



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2016-07-18 Nr. 4D-2016/2-544
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius 2016-04-18 gavo pakartotinį daugiabučio namo, esančio [...] (toliau vadinama – Namas), gyventojos X (toliau vadinama – Pareiškėja) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės (toliau vadinama – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), atliekant Namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, uždarosios akcinės bendrovės „A“ (toliau vadinama – Administratorius), veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėja skunde nurodo:

2.1. „2016-04-03 iš [Savivaldybės] Viešosios tvarkos skyriaus vedėjo [gavau] atsakymą [...]“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „[2016-04-01] Rašte tvirtina, kad gavau visų dokumentų kopijas, tai netiesa. Gavau tik darbų priėmimo aktus, o medžiagų įsigijimo kopijų negavau.“

2.3. „[...] [Namo] gyventojams į sąskaitas apmokėjimui [...] 3892,32 Eur įrašė [...] išsimokėtinai per 9 mėn. [2016 metų] kovo mėn. [Administratorius] gyventojus informavo, kad suklydo ir gyventojai bus permokestinami per 6 mėn. Jokio permokestinimo negavome, kaip buvo taikomas koeficientas 0,653 Eur, taip ir taikomas. [...]“

2.4. „[Administratorius] ir toliau apvoginėja gyventojus, o Savivaldybės atstovas visiškai nesuinteresuotas išsiaiškinti tiesą ir tvirtina, kad jiems tikrinti [Administratoriaus] nepriklauso. [...]“

2.5. „Prakiurus [Namo] stogui, mes, gyvenantys iš gatvės pusės butai [...] persidengėme stogą savo lėšomis, liko nepadengtas stogas tik iš kiemo pusės [butai ...], viso 160 m². Viso stogo neperdengė, tik paremontavo 2-ose vietose [...] apie 18-20 m² naujomis čerpėmis, o ties stogo viduriu apie 30 m² senomis čerpėmis. [...]“

2.6. „Mokame už [Namo] techninę priežiūrą ir [renkamos] kaupiamosios lėšos [Namo] priežiūrai, iš šių surinktų lėšų [Administratorius] jokių darbų nėra atlikęs, [...]“

2.7. „[...] Mes, [Namo] gyventojai, gyvenantys iš gatvės pusės, visą stogą persidengėme savomis lėšomis, mokame už [Namo] techninę priežiūrą ir kaupiamos lėšos už [Namo] priežiūrą, negi dar [...] turime mokėti už gyventojus, gyvenančius iš kiemo pusės [...]“

3. Pareiškėja skunde Seimo kontrolieriaus prašo „[...] padėti išspręsti susidariusią padėtį“.

4. Atkreiptinas dėmesys, jog Seimo kontrolierius, **2016-02-15** gavęs Pareiškėjos skundą dėl Namo Administratoriaus veiksmų, organizuojant Namo stogo remonto darbus bei teikiant su tuo susijusią informaciją, 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 2016-02-15 skundą. Atsižvelgiant į tai, Pareiškėjos skundas Seimo kontrolieriaus 2016-02-24 raštu Nr. 4D-2016/2-250/3D-559 buvo persiųstas Savivaldybės administracijai ir, vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsniu, buvo prašoma Savivaldybės administracijos atidžiai išnagrinėti Pareiškėjos skunde keliamas problemas, atlikti tinkamą Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę skunde nurodytais klausimais (dėl Namų stogo remonto darbų organizavimo bei su tuo susijusios informacijos pareiškėjai teikimo), nustatius pažeidimų, imtis teisės aktuose numatytų priemonių šiems pažeidimams pašalinti bei Pareiškėjos teisėms ir teisėtiems interesams apginti.

5. **Atsižvelgdama į tai, Savivaldybės administracija 2016-04-01 raštu Nr. 64-19-50 pateikė Pareiškėjai atsakymą į jos skundą (kopija Seimo kontrolieriui), kuriame nurodyta:**

5.1. „Atsakydami į Jūsų raštą informuojame, kad 2016 m. kovo 21 d. [Administratoriaus] buveinėje Jūs buvote ne tik supažindinta su darbų priėmimo aktu, bet ir Jūsų pageidavimu gavote dominančių dokumentų kopijas.“

5.2. „Taip pat išsiaiškinta, kad [Administratorius] 3892,82 Eur su PVM sumą už atliktą stogo remontą paskirstydamas išsimokėjimui per 9-is mėnesius lygiomis dalimis be pabrangimo padarė klaidą (turėjo per 6-is), kuri jau ištaisyta ir apie tai [Namai] gyventojai yra informuoti.“

5.3. „[Namai] privalomąsias kaupiamąsias lėšas pradėjo rinkti 2015 m. gegužės mėn., iki 2016 m. vasario mėn. buvo surinkta 496,30 Eur. Kaupiamosios lėšos iki šios dienos [2016-04-01] panaudotos nebuvo, o kuomet [...] [Namai] gyventojams buvo pateiktos sąskaitos už stogo remonto darbus, kaupiamųjų lėšų sukaupta tebuvo 347.71 Eur. Šie pinigai yra skirti tik nenumatytiems darbams. Mokestį už [Namai] stogo remonto darbus [Administratorius] paskirstė, vadovaudamasis LR Civilinio kodekso 4.82 str. 3 d. visiems [Namai] 15 butų proporcingai savo užimamam plotui.“

5.4. „Jeigu manote, kad dėl [Administratoriaus] veiklos patyrėte žalą arba yra pažeidžiamos Jūsų teisės, pagal LR civilinio proceso kodekso 5 str. nuostatas turite teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą.“

5.5. „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 kreipėsi į ***Savivaldybės administraciją***.

7. **Iš Savivaldybės administracijos pateiktų paaiškinimų ir dokumentų nustatyta:**

7.1. „[...] Savivaldybė, gavusi Seimo kontrolieriaus 2016-02-24 raštą Nr. 4D-2016/2-250/3D-559, išnagrinėjo Pareiškėjos skundą, išsiaiškino esamą situaciją su Administratoriumi ir 2016 m. balandžio 1 d. pateikė Pareiškėjai atsakymą Nr. 64-19-50.“

7.2. „[...] Administratoriui 2013 m. lapkričio 5 d. organizavus balsavimą raštu, Namai bendrasavininkų įgaliotu atstovu išrinkta X (Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas Nr. IJ-31).“

7.3. „Administratorius, Namai butų ir kitų patalpų savininkams nustatyta tvarka ir terminais teikdamas bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su

administruojamu daugiabučiu namu, ataskaitą, 5.3 punkte 2015 m. darbų plane numatė pastato bendrųjų konstrukcijų darbams nuo 300 iki 3000 EUR, stogo remonto darbai atskirai išskirti nebuvo. Namų butų ir kitų patalpų savininkai su Daugiabučio namo priežiūros ūkiniu ir finansiniu planu buvo supažindinti 2015 metais kovo pradžioje, pateikiant informaciją pastato [Namo] skelbimų lentose, Administratoriaus internetiniame puslapyje bei per pašto dėžutes. 2015 metų darbų planas su Namų butų patalpų savininkais susirinkime svarstomas nebuvo, nes [...] darbų planai svarstomi patalpų savininkų susirinkime tik ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar administratoriaus iniciatyva. [...].“

7.4. „Administratorius, atsižvelgęs į 2015 m. spalio 6 d. Apžiūros akte Nr. Va 16-4-11-1 pateiktą išvadą - „kad esama stogo danga neatitinka statybos techniniame reglamente STR 2.05.02:2008 „Statinių konstrukcijos. Stogai“ išvardintų reikalavimų. Todėl esamą stogo dangą reikia pakeisti nauja. Keičiant stogo dangą rekomenduojama atlikti tokius darbus: senos dangos ir lietaus nuo stogo nuvedimo sistemos demontavimas. Stogo medinės laikančiosios konstrukcijos elementų (grėbstai, gegnės, murlotai), priklausomai nuo jų būklės, sustiprinimas arba pakeitimas naujais. Naujos stogo dangos ir lietaus nuo stogo nuvedimo sistemos sumontavimas. Nurinkti nestabilias ir atšokusias kamino plytų mūro konstrukcijas. Nuardytas vietas naujai atmūryti, sumontuoti horizontalius kaminų apskardinimus“ ir siekdamas patikslinti darbų planą, organizavo balsavimą raštu dėl Namų dalinio stogo remonto darbų (2015 m. lapkričio 5 d. Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu skaičiavimo komisijos protokolas Nr. VN-11.05). [...].“

7.5. Administratorius 2015 m. rugsėjo 3 d. organizavo Namų savininkų susirinkimą, kuriame pateikė svarstyti:

- 1) ilgalaikių metinių planų namo remonto darbams 2015 - 2020 metams pristatymas;
- 2) 2015 m. liepos mėnesį atliktų darbų pristatymas - šildymo sistemos stovų ventilių keitimo darbai;
- 3) stogo remonto darbai;
- 4) dėl Administratoriaus atstovavimo teisme bendrasavininkų vardu dėl įpareigojimo [Namo] [...] buto savininkui parengti šildymo sistemos projektą.

2015 m. lapkričio 5 d. [Administratorius] organizavo balsavimą raštu dėl Namų dalinio stogo remonto darbų (Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu skaičiavimo komisijos protokolas Nr. VN-11.05).

Pagal Administratoriaus pateiktus dokumentus, [2015-09-03] susirinkimas ir balsavimas raštu buvo organizuojami teisės aktų nustatyta tvarka, tačiau susirinkimas ir balsavimas raštu dėl Namų dalinio stogo remonto (dėl stogo avarinės būklės lokalizavimo) laikomi neįvykusiais, nes nebuvo kvorumo, sprendimai nebuvo priimti. [...].“

7.6. „Namų butų ir kitų patalpų savininkų pritarimas dėl Namų stogo remonto darbų atlikimo nebuvo gautas, Administratoriaus organizuotas susirinkimas 2015 m. rugsėjo 3 d. ir 2015 m. lapkričio 5 d. balsavimas raštu laikomi neįvykusiais, nes nebuvo kvorumo, sprendimai nebuvo priimti. [...].“

7.7. „Administratorius, atsižvelgdamas į 2015 m. spalio 6 d. Apžiūros aktą Nr. Va 16-4-11-1, siekdamas apsaugoti Namų bendrą konstrukciją, bendrasavininkų gyvenamas patalpas bei palėpėje esančią Namų elektros instaliaciją, vadovaudamasis 2015 m. rugpjūčio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 831 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau - Nuostatai) 7.7. punktu, 2015 m. gruodžio mėnesį pradėjo dalinius stogo remonto bei dangos keitimo darbus. Administratoriaus žiniomis, 2015 m. buvo atlikti šie Namų stogo remonto darbai: čerpių stogo dangos keitimas, šlaitinių stogų kraigų atskirų vietų keitimas, čerpėmis dengto stogo atskirų vietų grebėstų iš lašelių pakeitimas, šlaitinių stogų vėjalenčių atskirų vietų keitimas. Administratorius informavo, kad apie pradedamą dalinio stogo remonto darbų pradžią Namų butų ir kitų patalpų savininkai buvo informuoti Administratoriaus

internetinėje svetainėje, kuri yra adresu www.kaunocentrobustas.lt bei Namų skelbimų lentose. [...].“

7.8. „Namų butų ir kitų patalpų savininkai už atliktus darbus buvo apmokestinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsniu, mokestis už atliktus darbus buvo paskirstytas visiems bendrasavininkams proporcingai turimam gyvenamajam plotui, apmokant visas išlaidas per 6 mėnesius. [...].“

7.9. „Administratorius paaiškino, kad prieš pradėdamas darbus, Namų savininkus informavo, jog mokestis už atliktus Namų stogo remonto darbus bus paskirstytas per 9 mėnesius, tačiau minėtą mokestį paskirstė per 6 mėnesius. Apie mokesčio pasikeitimus Namų savininkai buvo informuoti, [2016 metų] gegužės mėnesį buvo pareikalauta paskutinės įmokos. [...].“

7.10. „Administratorius informavo, kad Pareiškėja su sąskaita faktūra ir atliktų darbų aktais buvo supažindinta gyventojų priėmimo valandomis bendrovėje „B“, tikslios datos Administratorius nepateikė. [...].“

7.11. „Savivaldybė, vadovaudamasi Kauno miesto savivaldybės tarybos 2015 m. balandžio 2 d. sprendimu Nr. T-163 patvirtintų 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 - Taisyklės) 9 punktu, patikrinimą atlieka pagal valdytojo pateiktą informaciją ir dokumentus. Kaip Administratorius informavo, kad Pareiškėja su sąskaita faktūra ir atliktų darbų aktais buvo supažindinta gyventojų priėmimo valandomis UAB „B“. [...].“

7.12. „Namų butų ir kitų patalpų savininkai sprendimo dėl kaupiamųjų lėšų rinkimo ir jų panaudojimo tvarkos, kuri Administratoriaus buvo pateikta svarstyti 2015 m. rugsėjo 3 d. organizuotame susirinkime, nepriėmė. Susirinkimas laikomas neįvykusiu, nes nebuvo quoromo. Administratorius, vadovaudamasis 2015 m. balandžio 15 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 390 patvirtintu „Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukaupytų lėšų apsaugos tvarkos aprašu“ (toliau - Aprašas), 2015 m. gegužės mėnesį Namų pradėjo rinkti privalomąsias kaupiamąsias lėšas, atidarė atskirą kaupiamosioms lėšoms skirtą sąskaitą, kurioje matyti sukauptos [Namų] kaupiamosios lėšos. [...].“

7.13. „Kaupiamųjų lėšų Namų stogo remonto darbams finansuoti Administratorius nenaudojo, kadangi Namų butų ir kitų patalpų savininkai nėra priėmę sprendimo dėl kaupiamųjų lėšų panaudojimo. Administratorius šias lėšas paliko nenumatytiems darbams. [...].“

7.14. „Administratoriaus Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaita už 2015 m. buvo pateikta savo internetiniame puslapyje ir [Namų] skelbimų lentose. Ataskaitoje pateikta išsami informacija apie lėšų kaupimą ir jų panaudojimą. [...].“

7.15. „Savivaldybė skundų iš kitų Namų gyventojų dėl netinkamos Administratoriaus veiklos organizuojant Namų stogo remonto darbus nėra gavusi. [...].“

7.16. „Savivaldybė, išnagrinėjusi Administratoriaus pateiktus dokumentus ir informaciją, mano, kad organizuojant Namų stogo remonto darbus ir teikiant Pareiškėjai su tuo susijusią informaciją Administratorius vadovavosi teisės aktais, todėl neplanuoja imtis jokių priemonių.“

7.17. **2015-10-06 Apžiūros akte Nr. Va16-4-11-1 (kopija), be kita ko, nurodyta:**

7.17.1. „Statinio adresas: [...].“

Apžiūros tikslas: įvertinti stogo būklę.“

7.17.2. „[...] Išvados. Po atliktos [Namų] stogo dangos apžiūros nustatyta, kad esama stogo danga netenkina statybos techniniame reglamente STR 2.05.02:2008 „Statinių konstrukcijos. Stogai“ išvardintų reikalavimų. Todėl esamą stogo dangą reikia pakeisti nauja. Keičiant stogo dangą rekomenduojama atlikti tokius darbus: senos dangos ir lietaus nuo stogo nuvedimo sistemos

demontavimas. Stogo medinės laikančiosios konstrukcijos elementų (grebėstai, gegnės, murlotai), priklausomai nuo jų būklės, sustiprinimas arba pakeitimas naujais. Naujos stogo dangos ir lietaus nuo stogo nuvedimo sistemos sumontavimas. Nurinkti nestabilias ir atšokusias kamino plytų mūro konstrukcijas. Nuardytas vietas naujai atmūryti, sumontuoti horizontalius kaminų apskardinimus.“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

8. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai:

8.1. **Istatymai:**

8.1.1. *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. [...]“

8.1.2. *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 [...] savivaldybės paskirtų administratorių [...] veiklos priežiūra ir kontrolė; [...]“

8.1.3. *Civiliniame kodekse* nustatyta:

1.138 straipsnis – „Civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, [...]“

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.“

4.83 straipsnio 3 dalis – „Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...]. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės.“

4.83 straipsnio 4 dalis – „Buto 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 priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka.“

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. [...]“

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 prievolės privalo vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais. [...]“

8.1.4. *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; 2) *tikslumo*, reiškiančio, kad pareiškėjui teikiama informacija turi atitikti įstaigos disponuojamą informaciją; 3) *teisėtumo*, reiškiančio, kad įstaigos veiksmai teikiant informaciją grindžiami šiuo ir kitais įstatymais ar kitais teisės aktais; [...]; 5) *pagalbos*, reiškiančios, kad visuomenei teikiama pagalba pasinaudoti galimybe gauti informaciją.“

8.1.5. *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 veiksmais, neveikimu ar administraciniais sprendimais galimai padarytą asmens, nurodyto skunde ar pranešime, teisių ir teisėtų interesų pažeidimą ir priimant dėl to administracinės procedūros sprendimą.“

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.“

8.2. Kiti teisės aktai:

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

3 punktas – „Pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant.“

4 punktas – „Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...]; 4.4. [...], rengia ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (toliau – ilgalaikis planas), apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Patvirtintą ilgalaikį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą per 5 darbo dienas skelbia ir šio plano kopijas teikia patalpų savininkams Nuostatų 14.1, 14.4 ar 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais. [...]. 4.6. Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus: 4.6.1. Pirkimų sąlygose nustato reikalavimus, kad paslaugų kainos nevirsytų įstatymuose nurodytų konkrečių paslaugų maksimalių tarifų; namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą ir liftą) techninės priežiūros paslaugos pirkimo sąlygose nustato, kad šios priežiūros tarifas nevirsytų tarifo, kurį administratorius apskaičiuoja pagal aplinkos ministro tvirtinamą Daugiabučio namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą ir liftą) techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodiką, į pirkimų komisijos darbą stebėtojo teisėmis kviečia patalpų savininkų atstovus, nurodytus Nuostatų 16 punkte, kurie prieš tai pasirašo nešališkumo deklaraciją ir konfidencialumo pasižadėjimą. Su pasirinktais paslaugų teikėjais sudaro paslaugų pirkimo sutartis ir kontroliuoja jų vykdymą, Nuostatų 14.1 ir 14.2 papunkčiuose nurodytu būdu informuoja patalpų savininkus apie pirkimų rezultatus. 4.6.2. Jeigu administratorius yra perkančioji organizacija, pirkimus vykdo vadovaudamasis Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymu. 4.6.3. Jeigu administratorius nėra perkančioji organizacija, pirkimus organizuoja ir vykdo vadovaudamasis savo parengtomis ir patvirtintomis daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis (toliau – pirkimų taisyklės). [...].“

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; [...]; 7.7. jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė.“

11 punktas – „Už bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, atliktus pagal ilgalaikį planą, apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal šių darbų pirkimo sutartyje nustatytą darbų kainą ir darbų priėmimo ir perdavimo aktus.“

12 punktas – „Už ilgalaikiame plane nenumatytus darbus, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (bendrųjų konstrukcijų nenumatytiems defektams ir deformacijoms, inžinerinių sistemų sutrikimams ir gedimams šalinti, įskaitant šių sistemų avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingus darbus, medžiagas ir įrenginius, kurie neįskaičiuoti į namo ir jo inžinerinių sistemų priežiūros (eksplotavimo) tarifus), apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal šių darbų faktines išlaidas ir atitinkamus mokestinius dokumentus.“

13 punktas – „Jeigu kaupiamųjų lėšų sąskaitoje lėšų nėra ar jų nepakanka Nuostatų 11 ir 12 punktuose nurodytoms išlaidoms apmokėti, trūkstamas lėšas sumoka patalpų savininkai proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai pagal administratoriaus jiems pateiktas sąskaitas faktūras ar mėnesinius mokėjimų pranešimus.“

14 punktas – „Informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų savininkams šiais būdais: 14.1. interneto svetainėje; [...]; 14.2. namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose [...]; 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; [...].“

Teismų praktika

9. 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 veikianti 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.“

10. 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 bendrąją dalinę nuosavybę 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 būties 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 nesijusios 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 atsiskaičiuoti 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

11. 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 1–7 punktai), į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 8 punkte, į Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktiką, nurodytą pažymos 9 punkte, ir į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, nurodytą pažymos 10 punkte, konstatuotina:

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

11.2. Dėl Pareiškėjos skunde nurodytų aplinkybių Seimo kontrolierius kreipėsi į Savivaldybės administraciją.

12. 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). Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų (toliau vadinama – ir Nuostatai) 3 punkte numatyta, jog pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus teisės aktuose nustatyta tvarka.

13. 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.

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, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės (pažymos 8.1.3 punktas).

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. Visų pirma pažymėtina, jog Seimo kontrolierius, **2016-02-15** gavęs Pareiškėjos skundą dėl Namų Administratoriaus veiksmų, organizuojant Namų stogo remonto darbus bei teikiant su tuo susijusią informaciją, vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 3 ir 6 punktais, minėtą Pareiškėjos 2016-02-15 skundą **2016-02-24** raštu Nr. 4D-2016/2-250/3D-559 persiuntė nagrinėti pagal kompetenciją Savivaldybės administracijai ir, vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsniu, buvo prašoma Savivaldybės administracijos atidžiai išnagrinėti Pareiškėjos skunde keliamas problemas, atlikti tinkamą Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę skunde nurodytais klausimais (dėl Namų stogo remonto darbų organizavimo bei su tuo susijusios informacijos pareiškėjai teikimo), nustačius pažeidimų, imtis teisės aktuose numatytų priemonių šiems pažeidimams pašalinti bei Pareiškėjos teisėms ir teisėtiems interesams apginti (pažymos 4 punktas).

Nagrinėjant minėtą Pareiškėjos 2016-02-15 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. Remiantis tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateikta informacija, apie priimtą administracinį sprendimą Pareiškėja buvo informuota Savivaldybės administracijos **2016-04-01** raštu Nr. 64-19-50 (pažymos 5 punktas).

Iš tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos nustatyta, jog Savivaldybės administracija Pareiškėjos 2016-02-15 skundą išnagrinėjo nesilaikydama teisės aktų nuostatų, nes:

14.1. įvertinus minėto Savivaldybės administracijos 2016-04-01 rašto Nr. 64-19-50 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 Namų Administratoriaus veiklos, organizuojant Namų stogo remonto darbus, tokiu būdu pažeidžiant Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkte reglamentuojamą *informacijos išsamumo* principą, reiškiantį, kad pareiškėjui 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, taip pat Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 1 punkte įtvirtintą *įstatymo viršenybės* principą, reiškiantį, jog administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais, taip bei to paties teisės akto 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. Seimo kontrolierius atkreipia dėmesį, jog Nuostatų 4.4 punkte reglamentuojama, kad vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius rengia ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Atitinkamai, patvirtintą ilgalaikį planą per 5 darbo dienas skelbia ir šio plano kopijas teikia patalpų savininkams. Tyrimo metu nustatyta, jog Administratorius 2015-09-03 organizavo Namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą, kuriame, be kita ko, pateikė svarstyti *Bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus 2015-2020 m. ilgalaikį planą* (pažymos 7.5 punktas). Remiantis Savivaldybės administracijos pateikta informacija, minėtas 2015-09-03 Namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas laikomas neįvykusių, „[...] nes nebuvo kvorumo, sprendimai nebuvo priimti“. Apie tai, jog Administratorius būtų organizavęs pakartotinį susirinkimą (balsavimą raštu) dėl Bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus 2015-2020 m. ilgalaikio plano svarstymo, Savivaldybės administracija Seimo kontrolieriui tyrimo metu informacijos nepateikė. **Darytina išvada, jog minėtas 2015-2020 metų ilgalaikis planas teisės aktu nustatyta tvarka patvirtintas nebuvo.**

Remiantis Nuostatų 4.4 punktu, vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratoriui numatyta pareiga apskaičiuoti mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikti patalpų savininkams tvirtinti, o patvirtinus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, per 5 darbo dienas skelbti ir šio plano kopijas teikti patalpų savininkams. Tyrimo metu Savivaldybės administracija informavo Seimo kontrolierių, jog **Namo butų ir kitų patalpų savininkai nėra priėmę sprendimo dėl kaupiamųjų lėšų rinkimo ir jų panaudojimo tvarkos**, kuri, kaip nurodė Savivaldybės administracija, „Administratoriaus buvo pateikta svarstyti 2015 m. rugsėjo 3 d. organizuotame susirinkime, [...]“ (pažymos 7.12 punktas).

Atsižvelgiant į tai, siūlytina Savivaldybės administracijai įpareigoti Administratorių pakartotinai organizuoti Namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą dėl Bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus 2015-2020 metų ilgalaikio plano svarstymo bei kaupiamųjų įmokų tarifo tvirtinimo bei dėl kaupiamųjų lėšų rinkimo ir jų panaudojimo tvarkos.

14.3. Remiantis 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. Kaip reglamentuojama to paties teisės akto 14.4 punkte, informaciją apie savo veiklą administratorius patalpų savininkams į pašto dėžutes arba jų paqidavimu paštu ar elektroniniu paštu pateikia: objektų aprašo, ilgalaikio plano, ūkinio plano, metinės veiklos ataskaitos kopijas, sąskaitas faktūras, mėnesinius mokėjimų pranešimus ir pan. Seimo kontrolieriui pateiktoje informacijoje Savivaldybės administracija nurodė, jog „[...] Pareiškėja su sąskaita faktūra ir atliktų darbų aktais buvo supažindinta gyventojų priėmimo valandomis bendrovėje „B“, [...]“ (pažymos 7.10 punktas). Atkreiptinas dėmesys, kad Pareiškėja skunde Seimo kontrolieriui pažymėjo, jog „[Savivaldybės administracija] [2016-04-01] rašte tvirtina, kad gavau visų dokumentų kopijas, tai netiesa. Gavau tik darbų priėmimo aktus, o medžiagų įsigijimo kopijų negavau“ (pažymos 2.2 punktas). Atsižvelgiant į tai, tyrimo metu Seimo

kontrolieriui kilo abejonių, ar Pareiškėjai iš tikrųjų buvo pateikta visa pagal teisės aktus jai teiktina informacija (dokumentų kopijos), sietina su Administratoriaus veikla, administruojant Namą.

14.4. Kaip reglamentuojama Nuostatų 14.1 ir 14.2 punktuose, informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų savininkams savo interneto svetainėje, taip pat namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (pažymos 8.2.1 punktas). Remiantis Savivaldybės administracijos Seimo kontrolieriui pateikta informacija, Administratorius 2015 metų darbų plane „[...] numatė pastato bendrųjų konstrukcijų darbams nuo 300 iki 3000 EUR, stogo remonto darbai atskirai išskirti nebuvo“, taip pat pažymėjo, kad „Namo butų ir kitų patalpų savininkai su Daugiabučio namo priežiūros ūkiniu ir finansiniu planu buvo supažindinti 2015 metais kovo pradžioje, pateikiant informaciją [Namo] skelbimų lentose, Administratoriaus internetiniame puslapyje bei per pašto dėžutes“ (pažymos 7.3 punktas). Atkreiptinas dėmesys, jog Savivaldybės administracija tyrimo metu Seimo kontrolieriui nepateikė nei 2015 metų darbų plano, nei skelbimų lentose ir pašto dėžutėse Administratoriaus teiktos informacijos Namo butų ir kitų patalpų savininkams, kopijų, kas vertintina kritiškai. Atsižvelgiant į tai, siūlytina Savivaldybės administracijai Seimo kontrolieriui pateikti šią informaciją (minėtų dokumentų kopijas).

15. 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. Kaip reglamentuojama to paties straipsnio 4 dalyje, 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. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai (Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 7 dalis). Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta nuostata, pagal kurią butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti.

Kaip minėta aukščiau, remiantis Savivaldybės administracijos Seimo kontrolieriui pateikta informacija, Administratorius 2015-09-03 organizavo Namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą, kuriame, be kita ko, buvo svarstomas Namo stogo remonto darbų klausimas (pažymos 7.5 punktas), tačiau susirinkimas laikomas neįvykusiu dėl nesusidariusio kvorumo (pažymos 7.6 punktas). Tyrimo metu taip pat nustatyta, jog, siekiant įvertinti Namo stogo būklę, 2015-10-06 buvo atlikta statinio (Namo) apžiūra ir surašytas 2015-10-06 apžiūros aktas Nr. Va-16-4-11-1, kuriame, be kita ko, nurodyta, kad „[...] esama stogo danga netenkina statybos techniniame reglamente STR 2.05.02:2008 „Statinių konstrukcijos. Stogai“ išvardintų reikalavimų. Todėl esamą stogo dangą reikia pakeisti nauja [...]“ (pažymos 7.17.2 punktas). Remiantis tyrimo metu surinkta informacija, atsižvelgdamas į minėtos 2015-10-06 apžiūros metu nustatytus techninius trūkumus, Administratorius 2015-11-05 organizavo balsavimą raštu dėl Namo stogo remonto darbų (Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu skaičiavimo komisijos protokolas Nr. VN-11.05), tačiau minėtas balsavimas raštu taip pat laikomas neįvykusiu, nes nebuvo kvorumo (pažymos 7.5 punktas). Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, jog Namo butų ir kitų patalpų savininkų sutikimas dėl Namo stogo remonto darbų atlikimo gautas nebuvo.

Šiame kontekste svarbu atkreipti dėmesį į Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalį, buto 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 priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. Taigi, tais atvejais, kai butų ir

kitų patalpų savininkas (naudotojas) nėra davęs sutikimo apmokėti išlaidas, tačiau šios išlaidos yra susijusios su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, remiantis minėta Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalies nuostata ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuota praktika (pažymos 10 punktas), butų ir kitų patalpų savininkas turi pareigą šias išlaidas apmokėti.

Remiantis tyrimo metu surinkta informacija, Administratorius 2015 metų gruodžio mėnesį pradėjo dalinius stogo remonto bei dangos keitimo darbus (pažymos 7.7 punktas). Remiantis Savivaldybės administracijos pateikta informacija, apie pradedamų dalinio stogo remonto darbų pradžią Administratorius Namu butų ir kitų patalpų savininkus informavo Administratoriaus internetinėje svetainėje ir Namu skelbimų lentose. Pažymėtina, jog minėtų skelbimų kopijų, patvirtinančių tai, kad informacija apie Namu stogo remonto darbų pradžią Namu skelbimų lentose buvo informuoti butų ir kitų patalpų savininkai, Savivaldybės administracija tyrimo metu Seimo kontrolieriui taip pat nepateikė, kas vertintina kritiškai. Atsižvelgiant į tai, siūlytina Savivaldybės administracijai Seimo kontrolieriui pateikti šią informaciją (minėtų dokumentų kopijas).

Nuostatų 4.6 punkte reglamentuojama tvarka, kurios turi laikytis bendrojo naudojimo objektų administratorius, organizuodamas ir vykdydamas namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus (pažymos 8.2.1 punktas). Pažymėtina, jog tyrimo metu Savivaldybės administracija Seimo kontrolieriui nepateikė informacijos, Administratorius laikėsi teisės aktuose nustatytos tvarkos, atrenkant Namu stogo remonto darbų rangovą, kas taip pat vertintina kritiškai.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Savivaldybės administracijai tikslinga pakartotinai atlikti Administratoriaus veiklos kontrolę (patikrinimą) ir pateikti išvadas dėl aukščiau nurodytų probleminių klausimų (ypač atkreipiant dėmesį į tai, ar minėti Namu stogo remonto darbai buvo *privalomieji* pagal statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, taip pat ar Administratorius laikėsi teisės aktuose nustatytos tvarkos, atrenkant Namu stogo remonto darbų rangovą bei teikiant informaciją Namu butų ir kitų patalpų savininkams (pažymos 8.2.1 punktas) ir pan.).

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

17. Papildomai atkreiptinas Pareiškėjos dėmesys į tai, jog Seimo kontrolieriaus kompetencijai nepriskirtina vertinti Pareiškėjos skunde nurodytų aplinkybių, sietinų su Administratoriaus atliktų Namu stogo remonto darbų išlaidomis (sąmata) ir jų dydžio pagrįstumu bei tikslingumu. Remiantis Civilinio kodekso 1.138 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta nuostata, civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas. Atsižvelgiant į tai, pažymėtina, kad jei Pareiškėja mano, jog tam tikri Administratoriaus veiksmai, susiję su Namu stogo remonto darbų išlaidų apskaičiavimu ir jų dydžio pagrįstumu, yra neteisėti ir (ar) pažeidžia jos interesus, teisės aktų nustatyta tvarka galima kreiptis į teismą.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

18. 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 daugiabučio namo, esančio [...], bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, uždarnosios akcinės bendrovės „A“, veiklos priežiūrą ir kontrolę, pripažinti pagrįstu.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

19.1. imtis papildomų 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;

19.2. pagal kompetenciją pakartotinai atlikti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ veiklos kontrolę (patikrinimą) (ypač atkreipiant dėmesį į tai, ar daugiabučio namo, esančio [...], atlikti stogo remonto darbai buvo *privalomieji* pagal statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, taip pat ar UAB „A“ laikėsi teisės aktuose nustatytos tvarkos, atrenkant minėto namo stogo remonto darbų rangovą bei teikiant informaciją namo butų ir kitų patalpų savininkams ir pan.);

19.3. atsižvelgiant į pažymoje konstatuotas aplinkybes (pažymos 14.2 punktas), 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 *Bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus 2015-2020 metų ilgalaikio plano svarstymo* bei kaupiamųjų įmokų tarifo tvirtinimo bei dėl kaupiamųjų lėšų rinkimo ir jų panaudojimo tvarkos;

19.4. pateikti Seimo kontrolieriui pažymos 14.4 ir 15 punktuose nurodytą informaciją (pakartotinio bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ veiklos patikrinimo išvadą bei kitų dokumentų kopijas).

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašytume informuoti Seimo kontrolierių ir Pareiškėją iki **2016-10-31**.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys