



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2016-04-13 Nr. 4D-2016/2-57
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius 2016-01-14 gavo daugiabučio namo, esančio [...] (toliau vadinama – Namas), gyventojos X (toliau vadinama – pareiškėja) pakartotinį skundą dėl Kauno miesto savivaldybės (toliau vadinama – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), atliekant bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, uždarnosios akcinės bendrovės „A“ (toliau vadinama – Administratorius), veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėja skunde nurodo:

2.1. „[...] [Su Administratoriumi] aiškinsi aplinkybes, tačiau negavau jokio konkretaus atsakymo, ką aš norėjau išsiaiškinti“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „Man buvo atsakoma, kad aš neturiu teisės išsiaiškinti, koku būdu atsirado parašai dėl [Namo] stogo remonto. [...] [...] pagaliau [2015 metų] gruodžio mėnesį gavau kai kuriuos dokumentus, bet kyla klausimų:

2.2.1. kodėl atliktų darbų priėmimo akte Nr. STG-V15-272548 nėra mūsų Namo gyventojų atstovo parašo;

2.2.2. balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijoje taip pat nebuvo mūsų Namo atstovo;

2.2.3. kodėl man neparodė apklausos raštu anketų? – nes tokių anketų negavome.“

2.3. „Nebuvo skelbtas joks konkursas, Namo gyventojams nebuvo galimybės siūlyti pasirinkti rangovus, nes nebuvo jokios informacijos apie stogo remonto numatomus įkainius.“

2.4. „Kreipiausi į [Savivaldybės administraciją], tačiau [...] pasiūlė man kreiptis į teismą.“

2.5. „Bet juk Savivaldybės administracija turi vykdyti [Administratoriaus] priežiūrą ir kontrolę, o ne atsirašinėti, kad visi dokumentai tvarkoje.“

3. Konkretus prašymas skunde Seimo kontrolieriui nesuformuluotas.

4. Atkreiptinas dėmesys, jog Seimo kontrolierius, **2015-10-12** gavęs pareiškėjos skundą dėl Administratoriaus teikiamų paslaugų, vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 3 ir 6 punktais, kuriuose nustatyta, kad Seimo kontrolierius priima sprendimą atsisakyti nagrinėti skundą, jeigu skunde nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai ir, kai padaro išvadą, kad skundą nagrinėti tikslinga kitoje institucijoje ar įstaigoje, priėmė sprendimą atsisakyti tirti pareiškėjos 2015-10-12 skundą. Atsižvelgiant į tai, pareiškėjos skundas **Seimo kontrolieriaus 2015-10-21 raštu Nr. 4D-2015/2-1409/3D-2903** buvo persiustas Savivaldybės administracijai ir, vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsniu, buvo prašoma Savivaldybės administracijos pagal kompetenciją išnagrinėti pareiškėjos skunde nurodytas

aplinkybes dėl Administratoriaus teikiamų paslaugų, kartu įvertinant, ar Administratorius laikosi teisės aktų nustatytų reikalavimų dėl informacijos apie savo veiklą teikimo Namų patalpų savininkams.

5. **Atsižvelgdama į tai, Savivaldybės administracija 2015-10-29 raštu Nr. 53-2-2123 Seimo kontrolieriui atsiuntė Savivaldybės administracijos 2015-10-29 atsakymo Nr. 53-5-3295, adresuoto pareiškėjai, kopiją, kurioje nurodyta:**

5.1. „[...] Jūs rašėte, kad nesutinkate su [...] [Administratoriaus] [2015 metų] rugsėjo mėnesį atliktais [Namų] 1-os ir 2-os laiptinių stogo remonto darbais, nes nebuvo atlikta butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu apklausa. Dėl to nusprendėte už atliktus stogo remonto darbus nemokėti.“

5.2. „[...] [Namų] Administratoriaus vadybininkas B [Savivaldybės administracijai] pateikė 2015-08-03 balsų skaičiavimo komisijos protokolą, kurio išvadoje rašoma, kad balsavimas įvyko.“

5.3. „Jeigu su pateiktomis išvadomis nesutinkate, Jūs turite galimybę kreiptis į teismą.“

5.4. „Šis atsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 ir 20 straipsniais, Seimo kontrolierius dėl pareiškėjos skunde nurodytų aplinkybių 2016-01-22 raštu Nr. 4D-2016/2-57/3D-198 kreipėsi į ***Savivaldybės administraciją***.

7. **Iš Savivaldybės administracijos 2016-03-14 raštu Nr. (33.192)2-1145 pateiktu paaiškinimu ir dokumentu nustatyta:**

7.1. „[...] Pareiškėjos 2015-10-13 skundas Nr. S-244 Savivaldybėje buvo gautas 2015-10-19. 2015-10-19 Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėja L. Stankevičienė skundą nukreipė nagrinėti Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyrio vedėjui Valentinui Markevičiui, kuris tą pačią dieną jį nukreipė vyr. specialistui Audriui Vaivada. 2015-10-28 A. Vaivada parengė atsakymą pareiškėjai, kuris registruotas Gyvenamojo fondo administravimo skyriuje 2015-10-29 Nr. 53-5-3295 [...].“

7.2. „[...] Vyr. specialistas A. Vaivada iškviatė į Savivaldybę Administratoriaus Namų vadybininką, kuris parodė Administratoriaus turimus dokumentus (2015-08-03 balsavimo raštu apklausos balsų skaičiavimo komisijos protokolą ir kt.), susijusius su Namų stogo remontu, taip pat informavo, kad pareiškėja 2015-09-14 raštu Nr. 1289A kreipėsi į Administratorių ir pateikė pašto pareiškėjai išsiųstą 2015-09-14 atsakymą Nr. 634 [...], tačiau suklydo rašydami pareiškėjos pavardę. Radusi tokį laišką savo pašto dėžutėje, pareiškėja jo neperskaitė [...].“

7.3. „[...] Savivaldybė, gavusi pareiškėjos skundą, priėmė sprendimą neatlikti kompleksinio neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo, vadovaudamasi Kauno miesto savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 „Dėl 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 taisyklių patvirtinimo“, patvirtintų taisyklių (toliau - Taisyklės) 6.3 punktu „[...] 6.3. 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“.

7.4. „[...] Administratorius informavo, kad Namų butų ir kitų patalpų savininkų įgaliotinis ar atstovas nebuvo išrinktas ar paskirtas. [...]“

7.5. „Administratorius yra sudaręs sutartį su UAB „C“, pagal kurią yra tvarkomi techninės priežiūros dokumentai. [...]“

7.6. „Administratorius organizuoja Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, sudaro ilgalaikius ir metinius bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planus, vykdo gyventojų apklausas raštu. [...]“

7.7. „AB „D 2015-06-06 apžiūros aktu Nr. Db 10-16 [...] nustatytas būtinumas atlikti Namų 1-os ir 2-os laiptinių remontą, 2015-06-10 atliko darbų/paslaugų pirkimo apklausą [...] ir 2015-09-30 pasirašė su rangovais Atliktų darbų priėmimo aktą Nr. STG-V15-272548 [...]“

7.8. „[...] Administratoriaus teigimu, 2015 metų planas nebuvo tikslinamas.“

7.9. „[...] Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas paštu įvyko 2015 m. rugpjūčio mėnesį, 2015-08-03 surašytas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas Nr. [...] [...]. Visi Namų gyventojai (įtraukiant ir pareiškėją) raštu gavo balsavimo biuletenius iš anksto. [...]“

7.10. „Administratoriaus teigimu, dar 2015 m. gegužės mėn. 25 d. [Namų] gyventojai susirinkime pageidavo remontuoti Namų stogą, nes prieš keletą metų darytas remontas buvo nekokybiškas ir vanduo nuo parapetų bėgo ne į ant stogo esančias įlajas, o ant išorinių Namų sienų.“

7.11. „[...] Administratorius vykdė darbų/paslaugų pirkimo apklausą ir 2015-07-10 surašė gautų pasiūlymų vertinimo protokolą, kuris buvo skelbiamas Namų skelbimų lentose [...]“

7.12. „Joks teisės aktas nenumato Namų gyventojų atstovo parašo ant atliktų darbų priėmimo akto. Taip pat aukščiau buvo minėta, kad Namų neturėjo išrinkto ar paskirto atstovo. Informacija apie stogo remonto darbus, kainą ir apmokėjimo tvarką buvo ir yra skelbiama internete svetainėje, pareiškėjai atsakyta raštu, paskelbta Namų skelbimų lentose. [...]“

7.13. „Administratorius, atsakydamas pareiškėjai 2015-09-30 raštu Nr. 634, paaiškino, kad „[...] atliekamų darbų kaina 6740 Eur; mokestis už darbus bus paskirstytas pagal buto plotą, išsimokėtinai per 18 mėn. (1 kv.m buto plotui kaina apie 5,40 Eur)“. [...] Pareiškėja kreipėsi į Administratorių 2015-09-14 raštu Nr. 1289A ir gavo atsakymą 2015-09-30 raštu Nr. 634. Informacija pareiškėjai, Administratoriaus teigimu, buvo teikiama jai asmeniškai atėjus į Administratoriaus būstinę. [...]“

7.14. „Administratorius internete puslapyje skelbia: „A visą parą veikiančio skambučių centro telefonu vykdo centralizuotą paslaugų kontrolę - bet kada galite pranešti apie netvarką kieme ar laiptinėje, taip pat pateikti pasiūlymų savo asmeniniam vadybininkui. A asmeniniai pastatų priežiūros vadybininkai nuolat bendrauja su gyventojais, rūpinasi ir sprendžia visas su būsto priežiūra susijusias problemas“.

7.15. „[...] Kitų Namų gyventojų prašymų ar skundų dėl galimai netinkamos Administratoriaus veiklos, organizuojant Namų 1-os ir 2-os laiptinių stogo remonto darbus, Savivaldybė nėra gavusi.“

7.16. „[...] Savivaldybė yra įsteigusi Viešosios tvarkos skyriaus Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyrį, kuris planine tvarka 2016 m. liepos mėnesį atliks kompleksinį Administratoriaus veiklos vertinimą, taip pat nagrinės visus gyventojų pareiškimus ir skundus bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos klausimais. [...]“

8. 2016-04-11 pareiškėja Seimo kontrolieriui pateikė skundo papildymo dokumentus. Pareiškėja skundo papildymo dokumentuose, be kita ko, nurodo:

8.1. „[...] Nuo 2015 m. rugsėjo mėn. 14 d. stengiuosi išsiaiškinti, kodėl buvo pažeista teisė į informaciją, atliekant [Namo] stogo remonto darbus. Pirmiausiai norėjau išsiaiškinti su [Administratoriaus] vadybininku E, prašiau, kad man patektų visus dokumentus. Tačiau E man pasakė, kad tai paslaptis ir aš neturiu teisės to reikalauti. [...]“

8.2. „Viskas buvo slepiama, todėl 2015 m. spalio mėn. 13 kreipiausi į [Savivaldybės administracijos] Gyvenamojo fondo administravimo skyrių. [...] šio skyriaus darbuotojai man „paaiškino“, kad jie negali kištis į [Administratoriaus] veiklą. [...]“

8.3. „Nieko neišsiaiškinusi [Savivaldybės administracijoje], kreipiausi į Savivaldybės mero pavaduotoją P. Mačiulį, nes pas merą neįmanoma pakliūti. [...]. [2016 metų] balandžio 6 d. pagaliau P. Mačiulis mane priėmė, tačiau labai nusivyliau, nes iš esmės šios problemos visai nesureikšmino ir pasakė, kad Savivaldybė nesikiša į [Administratoriaus] reikalus. [...]“

8.4. „[...] dar kartą norėjau įsitikinti, kad Savivaldybės administracijos darbuotojai tik „atsirašinėja“ ir nekreipia jokio dėmesio į gyventojų skundus. Vienintelė pagalba man – patarė kreiptis į teismą. [...]“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

9. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai:

9.1. **Istatymai:**

9.1.1. *Seimo kontrolierių įstatyme* nustatyta:

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

19 straipsnio 1 dalis – „Seimo kontrolierius, vykdydamas savo pareigas, turi teisę: 1) reikalauti nedelsiant pateikti informaciją, medžiagą ir dokumentus, būtinus savo funkcijoms atlikti, įstatymų nustatyta tvarka susipažinti su valstybės, tarnybos, komercinės ar banko paslaptį sudarančiais dokumentais, taip pat dokumentais, kuriuose yra informacijos apie įstatymų saugomus asmens duomenis. [...]“

20 straipsnio 1 dalis – „Pareigūnai privalo Seimo kontrolierių reikalavimu nedelsdami pateikti jiems informaciją, dokumentus ir kitą medžiagą, būtinus jų funkcijoms atlikti.“

9.1.2. *Vietos savivaldos įstatyme* nustatyta:

4 straipsnis – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 10) *veiklos skaidrumo*. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma; [...] 12) *viešumo ir reagavimo į savivaldybės gyventojų nuomonę*. Savivaldybės gyventojai ar jų atstovai turi teisę susipažinti su savivaldybės institucijų sprendimų projektais ir priimtais sprendimais, gauti viešus ir motyvuotus atsakymus į pareikštą nuomonę apie savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų ar atskirų valstybės tarnautojų darbą; [...]“

6 straipsnis – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos) savivaldybių funkcijos: [...] 42) pagal įstatymų nustatytą kompetenciją gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdymo organų [...], veiklos priežiūra ir kontrolė; [...]“

9.1.3. *Civiliniame kodekse* nustatyta:

2.4 straipsnio 3 dalis – „Kiekvienas asmuo, kuris verčiasi verslu ar profesine veikla, privalo tvarkyti savo turtą ir visa kita, kas susiję su jo verslu ar profesine veikla, taip pat saugoti dokumentus ir kitą informaciją apie savo turtą, verslą ar profesinę veiklą taip, kad kiekvienas turintis teisinį interesą asmuo bet kada galėtų gauti visapusišką informaciją apie to asmens turtines teises ir pareigas.“

4.85 straipsnio 1 dalis – „Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir

naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.“

4.85 straipsnio 4 dalis – „Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę.“

4.85 straipsnio 7 dalis – „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.“

4.85 straipsnio 8 dalis – „Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams.“

4.239 straipsnio 1 dalis – „Skiriami turto paprastas administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus turtui išsaugoti arba jo naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti, [...]“

4.242 straipsnio 2 dalis – „Administratorius savo prievolos privalo vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais. [...]“

9.1.4. Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatyme nustatyta:

3 straipsnis – „Įstaigos privalo teikti pareiškėjams informaciją. [...]“

4 straipsnis – „Įstaigos, teikdamos informaciją, vadovaujasi šiais principais: 1) *informacijos išsamumo*, reiškiančio, kad pareiškėjui turi būti pateikta visa pagal teisės aktus teiktina jo prašymo turinį atitinkanti informacija; [...]; 3) *teisėtumo*, reiškiančio, kad įstaigos veiksmai teikiant informaciją grindžiami šiuo ir kitais įstatymais ar kitais teisės aktais; [...]“

9.1.5. Viešojo administravimo įstatyme nustatyta:

2 straipsnio 15 dalis – „**Skundas** – asmens rašytinis kreipimasis į viešojo administravimo subjektą, kuriame nurodoma, kad yra pažeistos jo teisės ar teisėti interesai, ir prašoma juos apginti.“

3 straipsnio 1 dalis – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: 1) *įstatymo viršenybės*. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti teisės aktuose, o veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; [...]“

19 straipsnio 1 dalis – „Administracinė procedūra – pagal šį įstatymą viešojo administravimo subjekto atliekami privalomi veiksmai nagrinėjant asmens skundą ar pranešimą apie viešojo administravimo subjekto veiksmus, neveikimu ar administraciniais sprendimais galimai padarytą asmens, nurodyto skunde ar pranešime, teisių ir teisėtų interesų pažeidimą ir priimant dėl to administracinės procedūros sprendimą.“

31 straipsnis – „Administracinė procedūra turi būti baigta ir administracinės procedūros sprendimas priimtas per 20 darbo dienų nuo jos pradžios. [...]“

34 straipsnio 1 dalis – „Administracinė procedūra baigiama administracinės procedūros sprendimo priėmimu. Asmeniui, dėl kurio pradėta administracinė procedūra, ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu pranešama apie priimtą administracinės procedūros sprendimą ir nurodomos faktinės aplinkybės, nustatytos skundo nagrinėjimo metu, teisės aktai, kuriais vadovaujantis priimtas administracinės procedūros sprendimas, ir sprendimo apskundimo tvarka.“

9.2. Kiti teisės aktai:

9.2.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintuose *Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatuose (redakcija, galiojanti nuo 2015-08-13)* reglamentuojama:

7 punktas – „Administratorius privalo: [...]; 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; [...].“

14 punktas – „Informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų savininkams šiais būdais: 14.1. interneto svetainėje: [...]; 14.1.4.1. objektų aprašą, ilgalaikį planą, ūkinį planą, metinę veiklos ataskaitą, namo būklę, [...] 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; [...].“

16 punktas – „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, 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. [...]. 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).“

9.2.2. Lietuvos Respublikos 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* reglamentuojama:

3 punktas – „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) (toliau - priežiūros ir kontrolės vykdytojas).“

5 punktas – „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.“

9.2.3. Kauno miesto savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 patvirtintose *Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Kauno miesto savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklėse reglamentuojama:*

6 punktas – „Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 6.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį ne rečiau kaip kartą per 5 metus; 6.2. patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka ir terminais, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais; 6.3. 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.“

9.2.4. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. D1-895 patvirtintame *Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu dėl priimamų sprendimų tvarkos apraše* reglamentuojama:

3 punktas – „Balsavimą raštu (toliau – Balsavimas) organizuoja [...], arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija, [...] tokia tvarka: 3.1. Balsavimo organizatorius apie rengiamą Balsavimą paskelbia savo interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir daugiabučio gyvenamojo namo (daugiabučių gyvenamųjų namų) laiptinėse ar kitose butų ir kitų patalpų (toliau – Patalpos) savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose ir parengia Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį (toliau – Balsavimo biuletenis) [...].“

Teismų praktika

10. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2002-12-24 ir 2004-12-13 nutarimuose, be kita ko, yra konstatavęs:

„Pagal Konstituciją vietos savivalda – tai įstatymo numatytų valstybės teritorijos administracinių vienetų bendruomenių [...], kurias sudaro šių vienetų nuolatiniai gyventojai [...], savitvarka ir savaveiksmiškumas pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją [...]. Konstitucijoje vietos savivalda įtvirtinta kaip savaveiksmiškumo pagrindais veikianči vietinė viešojo administravimo sistema, kuri tiesiogiai nėra pavaldi valstybės valdžios institucijoms [...].“

„Pagal Konstituciją negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo būtų paneigiama galimybė savivaldybėms įgyvendinti savo kompetenciją, tiesiogiai įtvirtintą Konstitucijoje. Jeigu

Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros *funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos*. Tai reiškia, kad tam tikra dalis savivaldybių kompetencijos turi būti įgyvendinama tiesiogiai, kad savivaldybių tarybų sprendimų, priimtų neperžengiant jų kompetencijos ribų, įgyvendinimas neturi būti saistomas kurių nors valstybės institucijų ar pareigūnų sprendimų (leidimų, sutikimų ir pan.). Tačiau pabrėžtina, kad ir tos funkcijos, kurios priklauso išimtinai savivaldybėms, yra reglamentuojamos įstatymais. Nė viena iš šių funkcijų nereiškia, kad savivaldybės atitinkamoje srityje yra absoliučiai savarankiškos.“

11. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2009-11-27 nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009, be kita ko, yra pažymėjęs:

„[...]. Daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų teisės į bendrąja daline nuosavybe esantį turtą grindžiamos proporcingumo principu (CK 4.82 straipsnio 5 dalis). [...] CK 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Pagal CK 4.82 straipsnio 3 dalį butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus, kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. [...] Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, pasisakydamas dėl daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigų konkrečiais atvejais, yra konstatavęs, kad buto savininkas kartu yra ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektas, todėl pagal daiktinės teisės normas privalo padengti išlaidas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimu [...]; [...] įstatymuose, reglamentuojančiuose daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigas bendrosios dalinės nuosavybės teisėje, yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtinoms pagerinimams atlikti. Šiai taisyklei taikyti yra teisiškai nereikšminga atitinkamų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių daromos nurodytos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam ji taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės. [...].

CK 4.83 straipsnio 4 dalis nustato šios bendrosios taisyklės išimtį, pagal kurią butų ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo CK 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. Toks teisinis reglamentavimas reiškia, kad išlaidas galima atsisakyti mokėti dviem atvejais: 1) kai dėl jų teisės aktų nustatyta tvarka nėra priimto sprendimo ir 2) kai butų ir kitų patalpų savininkas nėra davęs sutikimo dėl šių išlaidų. Pastaruoju atveju būtina dar viena sąlyga – išlaidos turi būti nesusijusios su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais. [...].“

Tyrimo išvados

12. Tyrimo metu Seimo kontrolierius pagal jam suteiktą kompetenciją vertino skundžiamas faktines aplinkybes ir surinktus įrodymus tik teisės taikymo aspektu. Pažymėtina, jog Seimo kontrolierius neturi įgaliojimų tirti ir vertinti pareiškėjos skunde nurodytas aplinkybes techniniu, inžineriniu ar kitokiu aspektu, reikalaujančiu tam tikros srities specialių žinių. Atsižvelgiant į tai, išvados bus pateikiamos vertinant tik viešojo administravimo subjekto (šiuo atveju – Savivaldybės administracijos) pareigūnų veiksmus atliekant Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę.

Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–8 punktai), į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 9 punkte, į Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktiką, nurodytą pažymos 10 punkte, ir į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, nurodytą

pažymos 11 punkte, konstatuotina:

12.1. pareiškėja pakartotiniu skundu kreipėsi į Seimo kontrolierių dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), atliekant Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę.

12.2. Dėl pareiškėjos skunde nurodytų aplinkybių Seimo kontrolierius kreipėsi į Savivaldybės administraciją.

13. Remiantis Civilinio kodekso 2.4 straipsnio 3 dalies nuostatomis, kiekvienas asmuo, kuris verčiasi verslu ar profesine veikla, privalo tvarkyti savo turtą ir visa kita, kas susiję su jo verslu ar profesine veikla, taip pat saugoti dokumentus ir kitą informaciją apie savo turtą, verslą ar profesinę veiklą taip, kad kiekvienas turintis teisinį interesą asmuo bet kada galėtų gauti visapusišką informaciją apie to asmens turtines teises ir pareigas. To paties teisės akto 4.239 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama nuostata, pagal kurią turto paprastojo administravimo atveju administratorius turi atlikti visus veiksmus, būtinus turtui išsaugoti arba jo naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti. Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 8 dalyje įtvirtinta nuostata, reglamentuojanti, jog namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (šiuo konkrečiu atveju - bendrojo naudojimo objektų administratorius) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams. Administratorius savo prievoles privalo vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais (Civilinio kodekso 4.242 straipsnio 2 dalis). Taip pat pažymėtina, jog, remiantis Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų 7.3 punktu, administratorius turi pareigą 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 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.

14. Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 42 punkte nustatyta, kad ***viena iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra pagal įstatymų nustatytą kompetenciją savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūra ir kontrolė***. Atitinkamai, Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta savo turiniu panaši nuostata, kuria remiantis, bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės. 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 pavyzdinių taisyklių (toliau vadinama – Pavyzdinės taisyklės) 3 punkte reglamentuojama, kad priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys ar padalinio, susijusio su turto valdymu, darbuotojas (darbuotojai).

Tyrimo metu išnagrinėjus ir įvertinus surinktą informaciją, darytina išvada, jog ***Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmai (neveikimas), susiję su Administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrole, laikytini buvę nepakankamais pareiškėjos skunde nurodytai probleminei situacijai spręsti ir tinkamai Administratoriaus veiklai užtikrinti dėl žemiau nurodytų priežasčių:***

14.1. visų pirma pažymėtina, kad, remiantis Vietos savivaldos įstatymo 3 straipsnio 11 dalimi, savivaldybės bendruomenė (savivaldybės nuolatiniai gyventojai) yra ***bendrais viešaisiais poreikiais ir interesais*** susieti su viešojo administravimo funkcijas atliekančiais savivaldybės subjektais. Atsižvelgiant į Vietos savivaldos 4 straipsnyje įtvirtintus pagrindinius principus, kuriais

grindžiama vietos savivalda, savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma, savivaldybės institucijos taip pat turi užtikrinti galimybę savivaldybės gyventojams dalyvauti tvarkant viešuosius savivaldybės reikalus, reaguoti į Savivaldybės gyventojų nuomonę.

14.2. Tyrimo metu nustatyta, jog Savivaldybės administracijoje 2015-10-19 buvo gautas pareiškėjos **2015-10-13** skundas dėl galimai netinkamos Administratoriaus veiklos, 2015 metų rugsėjo mėnesį organizuojant Namo 1-os ir 2-os laiptinių stogo remonto darbus ir teikiant pareiškėjai su tuo susijusią informaciją (pažymos 7.1 punktą). Nagrinėjant minėtą pareiškėjos 2015-10-13 skundą, turėjo būti taikoma Viešojo administravimo įstatyme įtvirtinta skundų nagrinėjimo procedūra ir dėl skundo turėjo būti priimtas administracinės procedūros sprendimas, t. y. administracinis aktas, arba nustatyta tvarka priimtas kitas nustatytos formos dokumentas, kuriame išreikšta viešojo administravimo subjekto (šiuo konkrečiu atveju – Savivaldybės administracijos) valia. Kaip reglamentuojama Viešojo administravimo įstatymo 31 straipsnyje, administracinė procedūra turi būti baigta ir administracinės procedūros sprendimas priimtas per 20 darbo dienų nuo jos pradžios. Remiantis tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateikta informacija, apie priimtą administracinį sprendimą pareiškėja buvo informuota Savivaldybės administracijos 2015-10-29 raštu Nr. 53-2-2123 (pažymos 5 punktą). Pažymėtina, jog Savivaldybės administracija pareiškėjos 2015-10-13 skundo atveju administracinį sprendimą priėmė nepažeidžiant Viešojo administravimo įstatymo 31 straipsnyje įtvirtinto 20 darbo dienų termino, pastarajame rašte yra nurodyta jo apskundimo tvarka, kaip tai reglamentuojama Viešojo administravimo įstatymo 34 straipsnio 1 dalyje.

Visgi, iš tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos nustatyta, jog Savivaldybės administracija pareiškėjos 2015-10-13 skundą išnagrinėjo nesilaikydama teisės aktų nuostatų, nes:

14.2.1. įvertinus minėto Savivaldybės administracijos 2015-10-29 rašto Nr. 53-2-2123 turinį, nustatyta, kad šiame rašte išdėstytas administracinės procedūros sprendimas yra pateiktas nepakankamai aiškiai ir išsamiai, nemotyvuojant aktualiomis teisės aktų nuostatomis, nenurodant, kokių konkrečių priemonių Savivaldybės administracija ėmėsi, nagrinėdama pareiškėjos skundą dėl galimai netinkamos Namo Administratoriaus veiklos, organizuojant Namo 1-os ir 2-os laiptinių stogo remonto darbus, tokiu būdu pažeidžiant ne tik pareiškėjos teisę į gerą viešąjį administravimą, tačiau taip pat Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 1 punkte įtvirtintą įstatymo viršenybės principą, be kita ko, reiškiantį, jog administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais, taip pat Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkte reglamentuojamą informacijos išsamumo principą, reiškiantį, kad pareiškėjai turi būti pateikta visa pagal teisės aktus teiktina jo prašymo turinį atitinkanti informacija, to paties straipsnio 3 punkte nustatytą teisėtumo principą, reiškiantį, kad įstaigos veiksmai teikiant informaciją grindžiami šiuo ir kitais įstatymais ar kitais teisės aktais, bei Viešojo administravimo įstatymo 34 straipsnio 1 dalyje viešojo administravimo subjektams nustatytą pareigą informuoti asmenį, dėl kurio pradėta administracinė procedūra, apie priimtą administracinės procedūros sprendimą nurodant faktines aplinkybes, nustatytas skundo nagrinėjimo metu, teisės aktus, kuriais vadovaujantis priimtas administracinės procedūros sprendimas. Atsižvelgiant į tai, Seimo kontrolieriaus nuomone, Savivaldybės administracijai tikslinga imtis papildomų priemonių, jog ateityje, tiriant asmenų skundus, administracinės procedūros sprendimai būtų priimami ir pareiškėjai apie atliktos administracinės procedūros rezultatus būtų informuojami laikantis teisės aktuose nustatytos tvarkos;

14.2.2. Seimo kontrolierius atkreipia dėmesį, jog Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Kauno miesto savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo

objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių (toliau vadinama – ir Taisyklės) 6 punkte nustatyta, kad priežiūros ir kontrolės vykdytojas (šiuo konkrečiu atveju – Savivaldybės administracija), vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį, be kita ko, sudaro patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka ir terminais, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais (6.2 punktas) bei 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 (6.3 punktas). Savivaldybės administracija 2015-10-29 rašte Nr. 53-2-2123 pareiškėjai nepateikė informacijos, ar **pagal pareiškėjos skundo turinį** teisės aktų nustatyta tvarka buvo atliktas neplanuotas kompleksinis Administratoriaus veiklos patikrinimas, kaip tai reglamentuojama Pavyzdinių taisyklių 5.3 punkte (pažymos 9.2.2 punktas) ir minėtame Taisyklių 6.3 punkte. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, jog pagal pareiškėjos 2015-10-13 skundo turinį neplanuotas kompleksinis Administratoriaus veiklos patikrinimas atliktas nebuvo, apsiribojant pažymos 5.2 punkte nurodyto dokumento - 2015-08-03 butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu skaičiavimo komisijos protokolo iš Administratoriaus gavimu, kas, Seimo kontrolieriaus nuomone, vertintina kritiškai. Pažymėtina, jog tyrimo metu Seimo kontrolieriui kilo abejonių, dėl kokių priežasčių Savivaldybės administracija, gavusi pareiškėjos 2015-10-13 skundą, pagal kompetenciją neatliko Administratoriaus veiklos neplaninio kompleksinio patikrinimo, kiek tai sietina su Namu 1-os ir 2-os laiptinių stogo remonto darbų planavimu (ar privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu), taip pat Namu 1-os ir 2-os laiptinių stogo remonto darbų pirkimo organizavimu, informacijos Namu butų ir kitų patalpų savininkams apie minėtus remonto darbus teikimu, Namu butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų (balsavimo raštu) dėl Namu 1-os ir 2-os laiptinių stogo remonto darbų organizavimu ir pan.

14.3. Atkreiptinas Savivaldybės administracijos dėmesys, jog Seimo kontrolierių veiklos tikslas – ginti žmogaus teisę į gerą viešąjį administravimą, užtikrinanti žmogaus teises ir laisves, prižiūrėti, ar valdžios įstaigos vykdo pareigą tinkamai tarnauti žmonėms. Seimo kontrolierių veiklos paskirtis yra siekti, kad valdžios įstaigos tarnautų žmonėms – tinkamai vykdytų joms pavestas funkcijas. Remiantis Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierius, vykdydamas savo pareigas, turi teisę reikalauti nedelsiant pateikti informaciją, medžiagą ir dokumentus, būtinus savo funkcijoms atlikti. To paties teisės akto 20 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta nuostata, kad pareigūnai privalo Seimo kontrolierių reikalavimu nedelsdami pateikti jiems informaciją, dokumentus ir kitą medžiagą, būtinus jų funkcijoms atlikti. Atsižvelgiant į tai, bei gautą pareiškėjos skundą, Seimo kontrolierius dėl pareiškėjos skunde nurodytų aplinkybių 2016-01-22 raštu Nr. 4D-2016/2-57/3D-198 kreipėsi į Savivaldybės administraciją, prašydamas pateikti skundo tyrimo reikalingą informaciją. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog Savivaldybės administracija tyrimo metu 2016-03-14 raštu Nr. (33.192)2-1145 Seimo kontrolieriui pateiktoje informacijoje nenurodė, kokių priemonių ėmėsi Savivaldybė, gavusi šios pažymos 4 punkte nurodytą Seimo kontrolieriaus 2015-10-21 raštą Nr. 4D-2015/2-1409/3D-2903, o pateikė duomenis, nesusijusius su problemine situacija, dėl kurios skundėsi pareiškėja, kas taip pat vertintina kritiškai.

14.4. Remiantis tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateikta informacija, ***Name nėra išrinkto Namu butų ir kitų patalpų savininkų įgaliotinio*** (atstovo) (pažymos 7.4 punktas). Šiame kontekste atkreiptinas Savivaldybės administracijos dėmesys į tai, jog Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų (toliau vadinama – ir Nuostatai) 16 punkte įtvirtinta teisės norma, pagal kurią patalpų savininkai susirinkime arba balsuodami raštu gali iš patalpų savininkų rinkti atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi, ir 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). Pažymėtina, jog Savivaldybės administracija Seimo kontrolieriui pateiktoje informacijoje nepaaiškino, kodėl Name nėra išrinkto Namų butų ir kitų patalpų savininkų įgaliotinio (atstovo), taip pat nenurodė, ar Administratoriui buvo teikti įpareigojimai, sietini su Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo (balsavimo raštu) dėl Namų atstovo (atstovų) išrinkimo organizavimu, kas, Seimo kontrolieriaus nuomone, vertintina neigiamai. Taip pat akcentuotina, jog pažymos 7.12 punkte nurodytas Savivaldybės administracijos teiginys, kad „joks teisės aktas nenumato Namų gyventojų atstovo parašo ant atliktų darbų priėmimo akto“ laikytinas **nepakankamai tikslu**, kadangi minėtame Nuostatų 16 punkte yra nustatyta, kad patalpų savininkų (įgaliotinis) atstovas stebėtojo teisėmis gali dalyvauti namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimo, **atliktų darbų priėmimo procedūrose**, balsavimo raštu atveju – balsų skaičiavimo komisijose, vykdant namų technines apžiūras ir pan. Minėtame 16 punkte Administratoriui taip pat įtvirtinta pareiga apie sudaromas komisijas ar organizuojamus patikrinimus, kuriuose turi teisę dalyvauti patalpų savininkų atstovas (atstovai), informuoti jį su juo sutartu būdu. Atsižvelgiant į tai, Seimo kontrolieriaus nuomone, Savivaldybės administracijai tikslinga pagal kompetenciją imtis priemonių ir įpareigoti Administratorių organizuoti Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą (balsavimą raštu) dėl atstovo (atstovų) išrinkimo.

14.5. Remiantis Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 4 dalimi, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę. **Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą ir tokiu atveju balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai.** Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija (Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 7 dalis). Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu dėl priimamų sprendimų tvarkos aprašo 3 punkte reglamentuojama, kad balsavimą raštu, be kita ko, organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius. Remiantis šio teisės akto 3.1 punktu, balsavimo raštu organizatorius apie rengiamą balsavimą raštu paskelbia savo interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir daugiabučio gyvenamojo namo (daugiabučių gyvenamųjų namų) laiptinėse ar kitose butų ir kitų patalpų savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose ir parengia butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį. Savivaldybės administracija tyrimo metu informavo Seimo kontrolierių, kad „*Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu įvyko 2015 m. rugpjūčio mėnesį, 2015-08-03 surašytas „Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas“ Nr. [...]“ ir kad „visi Namų gyventojai (įtraukiant ir pareiškėją) raštu gavo balsavimo biuletenius iš anksto“* (pažymos 7.9 punktas). Šiame kontekste pažymėtina, ***tyrimo metu Seimo kontrolieriui kilo abejonių, ar Administratorius tinkamai, t. y. teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais, informavo Namų butų ir kitų patalpų savininkus (įtraukiant ir pareiškėją) apie organizuojamą balsavimą raštu bei pateikė balsavimo raštu biuletenius***, kadangi Savivaldybės administracija nenurodė konkrečios datos, kada Namų butų ir kitų patalpų savininkai (įtraukiant ir pareiškėją) buvo informuoti apie organizuojamą balsavimą raštu bei kada konkrečiai buvo pateikti minėti balsavimo raštu biuleteniai.

14.6. Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad 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. Pažymėtina, jog Seimo kontrolierius 2016-01-22 raštu Nr. 4D-2016/2-57/3D-198, be kita ko, prašė Savivaldybės administracijos pateikti informaciją, ar teisės aktų nustatyta tvarka buvo gautas Namų butų ir kitų patalpų savininkų pritarimas dėl Namų 1-os ir 2-os laiptinių stogo remonto darbų atlikimo. Remiantis Savivaldybės administracijos Seimo kontrolieriui pateikta informacija, „2015 m. gegužės mėn. 25 d. [Namų] gyventojai susirinkime

pageidavo remontuoti Namų stogą, nes prieš keletą metų darytas remontas buvo nekokybiškas [...]“ (pažymos 7.10 punktas). Tyrimo metu Savivaldybės administracija Seimo kontrolieriui nepateikė jokių, su minėtu susirinkimu susijusių, dokumentų (kopijų), dėl to Seimo kontrolieriui kilo abejonių, ar 2015-05-25 Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas (susitikimas) iš tikrųjų įvyko, kas minėtame susirinkime buvo svarstyta, kokie konkretūs sprendimai priimti ir pan. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytina Savivaldybės administracija imtis priemonių, kad ateityje Savivaldybės administracijai teikiant informaciją, dokumentus ir kitą medžiagą, būtinus Seimo kontrolierių funkcijoms atlikti, tai būtų atliekama tinkamai.

14.7. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų 14 punkte reglamentuojama tvarka, kuria remiantis, administratorius skelbia ir teikia informaciją apie savo veiklą butų ir kitų patalpų (pažymos 9.2.1 punktas). Seimo kontrolierius 2016-01-22 rašte Nr. 4D-2016/2-57/3D-198, be kita ko, buvo prašoma Savivaldybės administracijos nurodyti, ar Administratorius Namų butų ir kitų patalpų savininkų prašymu teikia informaciją laikantis teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Atkreiptinas dėmesys, jog Seimo kontrolieriui pateiktoje informacijoje Savivaldybės administracija nepateikė pagrįstų paaiškinimų (motyvuotų), ar Administratorius apie savo veiklą Namų butų ir kitų patalpų savininkus informuoja teisės aktų nustatyta tvarka, apsiribojant deklaratyvaus turinio citatos iš Administratoriaus interneto tinklalapio pateikimu. Darytina išvada, jog šiuo aspektu Savivaldybės administracija tinkamai neatliko Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės.

15. Apibendrinant, darytina išvada, jog pareiškėjos skundas dėl Savivaldybės administracijos veiksmų (neveikimo), atliekant Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, pripažintinas pagrįstu.

16. Papildomai atkreiptinas pareiškėjos ir Savivaldybės administracijos dėmesys, jog Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Kauno miesto savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių 6.1 punkte įtvirtinta nuostata, kuria remiantis, Savivaldybės administracija atlieka kompleksinius planinius valdytojų veiklos patikrinimus pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį ne rečiau kaip kartą per 5 metus. Kaip tyrimo metu pateiktoje informacijoje nurodė Savivaldybės administracija, 2016 metų liepos mėnesį ji atliks kompleksinį Administratoriaus veiklos vertinimą, taip pat nagrinės visus gyventojų pareiškimus ir skundus bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos klausimais (pažymos 7.16 punktas). Atsižvelgiant į tai, Seimo kontrolieriaus nuomone, tikslinga, kad Savivaldybės administracija pateiktų informaciją apie atlikto neplanuoto kompleksinio Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal pareiškėjos skundo turinį rezultatus, nustatytus pažeidimus (jeigu tokių būtų), Administratoriui taikytas teisinio poveikio priemones bei apie kitas priemones Administratoriaus veiklai gerinti.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

17. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierius nusprendžia:

pareiškėjos X skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), atliekant bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, uždarnosios akcinės bendrovės „A“, veiklos priežiūrą ir kontrolę, pripažinti pagrįstu.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

18.1. imtis priemonių, kad ateityje, tiriant asmenų skundus, administracinės procedūros sprendimai būtų priimami ir pareiškėjai apie atliktos administracinės procedūros rezultatus būtų informuojami laikantis teisės aktuose nustatytos tvarkos, ypač atkreipiant dėmesį į Viešojo administravimo įstatymo 34 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą nuostatą, jog asmeniui, dėl kurio pradėta administracinė procedūra, pranešant apie priimtą administracinės procedūros sprendimą, turi būti nurodomos faktinės aplinkybės, nustatytos skundo nagrinėjimo metu, taip pat teisės aktai, kuriais vadovaujantis priimtas administracinės procedūros sprendimas, bei atsižvelgiant į Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1, 2 ir 3 punktuose įtvirtintus *informacijos išsamumo* bei *teisėtumo* principus;

18.2. imtis priemonių ir įpareigoti daugiabučio namo, esančio [...], bendrojo naudojimo objektų administratorių UAB „A“ organizuoti minėto namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą (balsavimą raštu) dėl atstovo (atstovų) išrinkimo;

18.3. imtis priemonių, kad ateityje Kauno miesto savivaldybės administracijai teikiant informaciją, dokumentus ir kitą medžiagą, būtinus Seimo kontrolierių funkcijoms atlikti, tai būtų atliekama tinkamai;

18.4. atsižvelgiant į šioje pažymoje nurodytas aplinkybes (pažymos 16 punktas), Kauno miesto savivaldybės administracijai 2016 metų liepos mėnesį atlikus planuojamą kompleksinį bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ veiklos patikrinimą, pateikti informaciją apie šio patikrinimo rezultatus, taip pat nustatytus pažeidimus (jeigu tokių būtų), taikytas teisinio poveikio priemones ir apie kitas priemones UAB „A“ veiklai gerinti.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašytume informuoti Seimo kontrolierių ir pareiškėją iki **2016-09-01**.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys