



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2016-05-04 Nr. 4D-2016/2-337
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

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

2. Pareiškėja skunde nurodo:

„Savivaldybės 2015-12-23, 2016-01-26 raštai Nr. (33.208)R-5488, 64-2-698, kad nepaisant to, jog LR vietos savivaldos įstatymo 6 str. 42 p. Savivaldybei numato imperatyvią pareigą vykdyti gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų priežiūrą ir kontrolę, bei į tai, kad [...] [statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patvirtintame aplinkos ministro 2002-07-01 įsakymu Nr. 351 (toliau – Reglamentas), numato Savivaldybės pareigą vykdyti gyvenamųjų namų naudojimo priežiūrą, savivaldybės specialistai visiškai nepagrįstai atsisakė patenkinti Namo bendraturčių reikalavimus, [...]“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

„[...] Savivaldybės sprendimas yra nepagrįstas dėl šių žemiau šiame rašte nurodomų priežasčių“:

2.1. „Namas prižiūrimas be statinio projekto [...]“; „Nenustatyta ir nepateikta, probleminių vietų vėdinimo kanalų video ataskaita, kur ventiliacijos šachtos užsikimšusios. Šias problemas galima išspręsti kartą per metus atliekant privalomą profilaktinį sistemų valymą ir dezinfekciją, nustatytą Reglamente [...] „Namo bendrosios vėdinimo ir oro kondicionavimo sistemos funkcionalumo palaikymas, vėdinimo kanalų periodinis (1 kartą / metus) valymas ir / ar biocheminis ar cheminis apdorojimas, smulkių defektų šalinimas“;

2.2. „Susipažinus [...] su Bendrijos bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktu Nr. 53-4-197, 2015-11-06 [toliau citatose ir tekste vadinama – Patikrinimo aktas], [manyta, jis] yra neteisėtas, nepagrįstas dėl netinkamai pritaikyto Bendrijų įstatymo [, [...] pažeidžiantis mano ir kitų Namo bendraturčių teises bei Seimo kontrolierius rekomendaciją 2015-11-03 Nr. 4D-2015/2-1070 ir teisėtus interesus, todėl reikalauju Patikrinimo aktą pripažinti negaliojančiu bei specialistus įpareigoti atlikti visas jiems LR teisės aktų [...] pavestas funkcijas“, teikiu sekančias pastabas“:

2.2.1. „Bendrijos pirmininku yra išrinktas socialinio būsto nuomininkas, LR daugiabučių namų savininkų bendrijų [Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų] įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrijų įstatymas] 14 straipsnis 1 dalis numato – valdybą. Valdyba atsako už jai visuotinio susirinkimo pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą. Įgaliojinius atstovauja ji išrinkusių bendrijos narių interesams. Laiptinės

įgaliotiniai negali būti tuo pačiu ir valdybos nariai, nes skiriasi jų funkcijos ir įgaliojimai, pažeista Bendrijų įstatymo 15 straipsnio 2 dalis“;

2.2.2. „Pagal Bendrijų įstatymo 14 str. 7 dalį, per 10 darbo dienų po kreipimosi gavimo dienos nurodyta teikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, Savivaldybė savo nuosavybėje turi tris butus ir tuo pačiu yra Bendrijos narys. Savivaldybė, kaip Bendrijos narys, turi užtikrinti, kad Bendrijos valdymas atitiktų teisės aktų reikalavimus. Kadangi Savivaldybė, kaip Namų ypatingas savininkas (turintis teisę kontroliuoti Bendrijos veiklą)“;

2.2.3. „[...] Savivaldybė teigia, jog su aprašu [Namų bendrojo naudojimo objektų aprašas; toliau citatose ir tekste vadinama – Aprašas] galima susipažinti vietoje, kopijų pateikti neprivaloma“;

2.2.4. „[...] nepateikia mano kaupiamųjų lėšų sąskaitos išrašo, darbo sutarties su Bendrijos pirmininku, [...] ne tik negaunu informacijos, bet ir kaip ir kiti Bendrijos nariai – sąskaitų apmokėti komunalines paslaugas, Bendrijos išlaikymo, kaupiamąsias lėšas ir t. t. (pažymėtina, kaip gali būti Bendrijos tvarkinga buhalterija, jei nepateikia sąskaitų). Neįvardinta, kad mokesčių skaičiavimai Bendrijoje atliekami nesivadovaujant [Lietuvos Respublikos] civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.82 straipsnio 3 dalimi.“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierių įpareigoti Savivaldybę: „kad sąskaitas siųstų elektroniniu paštu. Vertinant tai, kad Savivaldybė jų man nepateikia“, „kad Savivaldybė atliktų pakartotinai bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimą pagal Pareiškėjos pastabas, skiriant kitą jo [patikrinimo] vykdytoją.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Kartu su skundu pateiktame:

4.1. Savivaldybės 2016-01-26 rašte Nr. 64-2-698 „Dėl 2015-12-13 rašto Nr. (33.208)2-5488“ (atsakyme Pareiškėjai į 2016-01-18 prašymą Nr. (R13-88-46/2: „Prašu įpareigoti Bendrijos pirmininką pateikti man Namų projekto, tos dalies, kuri liečia Buto ventiliaciją, kopiją“) pažymėta:

4.1.1. „Išnagrinėjome Jūsų raštą dėl Namų ventiliacijos. Savivaldybės Šilainių seniūnijos 2015-12-01 rašte Nr. 16-12-268 paaiškinta: „[...] atsižvelgiant į Seimo kontrolieriaus rekomendacijas buvo atskirai patikrintas vėdinimo kanalas, bendras butams Nr. [...]. Nustatyta, kad vėdinimo sistema yra sumontuota iš gelžbetonio konstrukcijų elementų, šachtinė, natūralaus ištraukimo. Kanalas švarus nuo rūšio iki perdangos iki stogo.“ Kaip paaiškino seniūnijos vyr. specialistas P. Tamoliūnas, vėdinimo kanalas, nors ir yra vienas, tačiau į jį tik palaipsniui įjungiami kiekvieno buto vėdinimo kanalai taip, kad vieno buto vėdinimo kanalas iki stogo priklauso tik vienam butui ir jokie kvapai iš žemiau ar aukščiau esančių butų patekti į Jūsų butą negali“;

4.1.2. „Jūs prašote įpareigoti Bendrijos pirmininką pateikti Namų projektą, tos dalies, kuri susijusi su Jūsų buto ventiliacija. Apgailestaujame, tačiau Savivaldybė neturi Namų projekto, su juo galite susipažinti Bendrijos pirmininko bute Jums patogiu laiku, iš anksto informavus“;

4.2. statinio techninės priežiūros patikrinimo 2013-05-22 akte Nr. 16-8-153 nurodyta: „2. Techninis prižiūrėtojas pateikė šiuos dokumentus: 2.1. statinio projektą – nepateikė (neišsaugotas) [...]“.

5. Seimo kontrolierius 2015-11-03 pažymoje, surašytoje dėl X skundo prieš Savivaldybę Nr. 4D-2015/2-1070:

5.1. konstatavo:

5.1.1. *dėl Bendrijos valdymo organų kontrolės vykdymo* – „Savivaldybė Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka turėjo vykdyti Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją ir, teikdama atsakymą Pareiškėjai, pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklės informuoti apie Bendrijos valdymo organų veiklos Namų bendrojo naudojimo aprašo klausimais patikrinimo rezultatus (ar nustatyta tvarka yra sudarytas Aprašas, ar jo forma, turinys atitinka teisės

aktų reikalavimus ir kt.; [...]), tačiau nepagrįstai to neatliko [...]“; „taigi, Savivaldybės pareigūnai nepagrįstai: [...] daugiau nei vienerius metus (nuo 2014-07-01 iki 2015-07-20) nevykdė Vietos savivaldos įstatymu Savivaldybei priskirtos ir daugiabučių namų gyventojams ypač aktualios Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos [...]“;

5.1.2. *dėl statinių naudojimo priežiūros* – „Savivaldybės pareigūnai, vadovaudamiesi Vietos savivaldos įstatymu [...] ir Statybos įstatymu [...], vykdo statinių naudojimo priežiūrą ir gali ją atlikti gavę skundą, prašymą ar pranešimą dėl statinių priežiūros [...]“; „Savivaldybės pareigūnai, atsakydami į Pareiškėjos 2015-06-23 skundą, informavo ją apie tai, kad „Namo techninės priežiūros kontrolė buvo atlikta 2009-10-23, 2011-08-17, 2013-05-22 ir 2014-09-11“; „nustatyti neesminiai statinio ir inžinerinės įrangos trūkumai yra šalinami“; „Gyvenamojo namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų savybių, atitinkančių esminius statinio reikalavimus, trūkumų nepastebėta“; „Bendrijos pirmininkas Namo priežiūrą atlieka nuolatinių Namo ir jo būklės stebėjimo metu“ [...]“; „Savivaldybės pareigūnai nepateikė paaiškinimų Seimo kontrolieriui, kodėl, gavę Pareiškėjos kreipimąsi, neatliko Namo naudojimo priežiūros, kodėl neatsižvelgė į Seimo kontrolieriaus prašymą (tuo atveju, jeigu, gavus Pareiškėjos prašymus (skundus), nustatyta tvarka 2015 metais nebuvo atlikta Namo naudojimo priežiūra, – ją atlikti (atsižvelgiant į Pareiškėjos nurodytas aplinkybes dėl galimų Namo ventiliacijos sistemos defektų) [...]“;

5.2. Savivaldybės administracijos direktoriui rekomendavo (toliau vadinama – Rekomendacijos):

5.2.1. *„pakartotinai atlikti Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinį patikrinimą, pateikti Pareiškėjai bei Seimo kontrolieriui Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto kopijas“* (toliau vadinama – Rekomendacija-1);

5.2.2. *„atlikti Namo naudojimo priežiūrą nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Pareiškėjos nurodytas aplinkybes dėl galimų Namo ventiliacijos sistemos defektų, informuoti apie rezultatus Seimo kontrolierių (kartu pateikiant statinio techninės priežiūros patikrinimo akto kopiją) ir Pareiškėją“* (toliau vadinama – Rekomendacija-2).

6. Savivaldybė 2015-12-23 raštu Nr. (33.208)R-5488 informavo Seimo kontrolierių apie Rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus, pažymėdama:

6.1. „[...] Savivaldybėje nuo 2015-10-01 pradėjo veikti Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyris [toliau citatose ir tekste vadinama – Poskyris], kai Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-09-28 įsakymu Nr. AP-828 buvo perkeltas Administracijos vyr. specialistas V. Markevičius į [...] poskyrio vedėjo pareigas.

Poskyrio vedėjas V. Markevičius [...] *atliko neplaninį Bendrijos, administruojančios Namą, kompleksinį veiklos patikrinimą ir 2015-11-06 surašė Patikrinimo aktą* [...]. Aktu nustatyti veiklos trūkumai ir reikalavimai juos pašalinti. Tuo pačiu įvykdyta [...] Rekomendacija-1“.

6.2. „2015-12-18 sudarytas daugiabučių namų valdytojų veiklos planinių kompleksinių patikrinimų grafikas, patalpintas Savivaldybės interneto puslapyje adresu www.kaunas.lt“.

6.3. „Vykdamas [...] Rekomendaciją-2, 2015-11-25 Šilainių seniūnija *atliko Namo patikrinimą ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 16-8-414* [toliau citatose ir tekste vadinama – Aktas]. Apžiūros metu esminių statybinio konstrukcijų defektų nepastebėta. Atsižvelgiant į Seimo kontrolieriaus rekomendacijas buvo atskirai patikrintas vėdinimo kanalas, bendras butams Nr. [...]. Nustatyta, kad vėdinimo sistema yra sumontuota iš gelžbetonio konstrukcijų elementų, šachtinė, natūralaus ištraukimo. Kanalas švarus nuo rūšio perdangos iki stogo. Kanalo pradžioje esantis rūšys yra švarus, sausas ir naudojamas buities reikmėms. Ant stogo kanalas iškeltas į projektinį aukštį ir pridengtas stogeliu nuo lietaus, pagal Namo architektūrinius sprendimus.“

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

7.1. Savivaldybę, prašydamas paaiškinti, patvirtinant arba motyvuotai paneigiant Pareiškėjo nurodomas aplinkybes ir argumentus:

„Namas prižiūrimas be statinio projekto [...]“ (taip pat informuojant, kokių veiksmų buvo imtasi projekto paieškai; jeigu nesiimta – nurodyti priežastis); „Nenustatyta ir nepateikta probleminių vietų vėdinimo kanalų video ataskaita, kur ventiliacijos šachtos užsikimšusios“ – ar ventiliacijos šachtos užsikimšusios, kokiais atvejais turi būti daroma „probleminių vietų vėdinimo kanalų video ataskaita“; ar ji buvo padaryta šiuo atveju, jeigu ne – nurodyti priežastis; surašant Patikrinimo aktą netinkamai pritaikytas Bendrijų įstatymas; pateikti motyvuotą nuomonę dėl to, ar „Laiptinės įgaliotiniai negali būti tuo pačiu ir valdybos nariai, nes skiriasi jų funkcijos ir įgaliojimai, pažeista Bendrijų įstatymo 15 straipsnio 2 dalis“, ar „Savivaldybė, kaip Bendrijos narys, turi užtikrinti, kad Bendrijos valdymas atitiktų teisės aktų reikalavimus“; informuoti, ar Savivaldybė po Patikrinimo akto surašymo gavo Pareiškėjos skundus dėl Bendrijos pirmininko veiklos nepateikiant jai prašomos informacijos; jeigu taip – pateikti jų bei Savivaldybės atsakymų kopijas. Tuo atveju, jeigu atsakymuose nebuvo pateikta motyvuota išvada, ar Pareiškėjai, jos prašymu, Bendrijų įstatymo nustatyta tvarka (nuo 2015-11-07) buvo suteikta išsami informacija apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui (pastatams) atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato (pastatų) priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas, tokią išvadą pateikti Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjai, prireikus, imtis priemonių Bendrijos pirmininko veiklai šiais klausimais gerinti, ar Pareiškėja kreipėsi į Bendrijos pirmininką dėl jo darbo sutarties kopijos pateikimo, į Savivaldybę – dėl šios informacijos negavimo; kokį atsakymą Bendrijos pirmininkas bei Savivaldybė pateikė Pareiškėjai (Seimo kontrolieriui pateikti atsakymo kopiją). Jeigu Savivaldybės motyvuota nuomonė šiuo klausimu raštu nebuvo pareikšta, paaiškinti Pareiškėjai tokios informacijos teikimo tvarką (Seimo kontrolieriui – atsakymo kopiją); paaiškinti, kuria konkrečia teisės akto norma vadovavosi Savivaldybė, galimai teigdamą, kad su Aprašu Pareiškėja gali „susipažinti vietoje, kopijų pateikti neprivaloma“, ar Pareiškėjai buvo nurodytas teisinis tokio atsakymo pagrindas; jeigu taip – pateikti tai patvirtinančius dokumentus, jeigu ne – pateikti Pareiškėjai papildomą atsakymą (Seimo kontrolieriui – atsakymo kopiją), kuriomis konkrečiomis teisės aktų normomis Savivaldybė vadovavosi, kai, gavusi Pareiškėjos prašymą „įpareigoti Bendrijos pirmininką pateikti Namų projektą, tos dalies, kuri susijusi su Jūsų buto ventiliacija“, atsisakė pateikti tokį įpareigojimą ir pasiūlė Pareiškėjai su prašomu dokumentu susipažinti Bendrijos pirmininko bute, bei kodėl šių teisės aktų reikalavimų nenurodė atsakyme Pareiškėjai. Pateikti Pareiškėjai papildomą atsakymą dėl Pirmininko įpareigojimo „pateikti Namų projektą, tos dalies, kuri susijusi su Jūsų buto ventiliacija“ (Seimo kontrolieriui – atsakymo kopiją), dėl kokių priežasčių Patikrinimo aktas surašytas nesilaikant Priežiūros ir kontrolės taisyklių reikalavimų, t. y.: neaprašyta, kaip Bendrijos pirmininkas (valdyba) vykdo pavestas funkcijas, tarp jų: ar informaciją patalpų savininkams teikia pagal teisės aktų reikalavimus (laikosi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams); galimai nepatikrinta, ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais perregistruojami Bendrijos įstatai, pateikiami duomenys apie juridinio asmens buveinę, valdymo organus; (nenurodyta, kad patikrinimo metu buvo pateikti nustatyta tvarka perregistruoti dokumentai, aprašyta ši veikla ir pan.); nenurodyti Bendrijos pirmininkui pateiktų reikalavimų įvykdymo terminai ir kt.;

7.2. *Pareiškėją*, atkreipdamas jos dėmesį į tai, kad Seimo kontrolierius 2014-04-18 raštu Nr. 4D-2014/2-527/3D-1136 informavo ją apie tai, jog, „vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 3 dalimi („Jeigu pareiškėjas piktnaudžiauja teise kreiptis į Seimo kontrolierių, Seimo kontrolieriaus sprendimu susirašinėjimas su tokiu pareiškėju gali būti nutrauktas“), susirašinėjimas su ja [...] [dėl Pirmininko (nesančio Namų bendraturčiu) ir dėl valdybos išrinkimo kontrolės, dėl sąskaitų pateikimo (registruotu laišku) ir kt.] klausimais nutraukiamas.“ „Taigi, šiame skunde nurodytos aplinkybės, susijusios su šiais klausimais, nebus nagrinėjamos.“

Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

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

8.1. dėl Pareiškėjos nurodomų aplinkybių ir argumentų paaiškinimo, patvirtinant arba motyvuotai jas paneigiant:

8.1.1. „Namo brėžiniai ir techninė informacija, kurią perdavė buvęs Bendrojo naudojimo objektų valdytojas 2015 m., yra pas Bendrijos pirmininką. Statinio projektas, atliekant pastato priežiūrą ir po to surašant pastato techninės apžiūros aktą, neprivalomas“;

8.1.2. „Statybos techninis reglamentas STR 1.06.03:2002 „Statinio projekto ekspertizė ir statinio ekspertizė“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Reglamentas-2] nustato: [...] „12. Statinio ekspertizė atliekama Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos, atliekančios statybos valstybinę priežiūrą, arba viešojo administravimo subjektu, atliekančių statinių naudojimo priežiūrą, reikalavimu tik tais atvejais, kai: 12.1. įvyko statomo ar naudojamo statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos [...]; 12.2. gautas statytojo (užsakovo) ar statinio naudotojo skundas, kad statinys neatitinka esminių reikalavimų, nustatytų Statybos įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje, arba kai yra prielaidų, kad šie reikalavimai yra pažeisti stichinių nelaimių ar kitų ekstremalių situacijų metu [...]. 13¹. Statinio bendroji ar dalinė ekspertizė taip pat gali būti atliekama statytojo (užsakovo) [...] ar statinio naudotojo [...] pageidavimu. Šiuo atveju statytojas (užsakovas) ar statinio naudotojas parengia ekspertizės užduotį ir pateikia ekspertizės rangovui visus ekspertizei atlikti reikalingus duomenis bei dokumentus, o ekspertizė atliekama Reglamente nustatyta tvarka.“

„Vėdinimo kanalų video ataskaita nebuvo daroma ir to nereikia, nes vėdinimo kanalai patikrinti vizualiai (Savivaldybės Viešosios tvarkos skyriaus 2016-01-26 raštas Nr. 64-2-698 Pareiškėjai), **nustatyta, kad jie nėra užkimšti ar kitaip pažeisti, todėl neatitinka aukščiau nurodytų reikalavimų statinio daliai ekspertizei atlikti.**“;

8.1.3. „Pareiškėjos teiginiai, išdėstyti [...] pažymos 2.2 punkte, kad Patikrinimo aktas [...] yra neteisėtas, nepagrįstas, [...] pažeidžiantis mano ir kitų Namų bendraturčių interesus [...], todėl reikalauju Patikrinimo aktą pripažinti negaliojančiu“, pateikti be jokių argumentų ir neturi jokio teisinio pagrindo“;

8.2. dėl Savivaldybės motyvuotos nuomonės pateikimo:

8.2.1. „Bendrijos pakartotiniame visuotiniame susirinkime 2015-06-04 Bendrijos pirmininku išrinktas B, taip pat išrinkti 6 trijų laiptinių atstovai, kurie patvirtinti valdybos nariais. Bendrijos valdybos nariais visuotinis susirinkimas išrinko laiptinių įgaliotinius, tai neprieštarauja Bendrijų įstatymui“;

8.2.2. „Savivaldybė dalyvauja Bendrijos valdyme kaip butų savininkė, tačiau neturi jokios išskirtinės teisės „užtikrinti, kad Bendrijos valdymas atitiktų teisės aktų reikalavimus“. Už tai atsako Bendrijos pirmininkas ir valdyba.

Savivaldybė Tarybos 2015-05-19 sprendimu Nr. T-254 [...] nusprendė: „Įgalioti Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus Socialinio būsto tvarkymo poskyrio vyriausiąją specialistę Jūratę Furmanavičienę, o jos atostogų, ligos ar komandiruotės metu – Socialinio būsto tvarkymo poskyrio vedėją Astą Teresę Kulikauskienę, atstovauti Savivaldybei ir teisės aktų nustatyta tvarka pasirašyti statinio bendraturčių sutikimus (nesutikimus) ir kitus dokumentus, susijusius su planuojamais statinio (patalpų) ir jų priklausinių rekonstravimu, atnaujinimu (modernizavimu), kapitaliniu ar paprastuoju remontu, paskirties keitimu, naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimu ir savavališkos statybos padarinių šalinimu (įteisinimu ar nugriovimu), taip pat tvirtinti su tuo susijusius projektus, kai gyvenamosios patalpos (butai) ir jų priklausiniai Savivaldybės valdomi nuosavybės teise ir yra Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus žinioje“;

8.3. Savivaldybė gavo 4 Pareiškėjos raštus:

8.3.1. 2016-01-13 skundą „Dėl daugiabučių namų bendrijos „A“ [...] bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto Nr. 53-4-197, 2015-11-06“ (dėl to, kad nepatikrinta, ar išrinkta Bendrijos valdyba, dėl skelbimų lentos nebuvimo Pareiškėjos laiptinėje, dėl Aprašo negavimo), į kurį atsakyta 2016-01-26 raštu Nr. 64-19-7. Šiame rašte pažymėta:

1) „Bendrija, vadovaudamasi Bendrijų įstatymo 14 straipsnio nuostatomis, sudarė kolegialų Bendrijos valdymo organą – valdybą“;

2) „Aprašą sudaro ir turi Bendrijos pirmininkas. Jums paprašius, su minėtais dokumentais pirmininkas turi leisti susipažinti, tačiau neprivalo daryti kopijas ar kitaip juos platinti“;

3) „Pakartotinį Bendrijos veiklos patikrinimą atlikti nenumatome, nes Jūsų rašte nėra pakankamų argumentų tai daryti“;

8.3.2. 2016-01-18 skundą „Dėl daugiabučio namo savininkų bendrijos veiklos“ (dėl informacijos „apie priskaičiuotus mokesčius už Namų bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymą ir priežiūrą bei kitus [...] susijusius mokėjimus, dėl Savivaldybės tarpininkavimo, gaunant iš Bendrijos pirmininko informaciją apie Jūsų mokėtus mokesčius“), į kurį atsakyta 2016-01-26 raštu Nr. 64-19-6. Šiame Savivaldybės atsakyme Pareiškėjai nurodyta:

1) „Jūsų pridėtame Bendrijos pirmininko atsakyme Jums yra atsakyta, kad, vadovaujantis Kauno apylinkės teismo 2015-08-17 nutartimi, Jūs turite sumokėti Bendrijai 937 Eur, esate skolinga už 2014 metus 9,27 Eur už dokumentų kopijavimą teismui pateikiant medžiagą byloje su Jumis, 5,59 Eur priskaičiuota už dokumentų, kurių pareikalavo LR Seimo kontrolierius pagal Jūsų skundą, dauginimą ir pašto siuntimo išlaidas, kiti mokesčiai skaičiuojami teisės aktų nustatyta tvarka ir vadovaujantis priimtais [sprendimais] visuotiniuose butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose proporcingai jų daliai“;

2) „Bendrija pateikė informaciją, kad Jums buvo pateikti dokumentai, kad esate supažindinta su bendrojo naudojimo patalpų išlaidų paskaičiavimo tvarka, [...] kad su Bendrijos dokumentais galite susipažinti Bendrijos pirmininko būte Jums patogiu laiku iš anksto informavus“;

3) „[...] pažymime, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė. [...]“;

8.3.3. 2016-01-18 raštą „Dėl savivaldybės poskyrio vedėjo Valentino Markevičiaus 2015-12-23 laiško Nr. (33.208)2-5488“, į kurį atsakyta 2016-01-26 raštu Nr. 64-2-698“ (turinys – pažymos 4.1 punkte);

8.3.4. 2016-03-09 „Prašymą“, į kurį atsakyta 2016-03-16 raštu Nr. 64-19-40: „Siunčiame Jums Aprašo kopiją“;

8.4. „Pareiškėja kreipėsi į Bendrijos pirmininką 2015-06-26 prašydama pateikti eilę dokumentų, tarp jų ir darbo sutarties kopiją (rašto kopija pridėta prie 2016-01-13 rašto [Savivaldybei]). Savivaldybei nėra žinoma, ką atsakė Bendrijos pirmininkas, ir Savivaldybė išaiškino, kad Pareiškėja gali kreiptis į Bendrijos pirmininką ir gauti prašomus dokumentus, vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 straipsnio nustatyta tvarka“;

8.5. „Bendrijų įstatymo 14 str. 6 punkto 6 dalis įpareigoja Bendrijos pirmininką teikti informaciją butų ir kitų patalpų savininkams jų prašymu, taip pat 7 punkte nurodyta, kad Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ir kitų patalpų savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. Įstatyme nenurodyta, kad pirmininkas turi pateikti dokumentų kopijas.“

Bendrijos pirmininkas teigia, kad kopijų darymas taip pat kainuoja, ir jis sprendžia kokių dokumentų kopijas duoti, kokių ne. Šiuo klausimu X kreipėsi į Buitinių vartotojų sąjungą, Savivaldybė atsakė Buitinių vartotojų sąjungai 2016-03-01 raštu Nr. (33.200)R-1004 [...]“;

8.6. „Savivaldybė, vadovaudamasi Savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 patvirtintomis 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 taisyklėmis (toliau – Taisyklės), iš bendrojo naudojimo objektų valdytojų reikalauja pateikti tam tikrus dokumentus, tačiau joks Taisyklių punktas nenurodo Savivaldybei reikalauti iš bendrojo naudojimo objektų valdytojų pateikti kokią nors informaciją tretiesiems asmenims“;

8.7. „Patikrinimo aktas surašytas neplaninio kompleksinio patikrinimo būdu **pagal Pareiškėjos skundą**, todėl buvo nagrinėjami tik iš Bendrijos gauti dokumentai.“

„Bendrija patikrinimui pateikė tokius dokumentus: „2.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentą (paskyrimo aktas, protokolai); Bendrijos visuotinių susirinkimų 2015-05-14 Nr. 1 ir 2015-06-04 Nr. 2 susirinkimų protokolai, pirmininkas išrinktas vienbalsiai, išrinkta revizijos

komisija ir laiptinių atstovai. 2.2. butų ir kitų patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašą (-us), VĮ Registrų centras Kauno filialo 2015-10-27 raštu Nr. (3.4.5.)KAS-953 pateiktas gyvenamojo namo 1A9b, adresu [...], butų (patalpų) savininkų sąrašas (80 butų ir 1 negyvenamoji gydymo patalpa). 2.3. Aprašą, pateikta lentelė, atitinkanti teisės aktų reikalavimus. 2.4. metinį namo (-ų) priežiūros ūkinį-finansinį planą (planus); pateiktas 2012-04-16 rastas „Daugiabučio gyvenamojo namo [...] metiniai ir ilgalaikiai planai. Namas pastatytas 1987 m.“, tačiau nepateikė įrodymų, kad planas patvirtintas visuotiniame susirinkime. 2.5. ilgalaikį namo (-ų) atnaujinimo planą (-us); tas pats planas iki 2016 metų, kaip ir 2.4 punkte. 2.6. kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos (-ų) sutartį (-is). Nepateikta. 2.7. informaciją (išrašą) apie sukaupytų lėšų naudojimą einamaisiais metais; pateikta pažyma 2015-10-26 apie bendrijos sukaupytų lėšų sumą, panaudojimo nebuvo. 2.8. paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisyklės (išskyrus atvejus, kai valdytojas yra perkančioji organizacija pagal Viešųjų pirkimų įstatymą). Nepateikta. 2.9. informaciją ar dokumentus apie einamaisiais metais vykdytus pirkimus. Pirkimų einamaisiais metais nebuvo. 2.10. informaciją apie interneto svetainę, skelbimų lentas, taikomas informacijos pateikimo butų ir kitų patalpų savininkams priemonės. Pateikta informacija, kad kiekvienam butui į pašto dėžutes metami pranešimai, interneto svetainės nėra, el. paštu nebendraujama, išskyrus užsienyje gyvenančius savininkus. 2.11. duomenis apie butų ir kitų patalpų savininkų pretenzijas dėl informacijos teikimo nepateikta, skundžiasi tik X. 2.12. metinę veiklos ataskaitą, jos pateikimo butų ir kitų patalpų savininkams duomenis. Pateiktas investicijų planas Namo renovacijai, tačiau nėra jokių įrodymų dėl kokio nors įvykdymo. 2.13. informaciją apie einamaisiais metais šauktus butų ir kitų patalpų savininkų, bendrijos narių susirinkimus ar balsavimą raštu. Pateikti dviejų susirinkimų protokolai 2015-05-14 ir 2015-06-04.“

„[...] buvo nagrinėjami pateikti dokumentai, surašytas Patikrinimo aktas, kuriame nurodyta: „4.1. Atidaryti atskirą kaupiamąją sąskaitą banke, sudaryti sutartį. 4.2. Vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymu, parengti darbų pirkimo taisyklės ir jomis vadovautis“;

8.8. „Kadangi Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyris pradėjo dirbti 2015-10-01, priežiūros ir kontrolės vykdytojas surašė tik antrą Patikrinimo aktą, rekomendacijų įvykdymo terminų neįrašė, gavęs Bendrijos pirmininko patikinimą, kad reikalavimai bus įvykdyti nedelsiant. Visuose vėliau surašytuose Patikrinimo aktuose reikalavimų įvykdymo terminai nurodomi“;

8.9. dėl tinkamai surašyto patikrinimo akto kopijos pateikimo Seimo kontrolieriui: „Taisyklėse sakoma, kad „13. Aktas surašomas dviem egzemplioriais. Vienas egzempliorius pateikiamas valdytojui, antrą saugo priežiūros ir kontrolės vykdytojas. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, patikrinimo akto kopija pateikiama pareiškėjui.“ Vadovaujantis šiais reikalavimais, surašytas Aktas negali būti koreguojamas.“

9. Pareiškėja Seimo kontrolieriui 2016-03-21 informavo, kad, jos nuomone, Aprašas neatitinka tipinės jo formos reikalavimų.

10. Savivaldybės interneto svetainėje paskelbtame Daugiabučių namų valdytojų veiklos planinių kompleksinių patikrinimų grafike nurodyta:

„[...]“

Eil. nr.	Administravimo, valdymo teisė (teisė, dalys, teisės turėtojas, kodas, įregistravimo data;)	Adresas	2016	2017
----------	---	---------	------	------

[...]

634	Daugiabučio namo savininkų bendrija „A“ [...]	[...]		BALANDIS
-----	--	-------	--	----------

[...].“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

11. Lietuvos Respublikos įstatymai

11.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“; „42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliosios institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

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

11.2.1. *9 straipsnis* – „2. **Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas.** [...] 4. Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius. [...]“

11.2.2. *14 straipsnis* – „6. Bendrijos pirmininkas atsako už: 1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą; [...] 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; [...]; 8) bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą; 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą [...]. 7. Visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. [...]“

11.2.3. *15 straipsnis* – „1. Bendrijos valdybą sudaro bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdybos nariai. [...] Jis negali būti mažesnis kaip trys nariai. 2. Bendrijos valdybą renka visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatytam, bet ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui. Bendrijos valdybos nariu gali būti renkamas tik fizinis asmuo, turintis butą ar kitas patalpas tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti yra įsteigta bendrija, ir atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. [...]“

11.2.4. *21 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai privalo: [...] 2) teisės aktų ir bendrijos organų nustatyta tvarka apmokėti bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir naudojimosi jais išlaidas, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas į kaupiamuosius bendrijos fondus; 3) vykdyti bendrijos organų, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo; [...]. 4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę: [...]; 4) gauti informaciją apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui (pastatams) atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato (pastatų) priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas; 5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus; [...]; 7) apskusti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka [...]“

11.3. *Statybos įstatyme* nustatyta:

11.3.1. *40 straipsnis* – „1. Statinių naudotojai privalo: [...] 3) šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka organizuoti ir (ar) atlikti statinio techninę priežiūrą; [...]“

11.3.2. *41 straipsnis* – „1. Statinio techninę priežiūrą organizuoja statinio naudotojas ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdamas statinio techninį prižiūrėtoją. [...] 3. Statinio techninis prižiūrėtojas, atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatyti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę. [...] 6. Paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar

aplinkai, atsižvelgdamas į grėsmės pobūdį ar įvykus statinio avarijai, statinio naudotojas ir (ar) statinio techninis priežiūrėtojas privalo imtis priemonių žmonėms apsaugoti ir kitų šio Įstatymo 25 straipsnio 2 dalyje nurodytų priemonių.“

11.3.3. 42 straipsnis – „1. Statinių naudojimo priežiūrą atlieka šie viešojo administravimo subjektai: [...]; 3) statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 2 punkte, – savivaldybių administracijos; [...]. 2. Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio Įstatymo ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. 3. Viešojo administravimo subjektas, atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, turi teisę: [...]. 4. Viešojo administravimo subjektų, atliekančių statinio naudojimo priežiūrą, pareigūnai turi teisę reikalauti, kad statinio naudotojas pateiktų privalomuosius statinio priežiūros dokumentus, nurodytus šio Įstatymo 43 straipsnyje, ir leistų atlikti jiems pavestas kitas statinio naudojimo priežiūros funkcijas. [...]. 6. Statinių naudojimo priežiūros atlikimo tvarką nustato Aplinkos ministerija. [...].“

11.4. *Civiliniame kodekse (CK) nustatyta:*

11.4.1. 1.138 straipsnis – „*Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas*, [...].“

11.4.2. 4.249 straipsnis – „Iš administruojamo turto gautų pajamų naudojimas ir apskaita. [...]. 3. [...]. ***Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.***“

12. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro teisės aktai

12.1. *Statybos techniniame reglamente STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo tvarkos priežiūros aprašas“* (toliau vadinama – Reglamentas-3) nustatyta:

12.1.1. „12. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas statinių naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 12.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 12.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 12.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį [...]; 12.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų [...], jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai; 12.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; 12.4.4. padaryti išvadą apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą; 12.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą [...]; 12.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 12.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; [...].“

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

12.2. *Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse* (toliau vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:

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

12.2.2. „6. Vykdamt 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, [...], juridinių asmenų registro duomenis); [...]; 6.3. daugiabučio namo bendrojo

naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus; 6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; [...]; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams; [...]; 6.9. dokumentų ir duomenų pateikimas Juridinių asmenų registrui – ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatai, pateikiami duomenys apie juridinio asmens buveinę, valdymo organus.“

12.2.3. „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. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pateikiamas valdytojui, antras saugomas priežiūros ir kontrolės vykdytojo dokumentacijoje. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, patikrinimo akto kopija pateikiama pareiškėjui.“

12.3. Statybos techninio reglamento STR 1.06.03:2002 „Statinio projekto ekspertizė ir statinio ekspertizė“ [Reglamentas-2] aktualus turinys – pažymos 8.1.2 papunktyje.

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

13.1. dėl Bendrijos valdymo organų kontrolės vykdymo;

13.2. dėl statinių naudojimo priežiūros.

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

Skundo tyrimo išvados

Dėl Bendrijos valdymo organų kontrolės vykdymo

14. Išanalizavus pirmiau nurodytą teisinį reglamentavimą (pažymos 11–12 paragrafai) ir atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–10 paragrafai), konstatuotina:

14.1. remiantis Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu (pažymos 11.1 punktas), Bendrijos valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė vykdoma vadovaujantis Vyriausybės įgaliotos institucijos (Aplinkos ministerijos) patvirtintomis Priežiūros ir kontrolės taisyklėmis (pažymos 12.2 punktas);

14.2. Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta, kad:

14.2.1. Savivaldybė organizuoja valdytojų veiklos priežiūrą, kurios turinį sudaro ***patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka*** ir terminais, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais, ***neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį***, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu bei kompleksinis planinis patikrinimas ne rečiau kaip kartą per dvejus metus (pagal Savivaldybės sudarytą grafiką);

14.2.2. kai atliekamas kompleksinis valdytojo veiklos patikrinimas (planinis ir neplaninis), tikrinama (Pareiškėjos skundo tyrimui aktualiais klausimais): ***ar daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus, ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą, ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registrui pateikiami duomenys apie valdymo organus***, ir kt.;

14.2.2. **valdytojo veiklos patikrinimo aktas, kuriame nurodomi reikalavimai ir terminas trūkumams pašalinti, surašomas atlikus patikrinimą** (pažymos 12.2.3 papunktis);

14.3. atkreiptinas dėmesys į tai, kad **Savivaldybė Vietos savivaldos įstatymo bei Priežiūros ir kontrolės taisyklių nustatyta tvarka nėra įgaliota kontroliuoti Bendrijos valdymo organų veiklos mokesčių apskaičiavimo, paskirstymo (skolų) ir kitais finansinės veiklos klausimais**. Bendrijos finansinę veiklą prižiūri Bendrijos revizijos komisija (pažymos 11.2.1 papunktis).

Vadovaujantis CK, civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti Bendrijos veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą (pažymos 11.4 punktas);

14.4. remiantis Bendrijų įstatymu:

14.4.1. Namų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę reikalauti, kad Bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus, bei **gauti informaciją** apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui (pastatams) atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato (pastatų) priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas (pažymos 11.2.4 papunktis);

14.4.2. valdybos nariu gali būti fizinis asmuo, turintis butą ar kitas patalpas Name ir **atitinkantis Bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus** (pažymos 11.2.3 papunktis);

14.5. nagrinėjamu atveju:

14.5.1. Savivaldybės pareigūnai, gavę Seimo kontrolieriaus Rekomendaciją-1, jų teigimu, atliko neplaninį Bendrijos, administruojančios Namą, kompleksinį veiklos patikrinimą ir 2015-11-06 surašė Patikrinimo aktą (pažymos 6.1 punktas).

Seimo kontrolieriaus nuomone, Savivaldybė **neatliko kompleksinio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo nustatyta tvarka**. Savivaldybės pareigūnų šio tyrimo metu Seimo kontrolieriaus prašymu pateikti paaiškinimai, dėl kokių priežasčių Patikrinimo aktas surašytas **nesilaikant Priežiūros ir kontrolės taisyklių reikalavimų**, vertintini kritiškai, kelia abejonių Savivaldybės pareigūnų pasirengimas vykdyti daugiabučių namų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, t. y.:

1) Savivaldybės pareigūnų teigimu, jie Patikrinimo akte neaprašė, kaip Bendrijos pirmininkas (valdyba) vykdo pavestas funkcijas, nes „Patikrinimo aktas surašytas neplaninio kompleksinio patikrinimo būdu pagal Pareiškėjos skundą, todėl buvo nagrinėjami tik iš Bendrijos gauti dokumentai“ (pažymos 8.7.1 papunktis).

Tiek planinio, tiek neplaninio kompleksinio patikrinimo metu tikrinami (aprašomojoje dalyje įvertinama) visa valdytojo veikla, nurodyta Priežiūros ir kontrolės taisyklių 6 punkte (pažymos 12.2.2 papunktis), manytina, kad, atliekant kompleksinį patikrinimą pagal pareiškėjų skundus, kartu turi būti patikrintos skunduose nurodytos aplinkybės (kitais skundas nebūtų išsamiai išnagrinėtas).

Šiuo atveju, atliekant patikrinimą, Patikrinimo akte turėjo būti aprašyta (įvertinta) visa Priežiūros ir kontrolės taisyklių numatyta veikla ir Bendrijos pirmininko veikla dėl visos Pareiškėjos prašytos informacijos (tarp kitų, ir dėl Pareiškėjos sukauptų lėšų Namui atnaujinti, darbo sutarties) pateikimo, sudaryto Aprašo formos ir turinio atitikimo teisės aktų reikalavimams, skelbimo apie Bendrijos veiklą Namų skelbimo lentose atitikimo teisės aktų reikalavimams, Bendrijos valdybos išrinkimo atitikimo teisės aktų reikalavimams, duomenų apie išrinktą Bendrijos valdybą pateikimo Juridinių asmenų registrai, ir t. t.

Savivaldybė nurodo, kad nagrinėjo iš Bendrijos gautus dokumentus, tačiau iš Patikrinimo akto turinio tai neaišku, nes nustatyta tvarka nėra aprašyta (įvertinta) Bendrijos pirmininko veikla pagal pateiktus dokumentus, šio tyrimo metu Savivaldybė taip pat nepateikė papildomų išvadų dėl Bendrijos pirmininko veiklos atitikimo teisės aktų reikalavimams (išskyrus dėl Bendrijos valdybos išrinkimo, pažymos 8.2.1 papunktis);

2) Savivaldybės pareigūnų teigimu, Patikrinimo akte nenurodyti reikalavimų įvykdymo terminai, nes buvo gautas Bendrijos pirmininko patikrinimas, kad reikalavimai bus įvykdyti (pažymos 8.7.3 papunktis).

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nėra numatyti atvejai, kada gali būti nenurodyti reikalavimų įvykdymo terminai (pažymos 12.2.3 papunktis), be to, Savivaldybė šio tyrimo metu Seimo kontrolieriui nepateikė duomenų, kad reikalavimai buvo įvykdyti;

14.5.2. Savivaldybė neatsižvelgė į Seimo kontrolieriaus prašymą pateikti kitą Patikrinimo aktą, kuris galėjo būti surašytas atlikus tinkamą valdytojo veiklos kompleksinį patikrinimą (pažymos 14.2.2 papunktis), ypatingai atsižvelgus į tai, kad planinis kompleksinis Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimas numatytas tik 2017 metų balandžio mėnesį (pažymos 10 paragrafas);

14.5.3. Savivaldybės pareigūnai Seimo kontrolieriui pateikė pagrįstus paaiškinimus kai kuriais Pareiškėjos skunde nurodytais klausimais (pažymos 8.2.2 papunktis), tačiau:

1) pateikdami nuomonę dėl Namo laiptinių įgaliotinių išrinkimo Bendrijos valdybos nariais teisėtumo, galimai nepagrįstai nepatikrino, ar tai neprieštarauja Bendrijos įstatams (pažymos 8.2.1 ir 14.4.2 papunkčiai);

2) nurodydami, jog „Bendrijos pirmininkas teigia, kad [...] jis sprendžia, kokių dokumentų kopijas duoti, kokių ne“, nepagrįstai nepatikrino, ar tokia Pirmininko veikla informacijos teikimo klausimais neprieštarauja Bendrijos įstatams (pažymos 8.4 punktas);

3) pažymėdami, kad teisės aktai nenurodo „Savivaldybei reikalauti iš bendrojo naudojimo objektų valdytojų pateikti kokią nors informaciją tretiesiems asmenims“ (pažymos 8.6 punktas), netinkamai taiko Priežiūros ir kontrolės taisyklių reikalavimus. Savivaldybė yra įgaliota teikti reikalavimus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojui, kai, atlikusi patikrinimą nustato jo veiklos (šiuo atveju – informacijos teikimo veiklos) trūkumus;

14.5.4. Savivaldybės pareigūnai, nagrinėdami Pareiškėjos prašymus (tarp jų, ir dėl tarpininkavimo gaunant informaciją iš Bendrijos pirmininko):

1) nepagrįstai nemotyavo (nenurodė konkrečių teisės aktų, tarp jų, ir Bendrijos įstatų, nuostatų):

a) teiginio „su minėtais dokumentais pirmininkas turi leisti susipažinti, tačiau neprivalo daryti kopijas ar kitaip juos platinti“ (pažymos 8.3.1 papunkčio 2 pastraipa);

b) teiginio, kad „su Aprašu Pareiškėja gali „susipažinti vietoje, kopijų pateikti neprivaloma“ (pažymos 8.5 punktas);

c) pasiūlymo Pareiškėjai su prašomu dokumentu (Namo projekto dalimi) susipažinti Bendrijos pirmininko bute (pažymos 8.6 punktas);

2) nepagrįstai 2016-01-26 rašte Nr. 64-19-7 nepateikė Pareiškėjai atsakymo dėl Bendrijos pirmininko veiklos skelbiant informaciją apie Bendriją atitikimo teisės aktų reikalavimams (skelbimo lentos galimo nebuvimo ir pan.; pažymos 8.3.1 papunktis);

3) nepagrįstai, gavę Pareiškėjos 2016-01-13 kreipimąsi kartu su prašymo Bendrijos pirmininkui dėl informacijos (dokumentų) pateikimo kopija, nepatikrino, ar jis tinkamai vykdo teisės aktų reikalavimus dėl butų ir kitų patalpų savininkų informavimo (pažymos 8.4 punktas).

Pažymėtina, kad ir šio tyrimo metu Savivaldybė Pareiškėjai nepateikė papildomų paaiškinimų pirmiau nurodytais klausimais (Seimo kontrolieriui nepateikti tai patvirtinantys dokumentai).

15. Apibendrinus pirmiau pateiktas išvadas, konstatuotina, kad *ši Pareiškėjos skundo dėl Savivaldybės pareigūnų neveikimo dalis pripažintina pagrįsta.*

Dėl statinių naudojimo priežiūros

16. Išanalizavus pirmiau nurodytą teisinį reglamentavimą (pažymos 11–12 paragrafai) ir atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–10 paragrafai), konstatuotina:

16.1. Savivaldybės pareigūnai, vadovaudamiesi Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 11.1 punktas) ir Statybos įstatymu (pažymos 10.3 punktas), vykdo statinių naudojimo priežiūrą;

16.2. vadovaujantis Reglamentu-2 (pažymos 8.1.2 papunktis):

16.2.1. Savivaldybė turėtų atlikti statinio ekspertizę, jeigu būtų įvykusi Namų avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos Namų deformacijos, gautas Namų naudotojo skundas, kad statinys neatitinka esminių reikalavimų, arba kai yra prielaidų, kad šie reikalavimai yra pažeisti stichinių nelaimių ar kitų ekstremalių situacijų metu;

16.2.2. Namų bendroji arba dalinė ekspertizė taip pat gali būti atliekama Namų naudotojo (Bendrijos, butų ir kitų patalpų savininkų) užsakymu;

16.2. nagrinėjamu atveju – Savivaldybė įvykdė Rekomendaciją-2, t. y. 2015-11-25 atliko Namų naudojimo priežiūrą, surašė Akta („Apžiūros metu esminių statybinių konstrukcijų defektų nepastebėta“, todėl Savivaldybės iniciatyva Namų dalies ekspertizė pagrįstai neatliekama), informavo Pareiškėją apie patikrinimo rezultatus (pažymos 6.3 punktas ir 8.1.2 papunktis), pateikė Pareiškėjai Akto kopiją (Pareiškėja yra pridėjusi ją prie skundo Seimo kontrolieriui; pažymos 4.2 punktas).

17. Apibendrinus pirmiau pateiktas išvadas ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalimi *ši Pareiškėjos skundo dalis dėl Savivaldybės pareigūnų veiklos (neveikimo) atmestina.*

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAI

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

19. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, nusprendžia X skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) statinių naudojimo priežiūros klausimais dalį atmesti.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

20.1. atlikti Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinį patikrinimą Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka (kartu įvertinant Bendrijos pirmininko veiklą Pareiškėjos kreipimuose į Savivaldybę bei į Seimo kontrolierių nurodytais klausimais: dėl galimai netinkamo Pareiškėjos prašymų dėl informacijos (dokumentų) pateikimo, skelbimo apie Bendrijos veiklą, Aprašo formos ir turinio, Bendrijos valdybos išrinkimo atitikimo teisės aktų, tarp jų, ir Bendrijos įstatų, reikalavimams ir kt. nagrinėjimo), pateikti Pareiškėjai bei Seimo kontrolieriui Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją;

20.2. atiteityje, nagrinėjant asmenų skundus dėl netinkamai atliekamos daugiabučių namų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos kontrolės ir galimai neteisėtos valdytojų veiklos, atsakymuose asmenims:

20.2.1. pateikti informaciją apie skunde nurodytų aplinkybių patikrinimo rezultatus bei tai, kokių kontrolės priemonių ėmėsi Savivaldybė nustatytiems valdytojų veiklos trūkumams pašalinti;

20.2.2. visus Savivaldybės teiginius motyvuoti, t. y. pagrįsti Savivaldybės nustatytais faktiniais aplinkybėmis ir konkrečiomis teisės aktų nuostatomis.

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