytų) organizuoti keitimą naujais, dėl įpareigojimo kontroliuoti išrinktam įgaliotiniui kiekvieną mėn. Namu šilumos punkto apskaitos rodmenis ir kitus darbus. Balsavimo biuleteniai Administratoriui įteikti 2015-06-17, reg. Nr. 6/1314, kuriuose iš 44 balsavusių 37 [...] pasisakė *taip*. Administratoriaus vadybininkas [...] gyventojams žodžiu atsakė, kad balsavimas niekinis ir bus organizuojamas naujas. Deja, iki šiol balsavimas nevykdomas.“ „Kokių teisės aktų ir kokie punktai draudžia be Administratoriaus pagalbos gyventojams inicijuoti balsavimą raštu dėl įgaliotinio rinkimo ir jungtinės veiklos sutarties sudarymo, neatsakytą iki šiol“;

2.3.5. „Surinkę 33 parašus Namu gyventojai eilinį kartą 2015-07-17 kreipėsi į Savivaldybės administracijos direktorių su prašymu pakeisti netinkamai vykdančių pareigas Administratorių. Gautame 2015-08-11 [...] atsakyme Nr. (33.205)R-3573, kuriame [...] Administratorius įpareigojamas organizuoti susirinkimą sprendimui dėl Namu bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties sudarymo priimti. Kodėl nesvarstomas prašymas keisti Administratorių, atsakymo nėra“;

2.3.6. „[...] 2015-10-22 kreiptasi į Kauno miesto merą ir antikorupcijos komisiją. Tik po šio kreipimosi, [2015 m.] spalio 13 d. gautas registruotas laiškas, kuriame įdėtas Administratoriaus 2015-09-30 raštas Nr. S-767B, UAB „B“ rugpjūčio mėn. atliktų darbų aktas S001-A001 ir antras Administratoriaus 2015-11-04 raštas Nr. S-838, teigiantis, kad informacija teikiama pakartotinai. [...]. Nepaaiškinta, kaip galėjo D 2015-08-25 pasirašyti ant pateikto atliktų darbų akto, jei susitikime su Namu gyventojais rugsėjo 10 d. atsiprašė negalinti atsakyti į klausimus, kadangi vadybininke pradėjo dirbti tik prieš 3 dienas, ir teigė nieko nežinanti apie jokių vykdytus remonto darbus Name?“

2.3.7. „Gyventojai norėtų paklausti E, apie kokioje skelbimų lentoje skelbiamus prieš dvi savaites iki remonto darbų pradžios ji rašo, jei Namu gyventojai eilę kartų jai skundėsi, kad per paskutinius dvejus metus nematė nei vieno tokio skelbimo nei prieš darbus, nei po remonto darbų. [...]“

2.4. 2015-11-20 „gyventojai savo pašto dėžutėse rado pridėdamą balsavimo raštu biuletenį dėl kaupiamųjų lėšų padidinimo. Gyventojai 2015-11-27 kreipėsi į Administratorių, reg. Nr. 6/2589, su jo „nepripažįstamo visuomeninio gyventojų komiteto“ posėdžio protokolu, reikalaudami pateikti balsavimui reikalingą konkretų ilgalaikį Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, darbų sąmatas ir siūlomus mėnesinių kaupiamųjų įmokų tarifų didinimo paskaičiavimus vadovaujantis LR Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390.“ Administratorius „2015-12-23 paštu atsiuntė atsakymą Nr. S-970, kuriame informuoja, kad planuojamų darbų sąmatų pateikti negali. Jokių trumpalaikių ar ilgalaikių planų, akivaizdu, kad nėra parengta. Kaip, kada ir kam bus naudojamos sukauptos lėšos, lieka neaišku. Balsavimas liko sužlugdytas.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierių išaiškinti: „Ar tinkamai atlieka savo funkcijas Savivaldybė [...]?“ „Ar privalės Registrų Centras registruoti ½ Namu gyventojų iniciatyva organizuoto balsavimo raštu pagrindu priimtą Namu bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutartį, jei mūsų atveju nei Administratorius, nei

Savivaldybė nevykdo 2015-06-17 Administratoriui įteikto reikalavimo, reg. Nr. 6/1314, su 37 pritariančių parašais dėl tinkamo sutarties sudarymo proceso vykdymo?“ „Ar teisėtas Namų gyventojų reikalavimas Administratoriui sudaryti sąlygas Namų gyventojų atstovui kontroliuoti mėnesinius šilumos apskaitos prietaisų rodmenis, kurių pagrindu skaičiuojami mokestiniai reikalavimai už sunaudotą Namų šilumą?“ „Ar teisėtas gyventojų reikalavimas gauti iš Administratoriaus Namų remontui panaudotos įrangos, prietaisų įsigijimo dokumentų ir sertifikatų kopijas?“ „Ar neskatinama Savivaldybių privačių administratorių galimybė sąmoningai blokuoti jiems neparankių Namų įgaliotinių rinkimo, kadangi [...] pavyzdiniuose nuostatuose suformuluoti neimperatyvūs „įpareigojimai“ – [...] 11 p. „[...] gali išsirinkti įgaliotąjį atstovą [...]“, „jeigu įgaliotasis atstovas neišrinktas, administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja [...]“ rinkimus (kurie absoliučiai daugumoje vykdomi kiemuose, be elementarių sąlygų tinkamai vesti susirinkimus ir balsavimus)“ „Sąmoningai ar nesąmoningai užmiršta nuostatuose net užsiminti apie galimybę Namų įgaliotiniui dalyvauti atliktų darbų priėmimo kontrolėje, šilumos apskaitos rodmenų kontrolėje, jokios gyventojų revizijos komisijos ar kitos patikros galimybės administratoriaus ataskaitoms ir išlaidoms, kurios sudaro daugeliui gyventojų didžiąją jų biudžeto dalį?!“

I. TYRIMAS IR IŠVADOS

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

4.1. Savivaldybę, prašydamas atlikti Administratoriaus veiklos pagal Pareiškėjo skundo Seimo kontrolieriui turinį patikrinimą (kartu pateikiant Seimo kontrolieriui valdytojo veiklos patikrinimo aktą, informaciją, kokių priemonių buvo imtasi Administratoriaus veiklai gerinti ir pan.), t. y. ar Administratorius: 1) tinkamai nuo 2014-03-05 teikė Namų gyventojams informaciją dėl neplaninių darbų ir 2014, 2015 metų bei ilgalaikio Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų planų, jų vykdymo, ar skelbimai apie planuojamus ir atliktus darbus yra nustatyta tvarka Administratoriaus apskaityti (įregistruoti); 2) iš tiesų neatsakė į Namų gyventojų 2014-03-05 kreipimąsi „Dėl Namų įgaliotinių balsavimo rezultatų pripažinimo ar pakartotinio balsavimo organizavimo“ (reg. Nr. 6/433); 3) tinkamai ir reglamentuotu periodiškumu organizuoja Namų įgaliotinio rinkimus, iki jis bus išrinktas, ar Savivaldybė pateikė Administratoriui įpareigojimą nustatyta tvarka ir terminais organizuoti Namų įgaliotinio rinkimus, jeigu ne – nurodyti priežastis; 4) Namų patalpų savininkų susirinkimus šaukia tam tinkamose patalpose; jeigu ne – nurodyti priežastis; 5) pateikė atsakymus į visus Namų gyventojų klausimus pagal 2015-02-20 ir 2015-06-17 jų kreipimąsi, paaiškinant, „kaip galėjo D 2015-08-25 pasirašyti ant pateikto atliktų darbų akto, jei susitikime su Namų gyventojais rugsėjo 10 d. atsiprašė negalinti atsakyti į klausimus, kadangi vadybininke pradėjo dirbti tik prieš 3 dienas, ir teigė nieko nežinanti apie jokių vykdytus remonto darbus Namų?“ (jeigu ne – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad būtų pateikti visi atsakymai; jeigu nesiėmė – nurodyti priežastis); 6) Pareiškėjui pateikė jo prašomus sertifikatus, dokumentus, kad buvo pirktą naują elektros pavara (jeigu ne – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad jie būtų pateikti; jeigu nesiėmė – nurodyti priežastis); 7) 2014 metų ataskaitą Namų gyventojams pateikė nustatyto būdu, forma ir terminu (jeigu ne – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad būtų pateikti visi atsakymai; jeigu nesiėmė – nurodyti priežastis); 8) pagrįstai, pasak Pareiškėjo, neleidžia Namų atstovui „dalyvauti nuskaitant šilumos apskaitos prietaisų rodmenis“; 9) tinkamai kontroliuoja remonto darbų sutarčių vykdymą (pvz., 2015-01-05 atliktus darbus), dalyvauja „atliktų remonto darbų apžiūrose“, ar Namų patalpų savininkai buvo nustatyta tvarka ir terminais informuoti apie planuojamus atlikti ir 2015-01-05 atliktus remonto darbus (jeigu ne – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad ši Administratoriaus veikla atitiktų teisės aktų reikalavimus; jeigu nesiėmė – nurodyti priežastis); 10) tinkamai organizuoja sprendimo dėl lėšų kaupimo priėmimą (ar prieš tai buvo patvirtinti ilgalaikiai darbų planai, ar su jais ir siūlomų mėnesinių kaupiamųjų įmokų tarifų didinimo paskaičiavimais buvo nustatyta tvarka supažindinti Namų patalpų savininkai); 11) tinkamai vykdo Savivaldybės įpareigojimą organizuoti susirinkimą

sprendimui dėl Namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties sudarymo priimti (jeigu ne – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad ši Administratoriaus veikla atitiktų teisės aktų reikalavimus; jeigu nesiėmė – nurodyti priežastis); pateikti išsamius motyvuotus paaiškinimus (jeigu į šiuos klausimus Pareiškėjui buvo išsamiai atsakyta, nurodyti konkretų Savivaldybės dokumentą ir jį pateikti): 1) dėl šildymo sistemos renovacijos planavimo, vykdymo ir pan.; 2) kodėl Savivaldybė nepriima sprendimo dėl Administratoriaus keitimo pagal Namo patalpų savininkų prašymą ir šių aplinkybių galimai nepaaiškina Pareiškėjui); 3) „Kokių teisės aktų ir kokie punktai draudžia be Administratoriaus pagalbos gyventojams inicijuoti balsavimą raštu dėl įgaliotinio rinkimo ir jungtinės veiklos sutarties sudarymo, neatsakyta iki šiol“; 4) „Ar teisėtas Namo gyventojų reikalavimas Administratoriui sudaryti sąlygas Namo gyventojų atstovui kontroliuoti mėnesinius šilumos apskaitos prietaisų rodmenis, kurių pagrindu skaičiuojami mokestiniai reikalavimai už sunaudotą Name šilumą?“; 5) „Ar teisėtas gyventojų reikalavimas gauti iš Administratoriaus Namo remontui panaudotos įrangos, prietaisų įsigijimo dokumentų ir sertifikatų kopijas?“ ir kt.;

4.2. *Aplinkos ministeriją* – pateikti motyvuotus paaiškinimus (nuomonę) Pareiškėjo keliamais teisinio reglamentavimo trūkumų klausimais: „Sąmoningai ar nesąmoningai užmiršta nuostatuose net užsiminti apie galimybę Namo įgaliotiniui dalyvauti atliktų darbų priėmimo kontrolėje, šilumos apskaitos rodmenų kontrolėje, jokios gyventojų revizijos komisijos ar kitos patikros galimybės administratoriaus ataskaitoms ir išlaidoms, kurios sudaro daugeliui gyventojų didžiąją jų biudžeto dalį?!“; „Ar neskatinama Savivaldybių privačių administratorių galimybė sąmoningai blokuoti jiems neparankių Namo įgaliotinių rinkimo, kadangi [...] pavyzdiniuose nuostatuose suformuluoti neimperatyvūs „įpareigojimai“ – [...] 11 p. „[...] gali išsirinkti įgaliotąjį atstovą [...]“, „jeigu įgaliotasis atstovas neišrinktas, administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja [...]“ rinkimus (kurie absoliučiai daugumoje vykdomi kiemuose, be elementarių sąlygų tinkamai vesti susirinkimus ir balsavimus)“;

4.3. *VI Registrų centrą* – pateikti išsamią ir motyvuotą nuomonę (informaciją, paaiškinimus) dėl Pareiškėjo klausimo, pacituoto pažymos 3.2 punkte.

Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

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

5.1. „Savivaldybės Viešosios tvarkos skyriaus Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyrio vedėjas Valentinas Markevičius atliko kompleksinį neplaninį Administratoriaus veiklos, adresu [...], patikrinimą ir 2016-01-21 surašė daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktą Nr. 64-17-1 [...]“, kuriame pažymėta:

5.1.1. „2. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas pateikė šią informaciją ir dokumentus: 2.1. Valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentą [...]. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-01-05 įsakymo Nr. A-19 kopija [...]; 2.7. [...] kaupiamosios lėšos nebuvo naudojamos; [...] 2.9. [...] pirkimų 2015 metais nebuvo; [...] 2.13. [...] buvo organizuoti du susirinkimai dėl kaupiamųjų lėšų padidinimo būsimiems darbams, tačiau joks protokolas nepateiktas [...]“.

5.1.2. „3. **Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas.** Administratorius nepateikė butų ir kitų patalpų savininkų sąrašo. Nepateiktas Namo butų ir kitų patalpų savininkų sąrašas rodo, kad gyventojų susirinkimų rengimui nepasirengta, o įvykusieji (jeigu įvyko) nėra teisėti, nes nėra galimybės pasirašyti susirinkusiems gyventojams.

Bendrojo naudojimo objektų aprašas sudarytas ir pasirašytas vadybininko C, tačiau direktoriaus tvirtinimo žymos nėra ir gyventojų supažindinimo su aprašu atžymos nėra.

Ilgalaikis privalomųjų darbų planas sudarytas 2014–2017 metams, patvirtintas jau nedirbančio direktoriaus; duomenų, kad gyventojai supažindinti su planu, nepateikta.

Informacija gyventojams pateikiama interneto puslapyje ir skelbimų lentose Name. Interneto puslapyje pateikiama nepakankama informacija arba visai nereikalinga [...], skelbimų lentos Name neįrengtos, informacijos būtinos gyventojams dėl Namo administravimo nepateikta (išskyrus vieną informacinį lapelį, užklijuotą ant elektros skydinės).

5.1.3. „4. ***Reikalavimai trūkumams pašalinti*** [...]. Per du mėnesius nuo šio akto pasirašymo dienos: 1. Pateikti butų ir kitų patalpų savininkų sąrašą. 2. Patikslinti ir patvirtinti Namo bendrojo naudojimo objektų aprašą. 3. Iš naujo parengti ilgalaikį ir metinį privalomųjų darbų planus, patvirtinti juos Namo gyventojų susirinkime, pateikti susirinkimo sušaukimo ir nutarimų priėmimo įrodymus. 4. Įrengti šiuolaikines skelbimų lentas laiptinėse, jose skelbti būtiną gyventojams informaciją, nurodytą aukščiau esančioje lentelėje. 5. Organizuoti kaupiamosiomis lėšomis Namo rūšių langų sutvarkymą, nes šiuo metu vaizdas apgailėtinas [...]“;

5.2. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolieriaus prašymą patikrinti, ar Administratorius:

5.2.1. tinkamai nuo 2014-03-05 teikė Namo gyventojams informaciją dėl neplaninių ir suplanuotų remonto darbų, pažymėjo: Administratorius pateikė Savivaldybei informaciją, kad „Prižiūrėtojas 2015-01-06 raštu Nr. 15-01-06/07 pranešė, kad Name šildymo sistemos vožtuvas ir pavara yra sugedę ir neremontuoti, pateikė darbų sąmatą. Administratorius 2015-05-05 raštu (skelbimu) Nr. BV-SKG-15/20 gyventojams pranešė apie 2015-06-03 numatomą butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą. Susirinkimas 2015-06-03 įvyko, susirinko 23 butų savininkai, kvorumo nebuvo, sprendimai nepriimti“;

5.2.2. iš tiesų neatsakė į Namo gyventojų 2014-03-05 kreipimąsi „Dėl Namo įgaliotinių balsavimo rezultatų pripažinimo ar pakartotinio balsavimo organizavimo“ (reg. Nr. 6/433), nurodė: „Administratorius 2014-07-24 raštu Nr. S-476 atsakė X, pateikdamas šildymo sistemos ir šilumos punkto įrengimų atnaujinimui atlikti rekomenduojamų darbų sąrašą“;

5.2.3. tinkamai organizuoja Namo įgaliotinio rinkimus, pažymėjo: „Administratorius nepateikė informacijos apie bandymus išrinkti tinkamą įgaliotinį, atvirkščiai, gyventojai savarankiškai susirinkę išsirinko įgaliotiniu X, kurio Administratorius nepripažįsta“;

5.2.4. Namo patalpų savininkų susirinkimus šaukia tam tikrose patalpose, nurodė: „Administratorius informavo, kad paprastai susirinkimus organizuoja kieme, tačiau susirinkimą dėl įgaliotinių rinkimo, 2014 metų veiklos ataskaitos ir 2015 metų veiklos plano tvirtinimo organizavo paraginti Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus reikalavimu [...]“;

5.2.5. pateikė atsakymus į visus Namo gyventojų klausimus pagal 2015-02-20 ir 2015-06-17 jų kreipimąsi, paaiškinant, „kaip galėjo D 2015-08-25 pasirašyti ant pateikto atliktų darbų akto, jei susirinkime su Namo gyventojais rugsėjo 10 d. atsiprašė negalinti atsakyti į klausimus, kadangi vadybininkė pradėjo dirbti tik prieš 3 dienas, ir teigė nieko nežinanti apie jokių vykdytų remonto darbus Name?“, pažymėjo, kad „Vadybininkė D dirbti Administratoriaus vadybininke pradėjo 2015-08-17, todėl galėjo pasirašyti minėtą atliktų darbų aktą“;

5.2.6. Pareiškėjui pateikė jo prašomus sertifikatus, dokumentus, nurodė, kad „gaminio sertifikato Administratorius nepateikė, tačiau pateikė darbų atlikimo akto kopiją“;

5.2.7. 2014 metų ataskaitą Namo gyventojams pateikė nustatytu būdu, akcentavo, kad 2014 metų ataskaitą Administratorius pateikė visuotiniame butų ir kitų patalpų savininkų 2015-06-15 susirinkime;

5.2.8. pagrįstai, pasak Pareiškėjo, neleidžia Namo atstovui dalyvauti nuskaitant šilumos apskaitos prietaisų rodmenis, nurodė, kad „Vadybininkės D teigimu, Pareiškėjas yra įleidžiamas į šilumos punktą kartu su šilumos punkto priežiūrą vykdančiais asmenimis, jeigu būna pats namie“;

5.2.9. tinkamai kontroliuoja remonto darbų sutarčių vykdymą, pažymėjo: „Jau minėtame Prižiūrėtojo rašte dėl šilumos punkto remonto buvo rašyta, kad šildymo sistemos pavara neatitinka esamų techninių reikalavimų, todėl Administratorius nutarė atlikti darbus kaip avarinius neatidėliotinus, todėl informuoti gyventojus, kaip atliekant planinius remonto darbus, nematė reikalo ir būtinumo“;

5.2.10. tinkamai organizuoja sprendimo dėl lėšų kaupimo priėmimą, akcentavo, kad „Administratoriaus bandymai patvirtinti koki nors ilgalaikį ar metų darbų planą gyventojų nesudomino (nesusirinko kvorumas). Bandymas organizuoti gyventojų apklausą raštu, išplatinant visiems Namo gyventojams balsavimo raštu biuletenius dėl kaupiamųjų lėšų padidinimo ir neatidėliotinų darbų atlikimo, gyventojų buvo sužlugdytas, surenkant užpildytus biuletenius ir neperduodant jų Administratoriui, todėl kaupiamosios lėšos renkamos minimaliu tarifu“;

5.2.11. tinkamai vykdo Savivaldybės įpareigojimą organizuoti susirinkimą dėl jungtinės veiklos sutarties sudarymo, nurodė: „Administratorius 2015-09-10 organizavo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą dėl jungtinės veiklos steigimo būtinybės, tačiau susirinkus tik 11-kai Namų gyventojų, sprendimas nebuvo priimtas“;

5.3. *dėl prašymo pateikti išsamius motyvuotus paaiškinimus toliau nurodytais klausimais (jeigu į šiuos klausimus Pareiškėjui buvo išsamiai atsakyta, nurodyti konkretų Savivaldybės dokumentą ir jį pateikti):*

5.3.1. *dėl šildymo sistemos renovacijos planavimo, vykdymo ir kt.:*

„2013-10-16 statinio apžiūros aktu Nr. R13-32 Prižiūrėtojas nustatė, kad karšto vandens cirkuliacinis siurblys nedirba, nesisuka sparnuotė, dėl to negalima užtikrinti normalaus karšto vandens teikimo gyventojams. Prižiūrėtojas informavo Administratorių 2014-01-20 raštu Nr. 14-01-20/18, kad Name karšto vandens pavara „Elgida“ bei vožtuvas sugedęs. Namų gyventojai 2014-03-05 kreipėsi į Administratoriaus direktorių, informuodami, kad išsirinko visuomeninį Namų gyventojų komitetą, pareikalavo „Pastato šildymo ir (ar) karšto vandens aprašo“, „Pastato šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos veikimo instrukcijos“ ir „Pastato šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos priežiūros (eksplotavimo) instrukcijos“. 2014-07-23 Prižiūrėtojas suformulavo pasiūlymą („1. Pakeisti senus šildymo stovų ventilius – suma iki 10000 Lt; 2. Sutvarkyti šilumos punkto įrenginius (šilumokaičius, valdiklį, uždaramąją armatūrą) – suma iki 17000 Lt; 3. Įrengti dvivamzdę sistemą (be radiatorių keitimo) – suma iki 20000 Lt; 4. Sumontuoti balansinius ventilius šildymo sistemai – suma iki 10000 Lt“). Administratorius 2014-07-24 Pareiškėjui parašė raštą Nr. S-476 „Dėl rekomenduojamų darbų sąrašo“ ir pridėjo aukščiau suformuluotą Prižiūrėtojo pasiūlymą. 2015-01-05 Prižiūrėtojas dar kartą surašė statinio apžiūros aktą Nr. R15-24, kuriame konstatuoja, kad „[...] esama šildymo pavara nefunkcionuoja. [...] reikia skubiai pakeisti šildymo pavara“, ir 2015-01-06 kreipėsi į Administratorių raštu Nr. 15-01-06/07 („[...] vožtuvas ir pavara yra sugedę ir neremontuoti. Prašome leisti įrenginius pakeisti naujais [...]“) ir pridėjo sąmatą 1037,65 Eur sumai, atliko darbus ir 2015-01-15 pateikė atliktų darbų aktą Nr. VM1503 1060,47 Eur sumai.

Visuomeninis Namų gyventojų komitetas [toliau citatose ir tekste vadinama – Komitetas] 2015-02-20 kreipėsi į Administratoriaus direktorių su klausimais: „[...] 1. Kas, kada ir kaip informavo Namų gyventojus apie šildymo pavaros pakeitimą? 2. Kiek laiko neveikė sugedusi el. pavara ir kada ji buvo keičiama? 3. Kokio tipo pavara sugedo ir kokio tipo ar modelio bei kokio galingumo pavara sumontuota šiuo metu? 4. Gyventojai prašo pateikti šios pavaros pirkinio dokumento ir sertifikato kopijas bei atliktų darbų akto kopiją.“

„Administratorius 2015-03-10 raštu Nr. S-138 informavo „[...] sumontuota pavara Danfoss AVM-20“. Komitetas 2015-03-23 kreipėsi į Savivaldybės administracijos direktorių skųsdamas Administratoriaus veiklą [...], Gyvenamojo fondo administravimo skyrius 2015-04-03 raštu Nr. 53-2-559 kreipėsi į Administratorių, reikalaudamas surengti visuotinį Namų gyventojų susirinkimą ir atsakyti į visus gyventojų keliamus klausimus [...], 2015-04-22 raštu Nr. 53-5-1033 Pareiškėjui pateiktas išsamus paaiškinimas dėl Administratoriaus veiklos [...]“: „Administratorius informavo, kad metinė 2014 m. veiklos ataskaita pateikta Namų skelbimų lentoje 2015-04-21. Prižiūrėtojo paruošta dokumentacija / instrukcija su pasiūlymais dėl šildymo sistemos ir karšto vandens sistemos kokybiškesnio veikimo Jums (gyventojų komiteto prašymu) buvo pateikta Administratoriaus 2014-04-30 raštu Nr. S-319 (kopija pateikta). Su Administratoriaus 2014-07-24 raštu Nr. S-476 Jums buvo pateiktas Prižiūrėtojo rekomenduojamų atlikti darbų sąrašas apsvaistymui (kopija pateikta). Iki šiol Administratorius nėra gavęs jokio savininkų prašymo ar kreipimosi dėl minėtais raštais pateiktų rekomenduotinų darbų sąrašo sistemos veiklai pagerinti. Todėl Jūsų teiginys, kad

Administratorius gyventojams neteikia jokios informacijos apie planuojamus darbus, neatitinka Administratoriaus pateiktą informaciją. [...] Prižiūrėtojas 2015-01-05 atliko šilumos punkto apžiūrą ir nustatė, kad neveikia šildymo sistemos pavara (akto Nr. R15-24 kopija pateikta). [...]. Kadangi tokios pavaros detalės jau nebegaminamos, ji neremontuotina; buvo priimtas sprendimas šildymo pavarą pakeisti nauja. [...]. Pažymėtina, kad Prižiūrėtojo darbuotojai turi turėti atitinkamą kvalifikaciją ir, vadovaujantis sutartimi su Administratoriumi, gali vykdyti [...] sistemų priežiūrą. Todėl Administratoriaus atstovas apžiūrose nedalyvauja [...]. Organizuodamas Namų priežiūrą Administratorius turi teisę priimti sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir veikti, atsižvelgiant į gyventojų interesus bei užtikrinti [...]“;

5.3.2. *„kodėl Savivaldybė nepriima sprendimo dėl Administratoriaus keitimo pagal Namų savininkų prašymą [...]“:*

„Komitetas 2015-05-04 kreipėsi į Administratoriaus direktorių prašydamas „[...] organizuoti Namų gyventojų susirinkimą 2015-06-03, 19 val., [...] salėje. Dėl salės [...] suderinta. Susirinkime prašytumėme svarstyti sekančius klausimus: 1. Namų gyventojų bendrijos steigimo tikslingumas. 2. Namų gyventojų įgaliotojo atstovo rinkimas. [...]“.

„2015-06-03 butų savininkų susirinkimas įvyko, tačiau, nesant kvorumo, sprendimai nepriimti.“

„Komitetas 2015-06-10 kreipėsi į Administratoriaus direktorių informuodamas apie neįvykusį visuotinį susirinkimą ir pareikalavo „[...] organizuoti gyventojų balsavimą raštu dėl sekančių klausimų. 1. Dėl Namų gyventojų visuomeninio komiteto pirmininko Pareiškėjo išrinkimo įgaliotiniu ir Namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties sudarymo“, 2015-06-17 kreipėsi į Administratorių: „Vadovaujantis Jūsų vadybininko C elektroniniu 2015-06-04 laišku dėl gyventojų prašymo surengti balsavimą, pateikiame keturis Namų gyventojų apklausos lapus su 44 Namų gyventojų parašais, iš kurių 37 prašo organizuoti balsavimą raštu pagal kreipimesi suformuluotus klausimus.“

„Komitetas 2015-07-16 kreipėsi į Savivaldybės administracijos direktorių, informavo 2015-06-03 apie neįvykusį visuotinį butų savininkų susirinkimą ir prašymą organizuoti apklausą raštu, taip pat prašymą Savivaldybei („[...] gyventojai prašo pakeisti administratorių dėl netinkamo jo pareigų vykdymo, ir, vadovaujantis aplinkos ministro įsakymu Nr. DI-251 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo“ 3 p., organizuoti raštu balsavimą, kurio nevykdo Administratorius vadovaujantis 2015-07-17 gyventojų įteiktu prašymu su 37 pritarimo parašais, dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties sudarymo su Namų atstovu“).

Savivaldybės pareigūnų teigimu, „Savivaldybė į šį raštą atsakė 2015-08-11 raštu Nr. (33.205)R-3573 [adresuotas Administratoriui, kopija – Pareiškėjui] [...], kuriame nurodo, kaip ir ką turi atlikti Namų gyventojai, siekdami sudaryti jungtinės veiklos sutartį“: „Vadovaujantis teisės aktų nustatyta tvarka prašome organizuoti namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą (susirinkimus) sprendimui dėl Namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties sudarymo priimti. Apie susirinkimo (susirinkimų) rezultatus, pateikiant patvirtintas dokumentų kopijas, prašome informuoti [...]“ (Savivaldybė);

5.3.3. *„Kokių teisės aktų ir kokie punktai draudžia be Administratoriaus pagalbos gyventojams inicijuoti balsavimą raštu dėl įgaliotinio rinkimo ir jungtinės veiklos sutarties sudarymo, neatsakyta iki šiol?“*

„Savivaldybė paaiškino ir atsakė gyventojams į klausimą, kaip išrinkti įgaliotinį ir sudaryti jungtinės veiklos sutartį, aukščiau minėtu 2015-08-11 raštu Nr. (33.205)R-3573.“

„Šiuo atveju buvo išpildytos sąlygos, nustatytos Daugiabučio namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimas Nr. 831): „7. Administratorius privalo: [...] 7.4. ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų raštu pareikalavus, per mėnesį nuo patalpų savininkų rašto pateikimo organizuoti patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę“. Vadinasi, be Administratoriaus pagalbos gyventojai gali sušaukti patalpų savininkų susirinkimą tuomet, kai Administratorius to nepadaro per mėnesį laiko“;

5.3.4. *„Ar teisėtas Namų gyventojų reikalavimas Administratoriui sudaryti sąlygas Namų gyventojų atstovui kontroliuoti mėnesinius šilumos apskaitos prietaisų rodmenis, kurių pagrindu skaičiuojami mokestiniai reikalavimai už sunaudotą Namų šilumą?“*

„Namų gyventojai laisvai internete gali rasti puslapyje www.kaunoenergija.lt kiekvieno mėnesio šilumos skaitiklio rodmenis, o patekti į šilumos punktą gali tik suderinę laiką su šilumos punkto prižiūrėtoju“;

5.3.5. *„Ar teisėtas gyventojų reikalavimas gauti iš Administratoriaus Namų remontui panaudotos įrangos, prietaisų įsigijimo dokumentų ir sertifikatų kopijas?“*

„Kadangi visi remonto darbai Namų atliekami už gyventojų pinigus, gyventojai, paprašę informacijos raštu, turi teisę gauti per 10 darbo dienų pilną atsakymą. Pareiškėjas gavo iš Administratoriaus atliktų darbų akto S001-A001 kopiją.“

6. Iš Aplinkos ministerijos Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

6.1. „Vyriausybė 2015-08-15 nutarimu Nr. 831 patvirtino naujos redakcijos Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus [toliau citatose ir tekste vadinama – Administravimo nuostatai]. „Vadovaudamasi Pavyzdiniais nuostatais, kiekviena savivaldybė rengdavo ir tvirtindavo jos teritorijoje taikomus Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus. Administravimo nuostatai pakeitė iki tol galiojusius Pavyzdinius nuostatus ir yra tiesiogiai taikomi visose savivaldybėse.“ „Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę įstatymų nustatyta tvarka pavesta vykdyti savivaldybės administracijai, kuri jį skiria valdyti namo bendrojo naudojimo objektus.“

„Pažymėtina, kad tiek Administravimo nuostatuose, tiek iki tol galiojusiuose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose [toliau citatose ir tekste vadinama – Pavyzdiniai nuostatai] įtvirtinta galimybė daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams rinkti atstovą.“

„Pavyzdinių nuostatų 11 punkte nustatyta, kad patalpų savininkai susirinkime ar balsuodami raštu gali išrinkti įgaliotąjį atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi: dalyvauti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimo, atliktų darbų priėmimo ir perdavimo, balsų skaičiavimo komisijose, tikrinant šilumos ir kitų matavimo prietaisų rodmenis, gauti informaciją apie planuojamus ir atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, kitas suteiktas paslaugas, šių Nuostatų 8, 9 ir 9(1) punktuose nurodytų mėnesinių mokesčių, kaupiamųjų įmokų apskaičiavimą ir panaudojimą. Jeigu įgaliotasis atstovas (atstovai) neišrinktas (neišrinkti), administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl įgaliotojo atstovo (atstovų) išrinkimo, iki jis (jie) bus išrinktas (išrinkti).“

„Administravimo nuostatų 16 punkte nustatyta, kad patalpų savininkai susirinkime arba balsuodami raštu gali iš patalpų savininkų rinkti atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi: stebėtojo teisėmis dalyvauti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimo, atliktų darbų priėmimo, vykdant balsavimą raštu – balsų skaičiavimo komisijose, vykdant namo technines apžiūras, tikrinant šilumos, elektros energijos apskaitos, karšto vandens ir kitų matavimo prietaisų rodmenis. Administratorius apie sudaromas komisijas ar organizuojamus patikrinimus, kuriuose turi teisę dalyvauti patalpų savininkų atstovas (atstovai), informuoja jį (juos) su juo (jais) sutartu būdu. Patalpų savininkų atstovą (atstovus) gali rinkti namo ar jo dalies (laiptinės) patalpų savininkai sutartam laikotarpiui arba atšaukti. Patalpų savininkų atstovas (atstovai) gali būti perrenkamas (perrenkami) ar atšaukiamas (atšaukiami) nustatytam terminui nepasibaigus. Administratorius raštu per 3 darbo dienas praneša patalpų savininkų sprendimą atšauktam (atšauktiems) patalpų savininkų atstovui (atstovams). Patalpų savininkų atstovas (atstovai) gali atsisakyti atstovavimo raštu apie tai pranešdamas administratoriui ir patalpų savininkams. Jei atstovas (atstovai) neišrinktas (neišrinkti),

administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl atstovo (atstovų) išrinkimo, kol jis (jie) išrenkamas (išrenkami).“

„Patalpų savininkų teisės ir pareigos valdyti, prižiūrėti ir išlaikyti namo bendrojo naudojimo objektus reglamentuotos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso [toliau citatose it tekste vadinama – CK] 4.82–4.85 straipsniuose. Juose nenustatyta imperatyvi nuostata, įpareigojanti patalpų savininkus rinkti atstovus.

Todėl Pavyzdiniuose nuostatuose ir Administravimo nuostatuose, siekiant administratoriaus veiklos skaidrumo, operatyvesnio ir efektyvesnio bendradarbiavimo su savininkais, įtvirtinta dispozityvi nuostata – galimybė patalpų savininkams rinkti atstovą. Pasinaudoti šia teise jie neprivalo, bet gali, jei nustatyta tvarka priima sprendimą.

Jei savininkai priima sprendimą ir išrenka atstovą, administratorius privalo su juo bendradarbiauti visais su namo bendrosiomis reikmėmis susijusiais klausimais, kadangi Pavyzdiniuose nuostatuose ir Administravimo nuostatuose įtvirtintos funkcijos ir pareigos administratoriui bendradarbiauti su savininkų atstovu.“

6.2. „Atsakant dėl revizijos pažymėtina, kad pagal CK XIV skyriaus, reglamentuojančio kito asmens turto administravimą, nuostatas, administratorius privalo leisti naudos gavėjui tikrinti sąskaitas ir kitus finansinės atskaitomybės dokumentus. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teisną ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą (4.249 straipsnio 3 dalis).“

7. Iš VI Registrų centro Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

7.1. „Nekilnojamojo turto registre [toliau citatose ir tekste vadinama – NTR] registruojami juridiniai faktai (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 12 straipsnis) apie nustatytą bendro naudojimo objektų valdymą (sudarytą jungtinės veiklos sutartį). Šie juridiniai faktai registruojami jungtinės veiklos sutarties pagrindu. CK 4.85 straipsnio 1 dalis nustato, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo (taigi ir dėl jungtinės veiklos sutarties sudarymo) priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Todėl NTR tvarkytojui (valstybės įmonei Registrų centrui) pateikta jungtinės veiklos sutartis turi būti pasirašyta daugumos (ne pusės, t. y. 1/2 + 1 balsas) tame gyvenamajame name esančių butų ir kitų patalpų savininkų. Taip pat pažymėtina, kad CK 4.85 straipsnio 2 ir 3 dalys nustato išimtis, kai sudaryti jungtinės veiklos sutarčiai pakanka mažesnio butų ir kitų patalpų savininkų balsų skaičiaus. Savaime suprantama, kad sutartis turi atitikti bendrus teisės aktų sutarties formai ir turiniui keliamus reikalavimus. Prašymą dėl minėto juridinio fakto įregistravimo NTR tvarkytojui gali pateikti suinteresuotas asmuo (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 23 straipsnio 1 dalis), kartu pateikdamas ir jungtinės veiklos sutartį. Papildomos aplinkybės (administratoriaus ar savivaldybės veiksmai / neveikimas) juridinio fakto įtakos neturi, NTR tvarkytojas tik registruoja registro objektus jam pateikiamų dokumentų pagrindu, nevertindamas tarp šalių (ir kitų asmenų) susidariusių ikisutartinių santykių.“

7.2. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-04-23 nutarimu Nr. 379 „Dėl NTR nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų NTR nuostatų 95 punktas nustato, kad vienam įregistruotam nekilnojamajam daiktui gali būti registruojamas tik vienas bendrojo naudojimo objektų valdymo juridinis faktas ir tik apie vieną bendrojo naudojimo objektų valdymo formą (sudarytą jungtinės veiklos sutartį, paskirtą administratorių ar įsteigtą bendriją). Nekilnojamojo turto registro duomenimis, nekilnojamojo daikto – Namų [...] registro įrašė yra įregistruotas juridinis faktas apie nustatytą turto administravimą. Todėl juridinis faktas apie kitą bendrojo naudojimo objektų valdymo formą – sudarytą jungtinės veiklos sutartį, galės būti registruojamas tik išregistravus juridinį faktą apie turto administravimą.“

„CK 4.84 straipsnio 10 dalis nustato, kad administravimas pasibaigia sudarius jungtinės veiklos sutartį. Todėl suinteresuotas asmuo, teikdamas prašymą dėl juridinio fakto apie sudarytą

jungtinės veiklos sutartį, NTR tvarkytojui turės pateikti ir prašymą išregistruoti juridinį faktą apie nustatytą turto administravimą (išregistravimui pakanka prašymo ir jungtinės veiklos sutarties).“

7.3. „Taigi, apibendrinami tai, kas išdėstyta, paaiškiname, kad juridinis faktas apie sudarytą jungtinės veiklos sutartį nekilnojamojo daikto – Namo registro įrašė turėtų būti registruojamas, jeigu NTR tvarkytojui suinteresuotas asmuo pateiks CK 4.85 straipsnyje nustatytos daugumos pasirašytą ir bendrus teisės aktų reikalavimus atitinkančią jungtinės veiklos sutartį, kartu teikdamas prašymą ne tik įregistruoti šį juridinį faktą, bet ir išregistruoti juridinį faktą apie nustatytą turto administravimą, bus sumokėtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-04-23 nutarimu Nr. 365 patvirtintas atlyginimas bei nebus nustatyta Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 29 straipsnyje nurodytų aplinkybių.“

8. Nekilnojamojo turto registro Centrinio duomenų banko 2016-04-05 išrašo duomenimis, Namą administruoja UAB „A“, „Įregistravimo pagrindas: 2006-01-05 įsakymas Nr. A-19“.

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

9. Lietuvos Respublikos įstatymai

9.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra [...]“ bei „42) [...] savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

9.2. *Civiliniame kodekse (CK) nustatyta:*

9.2.1. *4.82 straipsnis* – „4. Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. [...] Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. Ginčus dėl kaupiamųjų lėšų sprendžia teismas. 5. Lėšų, skirtų pastatų atnaujinimui (modernizavimui), kaupimą reglamentuoja įstatymai. [...]“

9.2.2. *4.83 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...]“

9.2.3. *4.84 straipsnis* – „2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė. [...]. Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešiams mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 dalyje numatyta procedūra, jeigu bent 1/5 daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba savivaldybės vykdomoji institucija gauna šio namo gyventojų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas šiam daugiabučiam namui pratęsiamas kitų penkerių metų laikotarpiui. ***Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjęs penkerių metų terminui.*** [...] 8. Bendrojo naudojimo objektų administratorius administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus. [...] 10. Administravimas pasibaigia šio kodekso 4.250 straipsnyje nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį.“

Pastaba: 4.84 straipsnio 2, 3, 4 ir 7 dalių nuostatos, išskyrus 4 dalies nuostatas dėl butų ir kitų patalpų savininkų teisės visais atvejais priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių, taikomos po šio įstatymo įsigaliojimo skiriamais bendrojo naudojimo objektų administratoriams. Iki šio įstatymo įsigaliojimo neterminuotam laikui paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai savo veiklą vykdė iki 2014 m. liepos 1 d. ***Iki 2014 m. liepos 1 d. turi būti paskirti šio įstatymo nustatyta tvarka ir šio įstatymo reikalavimus atitinkantys bendrojo naudojimo objektų administratoriai.***

9.2.4. 4.85 straipsnis – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. [...]. 5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius [...]. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 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. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. [...]. 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

9.3. *Nekilnojamojo turto registro įstatymo 29 straipsnyje* nustatyta: „Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas atsisako įregistruoti daiktines teises į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus, jeigu prašymo nagrinėjimo metu nustatoma nors viena iš šių aplinkybių: 1) asmenys, padavę prašymą, neturėjo teisės jį paduoti; 2) dokumentas, kurio pagrindu prašoma atlikti registraciją, neatitinka šio įstatymo reikalavimų; 3) dokumento, kurio pagrindu prašoma atlikti registraciją, forma neatitinka įstatymų ar sandorio šalių nustatytos formos; 4) dokumentas, kurio pagrindu prašoma atlikti registraciją, yra panaikintas, pripažintas neteisėtu ar kitokiu būdu pripažintas netekusiu galios; [...]; 8) Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pateikto dokumento duomenys apie nekilnojamąjį daiktą nesutampa su į nekilnojamojo turto kadastrą įrašytais duomenimis apie tą nekilnojamąjį daiktą; [...].“

10. Kiti teisės aktai

10.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose* (Administravimo nuostatai; Nuostatai) reglamentuota:

10.1.1. „4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...]. 4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, [...], organizuoja namo techninę priežiūrą, [...]. 4.4. Vadovaudamasis Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – kaupimo tvarkos aprašas), rengia ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (toliau – ilgalaikis planas), apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Patvirtintą ilgalaikį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą per 5 darbo dienas skelbia ir šio plano kopijas teikia patalpų savininkams Nuostatų 14.1, 14.4 ar 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais. 4.5. Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą (toliau – ūkinis planas) [...]. 4.6. Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus: [...] i pirkimų komisijos darbą stebėtojo teisėmis kviečia patalpų savininkų atstovus, nurodytus Nuostatų 16 punkte, kurie prieš tai

pasirašo nešališkumo deklaraciją ir konfidencialumo pasižadėjimą. Su pasirinktais paslaugų teikėjais sudaro paslaugų pirkimo sutartis ir kontroliuoja jų vykdymą, Nuostatų 14.1 ir 14.2 papunkčiuose nurodytu būdu informuoja patalpų savininkus apie pirkimų rezultatus. [...] 4.6.3. Jeigu administratorius nėra perkančioji organizacija, pirkimus organizuoja ir vykdo vadovaudamasis savo parengtomis ir patvirtintomis daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis (toliau – pirkimų taisyklės). Pirkimų taisyklės rengia pagal aplinkos ministro patvirtintas daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų pavyzdines taisykles ir per 5 darbo dienas po patvirtinimo skelbia Nuostatų 14.1 ir 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais. [...] 4.9. [...] Atlieka namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo (eksploatuotojo) pasirengimo šildymo sezonui kontrolę. 4.10. [...]. 4.11. Vadovaudamasis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. 4.12. Rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą (toliau – metinė veiklos ataskaita). Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius ją skelbia ir teikia patalpų savininkams Nuostatų 14.1 ir 14.4 ar 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais. [...].“

10.1.2. „7. Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais; [...]; 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo; 7.4. ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų raštu pareikalavus, per mėnesį nuo patalpų savininkų rašto pateikimo organizuoti patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarę; 7.5. jeigu name steigama bendrija, pateikti bendrijos steigimo iniciatoriams dokumentus, kurie ir jų pateikimo terminas nurodyti Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme; [...]; 7.7. jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė; [...].“

10.1.3. „14. Informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų savininkams šiais būdais: 14.1. interneto svetainėje: 14.1.1. apie savo veiklą (pradžia, tikslai, uždaviniai, teikiamos paslaugos, jų kaina, tarifas, patirtis, laimėjimai, visuomenės atsiliepimai, kita informacija savo nuožiūra); [...] 14.1.3. teisinę informaciją, susijusią su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra (Nuostatus, pirkimų taisykles, statinių ir jų inžinerinių sistemų naudojimo ir priežiūros taisykles, patalpų savininkų teises ir pareigas); 14.1.4. informaciją apie namą – registruotiems šios svetainės lankytojams (patalpų savininkams (naudotojams), savivaldybės vykdomosios institucijos specialistams): 14.1.4.1. objektų aprašą, ilgalaikį planą, ūkinį planą, metinę veiklos ataskaitą, namo būklę, metinės namo šiluminės energijos sąnaudas, namo energinio naudingumo sertifikatą, jeigu jis privalomas pagal teisės aktų reikalavimus, namo administravimo, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo), liftų priežiūros ir kitų paslaugų įkainius, tarifus, kaupiamosios įmokos tarifą, duomenis apie sukauptas lėšas ir jų panaudojimą; [...]; 14.1.4.3. informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, patalpų savininkų priimtus sprendimus, kitą informaciją savo nuožiūra; 14.1.4.4. ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, namo techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimo – apie jų rezultatus; 14.1.4.5. ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų atlikti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – apie šiuos darbus, jų mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, darbų vadovą ir jo telefono numerį; 14.2. namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose), skelbia Nuostatų 14.1.2, 14.1.4.2, 14.1.4.3, 14.1.4.4 ir 14.1.4.5 papunkčiuose nurodytą informaciją;

[...]; 14.4. patalpų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu pateikia: objektų aprašo, ilgalaikio plano, ūkinio plano, metinės veiklos ataskaitos kopijas, sąskaitas faktūras, mėnesinius mokėjimų pranešimus, informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, organizuojant balsavimą raštu – patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį, patalpų savininkų priimtus sprendimus, kitą informaciją savo nuožiūra; 14.5. kitais su patalpų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais; [...].“

10.1.4. „16. Patalpų savininkai susirinkime arba balsuodami raštu gali iš patalpų savininkų rinkti atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi: stebėtojo teisėmis dalyvauti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimo, atliktų darbų priėmimo; balsuojant raštu – balsų skaičiavimo komisijose, vykdam namo technines apžiūras, tikrinant šilumos, elektros energijos apskaitos, karšto vandens ir kitų matavimo prietaisų rodmenis. Administratorius apie sudaromas komisijas ar organizuojamus patikrinimus, kuriuose turi teisę dalyvauti patalpų savininkų atstovas (atstovai), informuoja jį (juos) su juo (jais) sutartu būdu. Patalpų savininkų atstovą (atstovus) gali rinkti namo ar jo dalies (laiptinės) patalpų savininkai sutartam laikotarpiui arba atšaukti. [...]. Jeigu atstovas (atstovai) neišrenkamas (neišrenkami), administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl atstovo (atstovų) išrinkimo, kol jis (jie) išrenkamas (išrenkami).“

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

10.2.1. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: [...]; 5.2. patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – Viešojo administravimo įstatymas) nustatyta tvarka ir terminais, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais; [...]; 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.“

10.2.2. „6. Vykdam kompleksinį patikrinimą, tikrinama: 6.1 valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, juridinių asmenų registro duomenis); [...]; 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; [...].“

10.2.3. „7. Atlikus patikrinimą, pagal pavyzdinių taisyklių priede pateiktą Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdinę formą surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas), kuriame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. [...].“

Skundo tyrimo išvados

11. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–8 paragrafai) bei į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 9–10 paragrafuose, konstatuotina:

11.1. Vietos savivaldos įstatymu nustatyta savivaldybių funkcija – pagal įstatymų nustatytą kompetenciją savivaldybės paskirtų administratorių veiklos priežiūra ir kontrolė – nuo 2014-07-01 vykdoma pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles (pažymos 9.1 punktas). Priežiūros ir kontrolės taisyklės apibrėžia savivaldybių vykdomos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių priežiūros ir kontrolės funkcijos vykdymo apimtį ir tvarką (pažymos 10.2 punktas).

Taigi, nuo 2014-07-26 Savivaldybė, gavusi asmenų skundus dėl Administratoriaus veiklos, privalėjo juos nagrinėti Viešojo administravimo nustatyta tvarka arba ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo skundo gavimo dienos priimti priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimą dėl neplanuoto kompleksinio Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal skundo turinį (pažymos 10.2.1 papunktis).

11.2. Kompleksinis Administratoriaus veiklos patikrinimas nuo 2014-07-26 apima patikrinimus dėl: Aprašo sudarymo ir tvarkymo, jo atitikties teisės aktų reikalavimams; Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimo ir lėšų kaupimo organizavimo (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); Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimo (ar yra Administratoriaus patvirtintos paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklės, ar paslaugos ir rangos darbai perkami vadovaujantis nustatyta tvarka); ***informacijos patalpų savininkams teikimo 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); ***metinės veiklos ataskaitos rengimo ir jos pateikimo 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); ***patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimo (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) ir kt.*** (pažymos 10.2.2 papunktis).

11.3. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Savivaldybė Vietos savivaldos įstatymo bei Priežiūros ir kontrolės taisyklių nustatyta tvarka nėra įgaliota kontroliuoti Administratoriaus veiklos daugiabučio namo šilumos ir karšto vandens sistemos priežiūros klausimais.

Administravimo nuostatuose reglamentuota, kad teisės aktuose nustatyta tvarka išrinkti daugiabučio namo patalpų savininkų atstovas (atstovai) turi teisę stebėtojo teisėmis dalyvauti vykdant namo technines apžiūras, tikrinant šilumos, elektros energijos apskaitos, karšto vandens ir kitų matavimo prietaisų rodmenis, Administratorius apie organizuojamus patikrinimus, kuriuose turi teisę dalyvauti patalpų savininkų atstovas (atstovai), informuoja jį (juos) su juo (jais) sutartu būdu (pažymos 10.1.4 papunktis).

11.4. Administravimo nuostatai įpareigoja daugiabučio namo administratorių vadovaujantis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų ir jų inžinerinių sistemų naudojimą ir

priežiūrą, organizuoti namo techninę priežiūrą (Administravimo nuostatų 4.3 punktas), jeigu namo bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė (Administravimo nuostatų 7.7 punktas).

11.5. Civiliniame kodekse nustatyta, kad Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams, tačiau visais atvejais būtų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui, administratoriai iki 2014-07-01 turėjo būti paskirti šio įstatymo nustatyta tvarka (pažymos 9.2.3 papunktis).

11.6. Savivaldybė, atsižvelgusi į Seimo kontrolieriaus prašymą, pateikė paaiškinimus Pareiškėjui rūpimais klausimais, nurodė, kuriais Savivaldybės raštais Pareiškėjui pateikti atsakymai į jo keliamus klausimus (pažymos 5.3 punktas), **tačiau kritiškai vertintini Savivaldybės paaiškinimai**, kad:

11.6.1. Namų patalpų savininkams Savivaldybės 2015-08-11 raštu Nr. (33.205)R-3573 paaiškinta, kaip ir ką turi atlikti Namų gyventojai, siekdami sudaryti jungtinės veiklos sutartį, nes šis raštas adresuotas Administratoriui, jame nėra motyvuoto (nurodant konkrečias teisės aktų nuostatas) paaiškinimo dėl Namų patalpų savininkų teisių organizuoti Namų patalpų savininkų susirinkimą, jeigu to per nustatytą terminą neatlieka Administratorius (pažymos 5.3.2, 5.3.3, 9.2.4 papunkčiai);

11.6.2. ji pateikė atsakymą Pareiškėjui (Namų gyventojams) dėl Administratoriaus pakeitimo (2015-07-16 kreipimasis) Savivaldybės 2015-08-11 raštu Nr. (33.205)R-3573, tačiau šiame rašte akcentuojamas tik Namų patalpų savininkų susirinkimo organizavimas siekiant pakeisti Namų administravimo būdą (dėl jungtinės veiklos sutarties sudarymo), tačiau ne dėl Administratoriaus pakeitimo;

11.6.3. Namų gyventojai „pateikti į šilumos punktą gali tik suderinę laiką su šilumos punkto prižiūrėtoju“, nes šis teiginys nemotyvuotas teisės aktų reikalavimais (pažymos 10.1.4 papunktis), nepagrįstai Namų gyventojams perkeliama pareiga derinti patikrinimų laiką (pažymos 11.3 punktas).

11.7. Savivaldybė šio tyrimo metu atliko Administratoriaus veiklos kompleksinį patikrinimą, 2016-01-21 surašė daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktą Nr. 64-17-1, nustatė kai kuriuos Administratoriaus veiklos neatitikimus teisės aktų reikalavimams, pateikė Administratoriui įpareigojimus šiai veiklai gerinti („Pateikti būtų ir kitų patalpų savininkų sąrašą“, „Patikslinti ir patvirtinti Namų bendrojo naudojimo objektų aprašą“, „Iš naujo parengti ilgalaikį ir metinį privalomųjų darbų planus, patvirtinti juos Namų gyventojų susirinkime, pateikti susirinkimo sušaukimo ir nutarimų priėmimo įrodymus“, „Įrengti šiuolaikines skelbimų lentas laiptinėse, jose skelbti būtiną gyventojams informaciją [...]“, „Organizuoti kaupiamosiomis lėšomis Namų rūšių langų sutvarkymą), **tačiau manytina, kad Administratoriaus veiklos kompleksinis patikrinimas atliktas neišsamiai, pasisakyta ne visais Priežiūros ir kontrolės taisyklėse bei Pareiškėjo kreipimuose į Savivaldybę nurodytais klausimais** (pažymos 5.1 punktas), t. y. Savivaldybė nepagrįstai neįvertino (pažymos 5.1.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.6, 5.2.7, 5.3.2, 5.3.5 ir 10.2.2 papunkčiai), ar Administratorius:

11.7.1. paskirtas teisės aktuose nustatyta tvarka, ar jo paskyrimas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre (Nekilnojamojo turto Centrinio duomenų banko 2016-04-04 duomenimis, Administratorius buvo paskirtas 2006 metais, taigi, galimai Savivaldybė jo nėra paskyrusi Civilinio kodekso nustatyta tvarka penkeriems metams iki 2014-07-01 (pažymos 8 paragrafas ir 11.5 punktas); 11.7.2. teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu kviečia patalpų savininkų susirinkimus ar organizuoja balsavimus raštu (pvz., dėl Namų įgaliotinių išrinkimo), ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose;

11.7.3. ar 2014 metų veiklos ataskaita nustatytais terminais ir tvarka pateikta Namų patalpų savininkams, ar jos turinys atitinka teisės aktų reikalavimus;

11.7.4. ar Namų patalpų savininkams, Pareiškėjui teikiama informacija nustatyta tvarka (pvz., ar Administratorius pagrįstai nepateikė Pareiškėjui jo prašomų sertifikatų, dokumentų; kodėl atsakydamas į Pareiškėjo 2014-03-05 kreipimąsi „Dėl Namų įgaliotinių balsavimo rezultatų pripažinimo ar pakartotinio balsavimo organizavimo“ (reg. Nr. 6/433), nurodė, kad Administratorius 2014-07-24 raštu Nr. S-476 atsakė Pareiškėjui, pateikdamas šildymo sistemos ir šilumos punkto įrengimų atnaujinimui atlikti rekomenduojamų darbų sąrašą).

11.8. Aplinkos ministerija Seimo kontrolieriaus prašymu šio tyrimo metu pateikė atsakymus į Pareiškėjo klausimus:

11.8.1. „Ar neskatinama Savivaldybių privačių administratorių galimybė sąmoningai blokuoti jiems neparankių Namų įgaliotinių rinkimo, kadangi [...] pavyzdiniuose nuostatuose suformuluoti neimperatyvūs „įpareigojimai“ – [...] 11 p. „[...] gali išsirinkti įgaliotąjį atstovą [...]“ – pažymos 6.1 punktas);

11.8.2. ar „Sąmoningai ar nesąmoningai užmiršta nuostatuose net užsiminti apie galimybę Namų įgaliotiniui dalyvauti atliktų darbų priėmimo kontrolėje, šilumos apskaitos rodmenų kontrolėje, jokios gyventojų revizijos komisijos ar kitos patikros galimybės administratoriaus ataskaitoms ir išlaidoms, kurios sudaro daugeliui gyventojų didžiąją jų biudžeto dalį?!“ – pažymos 6.2 punktas.

11.9. VĮ Registrų centras Seimo kontrolieriaus prašymu šio tyrimo metu pateikė atsakymą į Pareiškėjo klausimą „Ar privalės Registrų Centras registruoti ½ Namų gyventojų iniciatyva organizuoto balsavimo raštu pagrindu priimtą Namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutartį, jei mūsų atveju nei Administratorius, nei Savivaldybė nevykdo 2015-06-17 Administratoriui įteikto reikalavimo, reg. Nr. 6/1314, su 37 pritariantį parašais dėl tinkamo sutarties sudarymo proceso vykdymo?“ – pažymos 7 paragrafas.

12. Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalimi, darytina išvada, kad skundas dėl Savivaldybės pareigūnų veiklos (neveikimo) ***pripažintinas pagrįstu pagal pažymos 11.6.1–11.6.3 ir 11.7.1–11.7.4 papunkčių išvadą.***

13. Kartu Seimo kontrolierius atkreipia Pareiškėjo dėmesį į tai, kad vadovaujantis CK Namų administravimas (t. y. Administratoriaus įgaliojimai Namų bendrojo naudojimo objektų administravimo klausimais) pasibaigia šio kodekso 4.250 straipsnyje nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį (pažymos 9.2.3 papunktis).

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

14. 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 pripažinti pagrįstu.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

15.1. informuoti Seimo kontrolierių ir Pareiškėją apie Savivaldybės 2016-01-21 pateiktų reikalavimų Administratoriui vykdymo kontrolės rezultatus: gavus reikalaujamus dokumentus ir informaciją, juos nustatyta tvarka įvertinti, nustačius trūkumus imtis priemonių Administratoriaus veiklai atitinkamais klausimais gerinti;

15.2. atlikti papildomą patikrinimą (nustačius trūkumus, imtis priemonių) ar Administratorius (apie patikrinimo rezultatus informuoti Seimo kontrolierių bei Pareiškėją):

15.2.1. paskirtas Civiliniame kodekse nustatyta tvarka, ar jo paskyrimas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre;

15.2.2. nustatyta tvarka ir periodiškumu šaukia Namų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimus raštu dėl Namų įgaliotinio (-ių) išrinkimo;

15.2.3. ar Namų patalpų savininkų susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose;

15.2.4. ar Administratoriaus 2014 bei 2015 metų veiklos ataskaitos nustatytais terminais ir tvarka buvo pateiktos Namų patalpų savininkams;

15.2.5. ar Administratoriaus 2014 bei 2015 metų veiklos ataskaitų turinys atitinka teisės aktų reikalavimus;

15.2.6. ar Pareiškėjui pagrįstai nepateikiami jo prašomų dokumentų (Namų remontui panaudotos įrangos, prietaisų įsigijimo dokumentų ir sertifikatų) kopijos;

15.3. pateikti Pareiškėjui motyvuotą išsamų atsakymą dėl Namų patalpų savininkų prašymo pakeisti Administratorių bei papildomus motyvuotus paaiškinimus Pareiškėjui (Savivaldybės raštu; Seimo kontrolieriui pateikti rašto kopiją) dėl Namų patalpų savininkų susirinkimų organizavimo patalpų savininkų iniciatyva tvarkos;

15.4. pateikti teisės aktų normų turinį atitinkančią informaciją Administratoriui ir Pareiškėjui dėl nustatyta tvarka išrinkto Namų įgaliotinio dalyvavimo šilumos punkto patikrinimuose tvarkos (Seimo kontrolieriui – rašto kopiją).

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašyčiau pranešti iki 2016-10-01.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys