



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2018-04-26 Nr. 4D-2018/2-132
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėja) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) – dėl namo, esančio [...] (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas), jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens veiklos priežiūros ir kontrolės.

2. Pareiškėja skunde nurodo:

2.1. dėl Namo administravimo „sudaryta jungtinės veiklos sutartis. 2016-12-26 jos įgaliotu asmeniu išrinktas A“ (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – JVS; Įgaliotinis) (šios ir kitų citatų kalba netaisyta). „Name pastoviai gyvena 5 asmenys, visi pensinio amžiaus, nesugebantys pasirūpinti Namo technine būkle“; „Įgaliotinis neatlieka prisiimtų įgaliojimų. Kiek kreipiausi į jį dėl Namo stogo, dėl nevalytų lajų ir latakų, nuo durų krentančio tinko, šarvuotos durys įstatytos prieš keletą metų, neatlikta jų apdaila, ėmė kristi tinko gabalai, dėl kiemo netvarkos, dėl neremontuotos laiptinės, jokių rezultatų. [...] Tik kyla konfliktas, kurių metu esu įžeidinėjama, žeminama. Šis asmuo už savo elgesį kelis kartus buvo perspėtas policijos pareigūnų“; „Susirinkimo metu Įgaliotinis pareiškė, kad [...] vanduo patenka į mano butą, yra smulkmena ir galiu susitvarkyti pati“;

2.2. „Dėl Namo problemų kreipiausi į Savivaldybę. Rezultatų jokių. Vyksta susirašinėjimas. Gauti atsakymai mane stebina. Įgaliotinis nėra kompetentingas spręsti apie stogo būklę“; „Niekas nereaguoja dėl Įgaliotinio neveiklumo“ („Keisti įgaliotą asmenį nėra galimybių, nes 5 butai iš 8 grąžinti dviem savininkams, o jų balsai viską sprendžia. Vienas iš jų Įgaliotinis“):

2.2.1. „Patikrinti kaupiamųjų lėšų likutį „B“ banke, mano gautame atsakyme iš Savivaldybės, nėra galimybių. Juk reikia pareikalauti Įgaliotinio, kurio vardu atidaryta sąskaita, pateikti sąskaitos išrašą, kurioje matomos kiekvieno savininko įneštos lėšos. Tačiau nėra jokių kaupiamųjų lėšų“ („Anksčiau rinktos lėšos (vienos buto gyventojos) buvo panaudotos ne pagal paskirtį Įgaliotinio iniciatyva“);

2.2.2. „Po ilgų susirašinėjimų dėl netvarkomo bendro kiemo, kurį Įgaliotinis ir C užvertė įvairiais rakandais, Įgaliotiniui buvo surašytas 2017-11-23 administracinio nusižengimo protokolas. Kiemas, kaip buvo netvarkingas, taip ir liko, o Viešosios tvarkos skyrius į netvarką toliau nereaguoja“;

2.2.3. „Namo būklė kelia pavojų gyventojams ir aplinkai, tačiau net po patikrinimo, kuris įvyko 2017-08-09, padėtis nesikeičia“;

2.2.4. „Patikrinimo metu Žaliakalnio seniūnas drįso man pasakyti, kad galiu rašyti net Prezidentei, padėtis nepasikeis, problemas turiu spręsti pati.“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierių: „padėti išspręsti problemą ir imtis priemonių prieš Įgaliotinio neveiklumą bei Savivaldybės darbuotojų neatsakingą požiūrį į iškeltus trūkumus.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Pareiškėja Savivaldybės 2017-09-08 raštu Nr. 53-5-948 (atsakant į Pareiškėjos 2017-08-11, 2017-08-14 prašymus; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas) buvo informuota apie tai, kad:

4.1.1. 2017-09-08 buvo atliktas Namu techninės priežiūros patikrinimas, pateikti reikalavimai trūkumams šalinti;

4.1.2. „Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. Ginčus dėl kaupiamųjų lėšų sprendžia teismas.“

4.2. Savivaldybė 2017-10-13 raštu Nr. 53-5-994 (atsakydama į Pareiškėjos 2017-09-18 ir 2017-10-10 prašymus; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-2):

4.2.1. pateikė jai šią informaciją:

„Atsakydami į Jūsų prašymus (2017-09-18 Nr. 53-6-1635, 2017-10-10 Nr. R13-1718) informuojame, kad į jame keliamus klausimus dėl kaupiamų lėšų [...] ir kitų klausimų Jums buvo atsakyta Savivaldybės [...] 2017-07-18 raštu Nr. 53-5-881 [atsakymas į Pareiškėjos 2017-06-16 prašymą: pateikti paaiškinimai dėl jungtinės veiklos organizavimo, dėl lėšų kaupimo tvarkos, kad „Įgaliotinis pateikė 2016-11-09 atidarytą kaupiamųjų lėšų, bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, sąskaitos sutarties kopiją“, dėl stogo remonto – „2017-08-09 9.00 val. numatytas Namu techninės priežiūros patikrinimas, kurio metu bus įvertinta Namu bendrojo naudojimo objektų (tame tarpe, ir stogo) būklė ir surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas“], Atsakymu.“

„2017-08-09 buvo atliktas Namu techninės priežiūros patikrinimas, kurio metu buvo įvertinta Namu bendrojo naudojimo objektų būklė (tame tarpe, stogo, lauko durų apdaila ir kt.) ir surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 23-15-35 (pridedamas) su reikalavimais organizuoti įvardintų defektų, *trūkumų šalinimą iki [...] [2017 m.] gruodžio 1 d.*“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Aktas);

4.2.2. pateikė Pareiškėjai Aktą, kuriame, be kita ko, nurodyta:

„3. [...] Namas trijų aukštų; Stogas – šlaitinis, danga – *asbestinio šiferio, vietomis nesandari, būtinas remontas*, būklė patenkinama; palėpės langų stiklai suskilę – būtina keisti; [...]; Lietaus surinkimo sistema – latakai ir lietvamzdžiai vietomis nesandarūs, paveikti korozijos, būklė patenkinama; Pastato sienos – raudonų plytų, dalis Namu sienų renovuota, būklė patenkinama; Balkonų laikančios konstrukcijos paveiktos korozijos, vietomis aptrupėję plytos; Pamatai – betono, nuogrinda vietomis atitrūkusi nuo pamato; Laiptinės durys metalinės, sandarios, tačiau *būtina atlikti apdailą*, kad byrantis *tinkas nekeltų pavojaus*; Laiptinės langų rėmai plastikiniai, sienos dažytos senai, vietomis nubyrėjęs tinkas. Rūsyje kaupiasi drėgmė, nes paviršinis kritulių vanduo patenka į rūsi.“

„REIKALAUJU: [...] 2. *Organizuoti ir atlikti patikrinimo metu pastebėtų defektų, nurodytų Akto 3 punkte, pašalinimo darbus*, vadovaujantis [...] teisės aktų nuostatomis; tame tarpe, įpareigoti gyventojus atlaisvinti bendro naudojimo patalpas (laiptinėje tarp antro ir trečio aukšto), iš pastogės pašalinti asbocemento pavojingas atliekas, *užtikrinti, kad kritulių vanduo nepatektų į patalpas (rūsio ir pastogės)*. 3. Vykdyti periodines ir specializuotas apžiūras ir jų išvadose nurodytus trūkumus šalinti pagal sukauptas lėšas. 4. Sudaryti metinius ir ilgalaikius pastato ir jo inžinerinės įrangos privalomųjų remonto darbų ir jų finansinio aprūpinimo planus (STR 1.03.07:2017, 48 p.)“ (toliau vadinama – Reikalavimai).

4.3. Savivaldybė 2017-11-22 rašte Nr. 53-5-1053 (atsakymas Pareiškėjai į jos 2017-10-24 prašymą; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-3) pažymėjo:

4.3.1. „VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro Centrinio duomenų banko išrašo duomenimis, Namu bendrasavininkiai JVS sudarė 2016-12-26. VĮ Registrų centre įregistravo 2017-05-02, JVS dalyvių atstovu išrinktas Įgaliotinis“;

4.3.2. „Įgaliotinis, vadovaudamasis JVS [...], 2016-11-09 AB „B“ banke atidarė sąskaitą, skirtą bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, kurios gavėjas yra Įgaliotinis. Minėtos sąskaitos sutarties kopija yra pateikta“ Savivaldybei;

4.4. Savivaldybė 2017-12-19 raštu Nr. 53-5-1067 (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-4) informavo Pareiškėją apie tai, kad pagal jos prašymą atliko Įgaliotinio veiklos patikrinimą ir 2017-12-11 surašė valdytojo veiklos patikrinimo aktą Nr. 53-39-14 (toliau vadinama – Patikrinimo aktas) (Pareiškėjai pateikta Patikrinimo akto kopija).

4.5. Patikrinimo akte pažymėta:

4.5.1. „3. Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas [...]. 3.3. Namu bendrojo naudojimo objektų aprašas sudarytas, bet neatitinka Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinės (pavyzdinės) formos [...], patvirtintos LR aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. D1-895 [...]: neteisingai nurodytas butų ir patalpų skaičius, nenurodytas priklausinių skaičius ir paskirtis, jų plotas bei įstatymų nustatyta tvarka pastato butų, patalpų savininkų naudojamo ar valdomo žemės sklypo ar jo dalies plotas, įregistravimo data, unikalus Nr., kadastrinis Nr., nepilnai užpildyta formos I dalis „Bendrosios pastato konstrukcijos“, II dalis „Bendrosios pastato inžinerinės sistemos“, III dalis „Pastato bendrojo naudojimo patalpos“, neužpildyta formos IV dalis „Vietiniai inžineriniai tinklai“ ir V dalis „Bendrojo naudojimo žemės sklypas“. Namu bendrojo naudojimo objektų aprašas patvirtintas 2017-08-11 susirinkime [toliau citatose ir tekste vadinama – Aprašas]. Nepilnai atitinka JVS 7.5 punkto nuostatas“;

4.5.2. „3.4. Pateiktas Namu darbų planas 2017 m., [...], kuris nepilnai atitinka Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinę formą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2015-11-26 įsakymu Nr. D1-849. Planas patvirtintas 2017-08-11 susirinkime. Nepilnai atitinka JVS 7.3 punkto nuostatas. 3.5. Pateiktas Namu ilgalaikis darbų planas. Planas turi būti parengtas vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 [...], kartu su kaupiamųjų lėšų tarifu patvirtintas visuotiniame susirinkime. Planas patvirtintas 2017-08-11 susirinkime, bet kartu nėra patvirtinto kaupiamųjų lėšų tarifo. Nepilnai atitinka JVS 7.3 punkto nuostatas“;

4.5.3. „3.7. Patikrinti Namu kaupiamųjų lėšų likutį ir naudojimą bankinėje sąskaitoje negalime. ***Atsisakome pareikšti nuomonę, ar kaupiamųjų lėšų naudojimas atitinka teisės aktų reikalavimus***“;

4.5.4. „3.9. Metinė veiklos ataskaita už 2016 m. nepateikta, nes JVS sudaryta 2016-12-26. Pagal JVS 9.1 punktą, Įgaliotinis privalo, pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius pateikti patalpų savininkams savo veiklos, susijusios su administruojamu Namu, praėjusių metų ataskaitą. Ne mažiau kaip ¼ patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar savo iniciatyva šią ataskaitą pateikti patalpų savininkų susirinkimui“;

4.5.5. „4. ***Reikalavimai trūkumams pašalinti: 4.1. Patikslinti Aprašą. Šio Patikrinimo akto 3.3 punkte nurodytą trūkumą pašalinti iki 2018-03-30. 4.2. Patikslinti metinį ir ilgalaikį Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planus. Šio Patikrinimo akto 3.4 ir 3.5 punkte nurodytus trūkumus pašalinti iki 2018-03-30. 4.3. Parengti ataskaitą už 2017 m. Rekomenduojame rengiant ataskaitą vadovautis [...] pavyzdine forma [...]. Šio Patikrinimo akto 3.9 punkte nurodytą trūkumą pašalinti iki 2018-03-30. 4.4. Apie reikalavimų įvykdymą, pateikiant parengtų dokumentų kopijas, informuoti [...] [Savivaldybę] iki 2018-04-13***“ (toliau vadinama – Reikalavimai-2).

5. Seimo kontrolierius, atsižvelgęs į pirmiau nurodytas aplinkybes kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas išsamiai informuoti (pateikiant nurodomas aplinkybes patvirtinančius dokumentus) apie Reikalavimų vykdymo kontrolės rezultatus, ar buvo imtasi administracinės atsakomybės taikymo priemonių (ar ketinama imtis) tuo atveju, jeigu Reikalavimai (reikalavimas) neįvykdyti (jeigu nesiiimta, neketinama imtis – nurodyti priežastis), apie Reikalavimų-2 vykdymo kontrolės rezultatus (kartu informuojant apie tai, ar nustatyta tvarka patvirtintas kaupiamųjų lėšų tarifas), ar buvo imtasi administracinės atsakomybės taikymo priemonių (ar ketinama imtis) tuo atveju, jeigu Reikalavimai-2 neįvykdyti (jeigu nesiiimta, neketinama imtis – nurodyti priežastis); pateikti motyvuotus paaiškinimus, ar kaupiamųjų lėšų, rinktų 2017 metais, dydis atitiko teisės aktų reikalavimus, kodėl Patikrinimo akte nėra Įgaliotinio veiklos Namu bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimo klausimu vertinimo, dėl valdytojo veiklos priežiūros vykdytojo sprendimo netikrinti kaupiamųjų lėšų panaudojimo atitikimo teisės aktų reikalavimams („Atsisakome pareikšti nuomonę, ar kaupiamųjų lėšų naudojimas atitinka teisės aktų reikalavimus“) (nurodyti teisinį sprendimo pagrindą); paaiškinti Patikrinimo akte nurodytus teiginius „Nepilnai atitinka JVS 7.5 punkto nuostatas“, „Nepilnai atitinka IVS 7.3 punkto nuostatas“, „Pateiktas Namu darbų planas 2017 m., [...], kuris nepilnai atitinka Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinę formą“, Pareiškėjos skunde nurodytas (pažymos 2.2.2 papunktis) aplinkybes dėl taip ir nesutvarkyto Namu kiemo, informuoti, kokių papildomų priemonių imtasi dėl Įgaliotinio veiklos šiuo klausimu, Pareiškėjos skunde nurodytas (pažymos 2.2.4 papunktis) aplinkybes dėl Žaliakalnio seniūno galimai neetiško, nepagarbaus elgesio, pateikti Savivaldybės 2017-07-18 rašto Nr. 53-5-881 kopiją ir kt.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Iš Savivaldybės (administracijos direktoriaus pavaduotojo Romaldo Rabačiaus pasirašytu raštu) Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų (2018-04-13 raštas Nr. (33.192)R-1159) nustatyta:

6.1. „Dėl Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus 2017-12-11 atlikto Namu bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo ir surašyto Patikrinimo akto“:

6.1.1. „2017-12-11 įgaliotojo atstovo pateiktame rašte nurodyta, kad „kaupiamosios lėšos 2017 m. nebuvo naudojamos, pirkimų nebuvo vykdoma“;

6.1.2. „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-12-04 įsakymu Nr. D1-1047 (LR aplinkos ministro 2013-10-16 įsakymo Nr. D1-765 redakcija) patvirtintos daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties formos [...] 7.3 punkte nurodyta, kad įgaliotinis, veikdamas patalpų savininkų vardu, atsako už namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų teikimą patalpų savininkams.

Metinis ir ilgalaikis planai buvo parengti ir patvirtinti 2017-08-11 butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, tačiau planuose nebuvo nurodytos planuojamų darbų preliminarios kainos, ilgalaikiame plane nebuvo nurodytas planavimo laikotarpis, 2017-08-11 butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime nebuvo patvirtintas kaupiamųjų lėšų tarifas“;

6.1.3. JVS sutarties formos „7.5 punkte nustatyta, kad Įgaliotinis, veikdamas Patalpų savininkų vardu, atsako už Aprašo sudarymą ir tvarkymą.“ „Aprašas buvo sudarytas ir patvirtintas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, tačiau neatitiko Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinės (pavyzdinės) formos, patvirtintos LR aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. D1-895 (2012-06-27 įsakymo Nr. D1-549 redakcija).“

6.2. *Dėl Reikalavimų-2 vykdymo kontrolės:*

6.2.1. „VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro Centrinio duomenų banko išrašo duomenimis, Namu bendrasavininkai JVS sudarė 2016-12-26, VĮ Registrų centre įregistravo 2017-05-02, JVS dalyvių atstovu išrinktas A (Įgaliotinis)“, kuris, vykdydamas Patikrinimo akte

nurodytus reikalavimus, pateikė dokumentus, patvirtintus **2018-03-30 vykusiame Namu butų savininkų susirinkime** (2018-03-30 protokolas Nr. 4): [...] Namu ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo Nr. 1 [toliau citatose ir tekste taip pat vadinama – Aprašas] kopiją“, „Namu priežiūros ūkinio ir finansinio plano kopiją“, „Namu ilgalaikio darbų plano 2018–2030 m. kopiją“, „Namu ataskaitos kopiją“, „2018-03-30 vykusiame Namu savininkų susirinkime (2018-03-30 protokolas Nr. 4) buvo patvirtintas 0,15 Eur / kv. m kaupiamųjų lėšų tarifo dydis“;

6.2.2. pažymėtina, kad Įgaliotinio Savivaldybei pateiktuose dokumentuose nurodyta:

1) Namu priežiūros ūkinio ir finansinio plano 2 dalis „Išlaidos planiniams bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbams, iš jų“ – „2.1. Tambūro įrengimas ir apdaila [...] 2.2. laiptinės apšvietimas ... Elektros įvado rekonstrukcija [...]“;

2) Namu darbų planas 2018 metams – „1. Įrengti tambūrą pagrindiniame įėjime pagal architektės [...] parengtą darbo eskizą-projektą [...], 2. Užbaigti fasadinio įėjimo ir tambūro apdailą [...], 3. Pakeisti laiptinės apšvietimą [...], 4. Sutvarkyti elektros įvadą nuo įvadinės atramos iki individualių skaitiklių [...]. Pastaba: darbai bus vykdomi atsižvelgiant į surinktų lėšų kiekį ir darbų kainas“;

3) Namu ilgalaikis darbų planas – 2018–2030 m. – „1. Laiptinės apdailos remontas [...], 2. Stogo latakų remontas [...]. Pastaba: darbai bus vykdomi atsižvelgiant į surinktų lėšų kiekį ir darbų kainas [...]“;

6.2.3. Savivaldybės pareigūnai konstatavo, kad **Reikalavimai-2 įvykdyti**;

6.2.4. „Kaupiamųjų lėšų tarifo dydis 0,1448 Eur / kv. m, kaupiamųjų lėšų, rinktų 2017 m., dydis atitiko teisės aktų reikalavimus. Įgaliotasis atstovas 2018-03-19 pateikė AB „B“ banko kaupiamųjų lėšų sąskaitos išrašą. 2018-03-09 kaupiamųjų lėšų likutis buvo 398 Eur.“

6.3. „Dėl 2017-08-09 Žaliakalnio seniūnijos vykdyto patikrinimo Name“:

6.3.1. „[...] vadovaujantis STR 1.0307:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas) patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971, 6 ir 11 punktais, atsižvelgdami į Pareiškėjos skundą ir vykdydami seniūnijai priskirtas funkcijas, Žaliakalnio seniūnas Bronius Girdauskas ir Žaliakalnio seniūnijos vyriausioji specialistė Giedrė Brunienė 2017-08-09 atliko Namu techninės priežiūros patikrinimą. Atliekamo patikrinimo metu Žaliakalnio seniūnas Bronius Girdauskas ir Žaliakalnio seniūnijos vyriausioji specialistė Giedrė Brunienė Pareiškėjos kvietimu lankėsi jai nuosavybės teise priklausančiose gyvenamosiose patalpose, [...]“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Butas). Apsilankymo Bute metu Pareiškėja seniūnijos darbuotojams pranešė, kad nepavykus išspręsti Namu priežiūros klausimų ji kreipsis į Lietuvos Respublikos Prezidentę. Atsižvelgiant į Pareiškėjos išsakytą nuomonę ir požiūrį ji buvo informuota, kad, vadovaujantis LR civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.75 str., bendrosios nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamosi ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Visi nesutarimai kylantys tarp šalių sprendžiami derybų keliu, susitariant, o nesusitarus – nagrinėjami LR teisės aktų numatyta tvarka Lietuvos Respublikos teismuose“;

6.3.2. „Norime Jus informuoti, kad Pareiškėjos skunde, rašytame Seimo kontrolieriui, Žaliakalnio seniūnui pateikti kaltinimai nėra pagrįsti ir neatitinka tikrovės, todėl seniūno elgesys Pareiškėjos atžvilgiu negali būti laikomas neetišku ir nekorektišku.“

6.4. Dėl Reikalavimų vykdymo:

6.4.1. Namu „**techninė priežiūra vykdoma laikantis Reglamento reikalavimų**“;

6.4.2. „Įgaliotinis, vykdamas statinio techninę priežiūrą, 2018-02-09 el. paštu informavo Žaliakalnio seniūniją apie Akte nustatytų reikalavimų vykdymą. **Nurodyti Reikalavimai vykdomi pagal galimybes ir turimas sukauptas Namu lėšas**. Nesant pažeidimų dėl statinio techninės priežiūros vykdymo, administracinio poveikio priemonės Namu vykdančiam techninę priežiūrą asmeniui nebuvo taikomos“;

6.4.3. Įgaliotinis 2018-02-05 elektroniniu paštu pateiktu laišku, be kita ko, Savivaldybę informavo:

„Reikalavimai įvykdyti sekančiai:

- palėpės langų stiklai pakeisti
- kaminų galvučių apskardinimas suremontuotas
- lietaus vandens surinkimo sistema vietomis suremontuota, laiptinės lauko durų apdaila bus sutvarkyta 2018 metais kompleksiškai įrengus tambūrą (durys tambūrai nupirktos)
- atsižvelgiant į finansines ir fizines (darbo jėgos) galimybes pašalinta dalis asbocementu izoliuotų vamzdžių iš palėpės.“

6.5. *Dėl viešosios tvarkos priežiūros* – „Viešosios tvarkos skyriaus darbuotojai tikrino Pareiškėjos pateiktą informaciją dėl viešosios tvarkos galimų pažeidimų Name“:

6.5.1. „Įgaliotiniui yra surašytas administracinio nusižengimo protokolas pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimo kodekso 366 str. 1 d. „Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimas“. Viešosios tvarkos skyriaus darbuotojai tikrino Pareiškėjos pateiktą informaciją dėl viešosios tvarkos galimų pažeidimų Name. Patikrinimo metu buvo apklaustas Įgaliotinis, kuris paaiškino, kad *Namo dalies, kuriame jis gyvena, remonto darbai dar nebaigti, todėl statybines medžiagas ir kitus statybinius daiktus sutvarkys pabaigus remonto statybos darbus* (informacija Pareiškėjai pateikta Viešosios tvarkos skyriaus raštais: 2017-11-23 Nr. 64-2-8220 ir 2018-03-05 Nr. 64-2-1407)“ (šiais raštais Pareiškėjai atsakyta į jos 2017 ir 2018 metų kreipimusis dėl netvarkomo bendrojo naudojimo kiemo ir viešosios tvarkos galimų pažeidimų. Savivaldybės 2018-03-05 raštu Pareiškėjai buvo pateikta informacija apie tai, jog „Įgaliotinis informavo, kad šių metų balandžio mėnesį bus skelbiamas Namu gyventojų susirinkimas dėl Namui priskirtos teritorijos priežiūros ir renkamos piniginės lėšos tvarkymo darbams atlikti, nes iš savo asmeninių lėšų visos Namu teritorijos jis nesutvarkys“);

6.5.2. „2018-03-30 vykusiame Namu butų savininkų susirinkime buvo svarstytas klausimas dėl teritorijos apie Namą tvarkymo ir nuspręsta, kad teritoriją apie Namą tvarkys [savo lėšomis šluos, nukas sniegą pagal priskirtas šaligatvių ir kiemo dalis] butų ir kitų patalpų savininkai pagal susirinkime patvirtintą teritorijų tvarkymo naudojimo brėžinį (2018-03-30 protokolo Nr. 4 priedas Nr. 9).

7. Aplinkos ministerija Seimo kontrolierių 2016-09-20 raštu Nr. (13-1)-D8-7156) informavo:

7.1. „Išnagrinėjusi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus [...] pateiktą klausimą, kaip, kokiais būdais ir apimtimi savivaldybės turėtų Aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse [toliau citatose ir tekste vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės] joms nustatytą pareigą tikrinti, ar daugiabučių naudojimo objektų valdytojais sukauptas valdomų daugiabučių namų patalpų [lėšas] naudoja pagal paskirtį, Aplinkos ministerija teikia nuomonę ir paaiškinimus.

Aprašo 3 punkte nurodoma, kad „kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame plane. Ilgalaikiame plane nurodoma šių darbų preliminarį kainą ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus.“ Aprašo 11 punkte nustatyta, kad, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, skaičiuojamas mėnesinis minimalus kaupiamosios įmokos tarifas.

Taigi parengus ir patvirtinus ilgalaikį planą, mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas susideda iš mėnesinės kaupiamosios įmokos ilgalaikiame plane numatytiems planuojamiems remonto darbams dalies ir mėnesinės kaupiamosios įmokos nenumatytiems ilgalaikiame plane

remonto darbams dalies remonto darbams dalies. „Sukauptos lėšos turi būti naudojamos pagal paskirtį – ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti“ (Aprašo 14 punktas). Sukauptų „lėšų panaudojimas turi būti pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais“ (Aprašo 15 punktas). „Už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukauptų lėšų panaudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako bendrojo naudojimo objektų valdytojas (Aprašo 16 punktas)“.

7.2. „Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojai (toliau – valdytojai), nepriklausomai nuo daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo formos, yra atsakingi už namo techninės priežiūros organizavimą, privalomųjų reikalavimų įgyvendinimą. Daugiabučio namo techninė priežiūra organizuojama ir vykdoma vadovaujantis Reglamentu. Daugiabučio namo būklė ir jos atitiktis privalomųjų reikalavimų visumai įvertinami atliekant nuolatinius gyvenamojo namo būklės stebėjimus, periodines (sezonines) gyvenamojo namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūras pavasarį ir rudenį, ir pagal poreikį specializuotas apžiūras, statinio statybinius tyrinėjimus, statinio, jo dalies ekspertizę. Namu nuolatinių stebėjimų metu pastebėti namo defektai yra fiksuojami statinio techninės priežiūros žurnale, o periodinių (sezoninių), specializuotų apžiūrų metu pastebėti defektai yra fiksuojami statinio apžiūros akte, aprašant pastebėtus namo defektus, deformacijas, gedimus ir nurodant rekomenduojamus darbus defektams pašalinti. Daugiabučio namo apžiūros metu nustatčius, kad namo bendrojo naudojimo konstrukcijos ar inžinerinės sistemos dėl nustatytų defektų netenkina privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų, namo valdytojai privalo planuoti nustatytų bendrojo naudojimo objektų defektų remonto darbus ir lėšas jiems atlikti. Planuojamus remonto darbus išdėstant ilgalaikiame plane ar ūkiniame ir finansiniame (metiniame) plane (jeigu darbus planuojama vykdyti einamaisiais metais) numatant remonto darbų atlikimo terminą.“

7.3. „Valdytojai privalo, pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius pateikti patalpų savininkams savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, praėjusių metų ataskaitą. Aplinkos ministro 2015-11-26 įsakymu Nr. DI-849 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-05-21 įsakymo Nr. DI-428 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu daugiabučiu namu, ataskaitos pavyzdinės formos patvirtinimo“ pakeitimo“ buvo patvirtintos Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano (toliau – planas) ir Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos (toliau – ataskaita) pavyzdinės formos. Savivaldybių paskirti administratoriai ataskaitas ir planus privalo parengti pagal minėtas pavyzdines formas, o kiti valdytojai gali pasinaudoti minėtomis pavyzdinėmis formomis teikdami namo butų ir kitų patalpų savininkams praėjusių metų ataskaitas, planuodami einamųjų metų darbus.“

7.4. „Savivaldybėms pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punktą priskirta vykdyti statinių naudojimo priežiūrą įstatymų nustatyta tvarka, o pagal minėto straipsnio 42 punktą, valdytojų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Ministerijos nuomone, savivaldybės pareigą tikrinti, ar daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojai sukauptas valdomų daugiabučių namų patalpų savininkų lėšas naudoja pagal paskirtį, atlieka vykdydamos planinius ir neplanuotus kompleksinius valdytojų veiklos patikrinimus, nagrinėjant valdytojų pateiktus dokumentus – namo metinės veiklos ataskaitą, ilgalaikį planą ir ūkinį ir finansinį (metinį) planą, informaciją ir banko kaupiamųjų lėšų sąskaitos išrašą apie sukauptų lėšų naudojimą ataskaitiniais metais, informaciją ir dokumentus apie ataskaitiniais metais vykdytus rangos ir paslaugų darbų pirkimus ir jų sutartis, patikrinus:

1. ar valdytojų parengtose metinės veiklos ataskaitose nurodyti atlikti darbai buvo planuojami – išdėstyti ilgalaikiame plane arba ūkiniame ir finansiniame (metiniame) plane, ar planuotiems darbams buvo kaupiamos lėšos;

2. kokių pagrindų valdytojai atliko metinės veiklos ataskaitose nurodytus neplanuotus bendrojo naudojimo objektų remonto darbus, ar jie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus;

3. ar ilgalaikiame, ūkiniame ir finansiniame (metiniame) plane numatyti darbai buvo pirkti vadovaujantis nustatyta tvarka;

4. ar ilgalaikiame, ūkiniame ir finansiniame (metiniame) plane numatytų, ataskaitoje nurodytų atliktų darbų kaina atitinka nurodytą sutartyje. Jeigu sutartyje numatyta darbų kaina neatitinka atliktų darbų akte nurodytos kainos (yra didesnė), išsiaiškinti, kodėl buvo atlikti papildomi remonto darbai;

5. ar ataskaitose nurodyti atlikti darbai, numatyti ilgalaikiame plane arba ūkiniame ir finansiniame (metiniame) plane, apmokėti numatytiems darbams kauptomis lėšomis. Ar nenumatyti darbai atlikti už kaupiamąsias lėšas nenumatytiems darbams atlikti;

6. ar banko kaupiamųjų lėšų sąskaitos išrašė nurodyta išlaidų suma (kiekis) atitinka ataskaitoje nurodytą panaudotą kaupiamųjų lėšų sumą ir ataskaitiniais metais atliktų privalomųjų darbų suminę kainą (pagal atliktų darbų aktus).“

7.5. „Savivaldybės, išnagrinėjusios minėtus dokumentus, gali pateikti išvadą, ar valdytojai sukauptas valdomų daugiabučių namų patalpų savininkų lėšas naudoja pagal paskirtį.“

7.6. „Savivaldybės, atsižvelgdamos į sukauptą patirtį vykdant bendrojo naudojimo objektų valdytojų priežiūrą ir kontrolę, **pasitvirtintose priežiūros ir kontrolės taisyklėse gali nusistatyti lėšų naudojimo pagal paskirtį tvarką.**“

Tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

8. Įstatymai:

8.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad viena iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“; „34) dalyvavimas, bendradarbiavimas užtikrinant viešąją tvarką [...]“; „42) [...] jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles“.

8.2. *Statybos įstatymo 49 straipsnyje* nustatyta: „1. Statinių naudojimo priežiūrą atlieka šie viešojo administravimo subjektai: [...] 2) susisiekimu komunikacijų ir su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių, taip pat hidrotechnikos statinių Baltijos jūroje ir vidaus vandens telkiniuose – Susisiekimu ministerija ir (ar) jos įgaliotos organizacijos (išskyrus susisiekimu komunikacijas, kurios nepriklauso jos valdymo sričiai) pagal Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą; 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: 1) paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsižvelgdamas į grėsmės pobūdį, pareikalauti, kad statinio naudotojas imtųsi priemonių žmonėms apsaugoti, jei būtina, pareikalauti, kad būtų organizuota jų evakuacija, sustabdytas statinio naudojimas, uždrausta bet kokia veikla statinyje (jei reikia – ir statinio sklype ar teritorijoje); 2) nustatyti terminus visiems 1 punkte išvardytiems veiksams įvykdyti ir nedelsiant pranešti statinio savininkui (kai naudotojas nėra statinio savininkas); [...] 4) Administracinių teisės pažeidimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus, nagrinėti administracinių teisės pažeidimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba teikti

administracinių teisės pažeidimų bylas teismui; [...] 6. Statinių naudojimo priežiūros atlikimo tvarką nustato aplinkos ministras. [...].“

8.3. *Civiliniame kodekse* (CK) nustatyta:

8.3.1. *1.138 straipsnis* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...].“

8.3.2. *4.85 straipsnis* – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. [...] 2. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites viešai paskelbus jo darbotvarkę. [...] 5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius [...]. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. [...] 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. [...] 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

8.3.3. *4.82 straipsnis* – „1. Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. [...] 3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. 4. Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Į šias lėšas negali būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiro buto ir kitų patalpų savininko prievoles. [...] Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. Ginčus dėl kaupiamųjų lėšų sprendžia teismas. 5. Lėšų, skirtų pastatų atnaujinimui (modernizavimui), kaupimą reglamentuoja įstatymai. [...] 7. Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.“

8.3.4. *4.83 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...] 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, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės. 4. 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.“

8.3.5. *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.“

8.4. *Viešojo administravimo įstatymo* (toliau vadinama – VAI) 3 *straipsnyje* nustatyta: „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...] 13) išsamumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai

ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.“

9. Kiti teisės aktai:

9.1. *Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 patvirtintame Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos apraše (Aprašas) nustatyta:*

9.1.1. „1. Aprašas nustato lėšų, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarką.“

9.1.2. „3. Kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane (toliau – ilgalaikis planas). Ilgalaikiame plane nurodoma šių darbų preliminarai kaina ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus.“

9.1.3. „9. Apskaičiuotas kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka.“

9.1.4. „10. Keičiant ilgalaikį planą (jame numatytas priemonės ir / ar planavimo laikotarpį), keičiamas ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas. Įgyvendinus ilgalaikį planą arba jį keičiant, sukauptų lėšų likutis perkeliamas į kitą planavimo laikotarpį.“

9.1.5. „14. Sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį – ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti.“

9.1.6. „15. Lėšų panaudojimas turi būti pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais.“

9.1.7. „16. Už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukauptų lėšų naudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako bendrojo naudojimo objektų valdytojas. [...]“

9.2. *Aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. DI-971 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (Reglamentas) nustatyta:*

9.2.1. „11. Statinio priežiūros tikslas – užtikrinti Statybos įstatymo bei statybos techninių dokumentų nustatytus statinių esminius reikalavimus [...] per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę [...], maksimaliai sumažinti avarių tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai.“

9.2.2. „12. Pagrindiniai statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai yra šie: 12.1. siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos būtų naudojami nepažeidžiant projektų, statybos bei eksploataavimo normų; 12.2. laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus; 12.3. profilaktinėmis priemonėmis tausoti (saugoti nuo ankstyvojo susidėvėjimo) statinius ir jų konstrukcijas; [...] 12.5. siekti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai.“

9.2.3. „84. Privalomųjų reikalavimų visumą sudaro: 84.1. reikalavimai išlaikyti daugiabučio gyvenamojo namo (toliau šiame skyriuje – gyvenamasis namas), jo dalių savybes, atitinkančias esminius statinių reikalavimus [...]; 84.2. reikalavimai gyvenamąjį namą ir jo aplinką naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti, kad: 84.2.1. patalpų ir kitų pastato dalių naudojimas atitiktų jų naudojimo paskirtį; [...] 84.2.3. nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos [...].“

9.2.4. „87. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo etapai: 87.1. gyvenamojo namo ir jo aplinkos būklės nustatymas ir jos atitikties privalomiesiems reikalavimams įvertinimas; 87.2. privalomųjų darbų pagrindimas, jų vykdymo organizavimas ir (ar) ilgalaikio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plano parengimas ir jo tvirtinimas; 87.3. privalomųjų darbų vykdymas.“

9.2.5. „106. Reglamento [...] 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai: [...] 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [9.11] nustatyta tvarka ir terminais.“

9.2.6. „108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: [...] 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1–108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą [...]; jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) Naudotojui arba techniniam prižiūrėtojui, kitą saugoti Subjekte; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; [...].“

9.3. *Aplinkos ministro 2012-12-04 įsakymu Nr. DI-1047 (2013-10-16 įsakymo Nr. DI-765 redakcija) patvirtintoje Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties formoje (Sutartis) nustatyta:*

9.3.1. „7. Įgaliotinis, veikdamas Patalpų savininkų vardu, atsako už: 7.1. Sutarties tikslo įgyvendinimą; 7.2. namo, jo priklausinių bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus; 7.3. namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų teikimą patalpų savininkams; 7.4. patalpų savininkų kaupiamųjų įmokų, skirtų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, apskaičiavimą, surinkimą, sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį; 7.5. bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą; 7.6. buhalterinės apskaitos tvarkymą; 7.7. savo veiklos metinės ataskaitos ir metinio finansinių ataskaitų rinkinio parengimą ir pateikimą patalpų savininkams; 7.8. metinės įgaliotinio pajamų ir išlaidų sąmatos sudarymą ir teikimą patalpų savininkams; 7.9. Sutarties dokumentų ir duomenų teikimą Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui; 7.10. sutarties su audito įmone sudarymą, kai yra priimtas Sutarties dalyvių sprendimas atlikti finansinį auditą; 7.11. informacijos ir dokumentų teikimą patalpų savininkams; 7.12. dokumentų teikimą auditoriui; 7.13. patalpų savininkų priimtų sprendimų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą. Įgaliotinis privalo atlyginti patalpų savininkams nuostolius, atsiradusius dėl jo sprendimų, priimtų pažeidžiant Sutartį ir kitus Lietuvos Respublikos teisės aktus.“

9.3.2. „8. Įgaliotinis turi teisę: 8.1. priimti sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo, išskyrus įstatymuose ir Sutartyje nurodytus atvejus, kai privalomas patalpų savininkų sprendimas, priimtas Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka; 8.2. kontroliuoti, kaip patalpų savininkai laikosi privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų, ir teikti atitinkamoms institucijoms pasiūlymus dėl atsakomybės patraukimo asmenų, pažeidusių privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus; [...].“

9.3.3. „9. Įgaliotinis privalo: 9.1. pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius pateikti patalpų savininkams savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, praėjusių metų ataskaitą. Ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar savo iniciatyva šią ataskaitą pateikti patalpų savininkų susirinkimui; 9.2. užtikrinti kaupiamųjų ir kitų lėšų saugumą ir jų naudojimą pagal paskirtį; 9.3. Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka sušaukti patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoti balsavimą raštu dėl šių klausimų: 9.3.1. įgaliotinio veiklos metinės pajamų ir išlaidų sąmatos tvirtinimo; 9.3.2. bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo

(remonto) ilgalaikių planų patvirtinimo; 9.3.3. lėšų kaupimo namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupiamosios mėnesinės įmokos dydžio ir šių lėšų naudojimo tvarkos; 9.3.4. namo atnaujinimo (modernizavimo) ir lėšų skolinimosi, kredito sutarčių sąlygų; [...]; 9.4. teikti 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 mokesčius, skirtus namo administravimui ir (ar) priežiūrai, suteiktas paslaugas, kaupiamąsias įmokas, nurodytas Sutarties V skyriuje, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ir kitus darbus. Jei patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku – atsakoma raštu ar elektroniniu laišku per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos.“

9.3.4. „10. Susirinkimai šaukiami, sprendimai priimami ir skelbiami vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu ir Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, jo darbotvarkės sudarymo ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašu, kurį tvirtina aplinkos ministras, arba organizuojant patalpų savininkų balsavimą raštu vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašu, kurį tvirtina aplinkos ministras. Susirinkimų ir balsavimo raštu protokolus registruoja ir saugo įgaliotinis.“

9.3.5. „31. Kilus ginčams, Sutarties dalyviai sprendžia juos derybų keliu, nepavykus taikiai išspręsti ginčo – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.“

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

9.4.1. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas organizuoja ir vykdo valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir planuojamų tikrinti valdytojų sąrašą (pagal savivaldybės administracijos direktoriaus nustatytus tikrinamų valdytojų sąrašo sudarymo kriterijus, patikrinimų tvarką ir trukmę); 5.2. neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.“

9.4.2. „6. Vykdam kompleksinį patikrinimą, tikrinama: [...] 6.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus; 6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; 6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; [...] 6.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus; [...]“

9.4.3. „7. Atlikus pavyzdinių taisyklių 5.1 ar 5.2 papunkčiuose nurodytus patikrinimus, vadovaujantis pavyzdinių taisyklių priede pateikta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdine forma, surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas). Jei reikia, jame 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 teisės aktų nustatyta tvarka. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, akto kopija pateikiama pareiškėjui.“

9.4.4. „8. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka pradėti administracinio nusižengimo teiseną.“

9.5. *Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559 patvirtintose Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklėse* nustatyta:

9.5.1. „7. Teritorijų naudotojai privalo nuolat užtikrinti švarą ir tvarką jiems priskirtose teritorijose: 7.1. valyti ir prižiūrėti kiemus, sklypus, gatves, šaligatvius ir kitas jiems priskirtas teritorijas; [...].“

9.5.2. „10. Asmenys, vykdydami statybos, griovimo darbus, privalo: 10.1. užtikrinti, kad darbai būtų vykdomi pagal patvirtintą ir suderintą projektą; 10.2. užtikrinti, kad statybos vietoje būtų palaikoma švara ir tvarka, atitinkanti higienos normų reikalavimus, prižiūrėti statybos aikštelės ir įvažiuojamuosius kelius į jas, transporto priemonės naudoti taip, kad nebūtų teršiamos gatvės; 10.3. sutvarkyti nugriautų namų ar kitų statinių teritorijas.“

9.5.3. „25. Taisyklių 1 punkte nurodytiems Asmenims draudžiama: 25.1. laikyti statybines ir kitas medžiagas, teršiančias aplinką ar kitaip trukdančias aplinkiniams, užkasti statybinį laužą ir šiukšles statybos aikštelėje arba už jos ribų ir teršti statybinėmis atliekomis aplinkines teritorijas; 25.2. be žemės savininko ar teisėto valdytojo raštiško sutikimo sandėliuoti statybines medžiagas ant kelių, gatvių, šaligatvių ir želdynų, juos teršti statybinėmis atliekomis ir gruntu; [...].“

9.5.4. „26. Taisyklėse nustatytų reikalavimų laikymosi kontrolę užtikrina Savivaldybė. Teisę surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus už Taisyklių nesilaikymą turi Savivaldybės administracijos direktoriaus tam įgalioti specialistai ir Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekse nurodyti pareigūnai.“

9.5.5. „27. Fiziniai ir juridiniai asmenys, pažeidę Taisykles, yra baudžiami Administracinių teisės pažeidimų kodekso nustatyta tvarka.“

9.5.6. „28. Asmens patraukimas atsakomybėn neatleidžia jo nuo prievolės laikytis Taisyklių, pašalinti pažeidimo pasekmes ir atlyginti visus dėl to atsiradusius nuostolius.“

10. Atsižvelgiant į tyrimo metu analizuotą informaciją, teisinį reglamentavimą, išvados bus pateikiamos išskiriant šias dalis:

- 10.1. dėl statinių naudojimo priežiūros;
- 10.2. dėl viešosios tvarkos priežiūros;
- 10.2. dėl Įgaliotinio veiklos kontrolės.

Tyrimo išvados

Dėl statinių naudojimo priežiūros

11. Atsižvelgus į skunde Seimo kontrolieriui nurodytas aplinkybes (pažymos 2 ir 3 paragrafai) pažymėtina, kad Pareiškėjos netenkina Savivaldybės pareigūnų veikla statinių (Namo) naudojimo priežiūros klausimais („neatsakingas požiūris į iškeltus trūkumus“): „Susirinkimo metu Įgaliotinis pareiškė, kad [...] **vanduo patenka į mano Butą**, yra smulkmena ir galiu susitvarkyti pati“; „Kiek kreipiausi į [...] [Įgaliotinį] dėl Namo stogo, dėl nevalytų lajų ir lataukų, nuo durų krentančio tinko, šarvuotos durys įstatytos prieš keletą metų, neatlikta jų apdaila, ėmė kristi tinko gabalai, dėl kiemo netvarkos, dėl neremontuotos laiptinės, jokių rezultatų. „Dėl Namo problemų kreipiausi į Savivaldybę. Rezultatų jokių. Gauti atsakymai mane stebina. Įgaliotinis nėra kompetentingas spręsti apie stogo būklę“; „**Namo būklė kelia pavojų gyventojams ir aplinkai**, tačiau net po patikrinimo, kuris įvyko 2017-08-09, padėtis nesikeičia“; „Patikrinimo metu Žaliakalnio seniūnas drįso man pasakyti, kad galiu rašyti net Prezidentei, padėtis nepasikeis, problemas turiu spręsti pati.“

12. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–7 paragrafai) bei į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 8–9 paragrafuose, konstatuotina:

- 12.1. vadovaujantis teisiniu reglamentavimu:

12.1.1. *Vietos savivaldos įstatymu* (pažymos 8.1 punktas) – Savivaldybė privalo vykdyti statinių naudojimo priežiūrą teisės aktų nustatyta tvarka;

12.1.2. *Statybos įstatymu ir Reglamentu* (pažymos 8.2 ir 9.2 punktai) – Savivaldybė, siekdama užtikrinti tinkamą privalomųjų reikalavimų (pvz., Namą ir jo aplinką naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti, kad Namu, jo kitų dalių naudojimas atitiktų jų naudojimo paskirtį, **nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos**) vykdymą (pvz., dėl Namu stogo, kitų dalių būklės atitikties teisės aktų reikalavimams), turi siekti maksimaliai sumažinti grėsmę žmonių sveikatai ar aplinkai, vykdyti statinių naudojimo priežiūrą, surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktus, nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti, **kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą**;

12.2. Seimo kontrolierius, šio tyrimo pradžioje išanalizavęs Pareiškėjos skunde nurodytas aplinkybes, Savivaldybės veiklą statinių naudojimo priežiūros klausimais bei savivaldybių veiklą šiais klausimais reglamentuojančius teisės aktus, kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas išsamiai informuoti (pateikiant nurodomas aplinkybes patvirtinančius dokumentus) apie Reikalavimų vykdymo kontrolės rezultatus, ar buvo imtasi administracinės atsakomybės taikymo priemonių (ar ketinama imtis) tuo atveju, jeigu pateikti Reikalavimai neįvykdyti, taip pat apie Pareiškėjos skunde nurodytas aplinkybes dėl Žaliakalnio seniūno galimai nepagarbaus elgesio (pažymos 5 paragrafas). Taigi, Savivaldybei buvo sudarytos galimybės imtis priemonių, kad Pareiškėjos skunde Seimo kontrolieriui nurodytos aplinkybės, susijusios Namu būklės atitiktimi privalomiesiems reikalavimams, būtų sprendžiamos teisės aktuose nustatyta tvarka;

12.3. nagrinėjamu atveju:

12.3.1. Savivaldybė 2017 metais ėmėsi Namu naudojimo priežiūros priemonių – atliko Namu naudojimo priežiūrą, nustatė Namu techninės priežiūros trūkumus („Stogas – šlaitinis, **danga – asbestinio šiferio, vietomis nesandari, būtinas remontas**“; „Lietaus surinkimo sistema – latakai ir lietvamzdžiai vietomis nesandarūs, paveikti korozijos“; „Balkonų laikančios konstrukcijos paveiktos korozijos, vietomis aprtrupėję plytos“; „Laiptinės durys metalinės, sandarios, tačiau **būtina atlikti apdailą**, kad **byrantis tinkas nekeltų pavojaus**“; „Laiptinės langų rėmai plastikiniai, sienos dažytos seniai, vietomis nubyrėjęs tinkas“), surašė Akta (perdavė jo kopiją Pareiškėjai), pateikė Įgaliotiniui Reikalavimus dėl Namu remonto privalomųjų darbų (pvz., „**Organizuoti ir atlikti patikrinimo metu pastebėtų defektų, nurodytų Akto 3 punkte, pašalinimo darbus**“, „**užtikrinti, kad kritulių vanduo nepatektų į patalpas (rūsio ir pastogės)**“; „**Sudaryti metinius ir ilgalaikius pastato ir jo inžinerinės įrangos privalomųjų remonto darbų ir jų finansinio aprūpinimo planus**“; pažymos 4.2.2 papunktis), šio tyrimo metu (2018-02-09) gavo informaciją apie reikalavimų vykdymą („reikalavimai vykdomi pagal galimybes ir turimas sukauptas Namu lėšas“) bei konstatavo, kad „Namu techninė priežiūra vykdoma laikantis Reglamento reikalavimų“. „Nesant pažeidimų dėl statinio techninės priežiūros vykdymo, administracinio poveikio priemonės Namu vykdančiam techninę priežiūrą asmeniui nebuvo taikomos“ (pažymos 6.4.1 ir 6.4.2 papunkčiai). Be to, Savivaldybės pareigūnai atliekamo Namu techninės priežiūros patikrinimo metu lankėsi Bute (pažymos 6.3.1 papunktis);

12.3.2. pateikė paaiškinimus dėl Žaliakalnio seniūno elgesio Namu techninės priežiūros patikrinimo metu (pažymos 6.3 punktas). Pažymėtina, kad Seimo kontrolierius neturi galimybės patikrinti nei Pareiškėjos, nei Savivaldybės nurodytų aplinkybių dėl Žaliakalnio seniūno elgesio, tačiau atkreipia Savivaldybės pareigūnų dėmesį į tai, kad siūlyti asmeniui spręsti ginčą teisme derėtų po to, kai Savivaldybės pareigūnai bus pagal kompetenciją priėmę visus sprendimus asmens keliamai problemai išspręsti ir tinkamai atlikę visas jiems priskirtas funkcijas (žr. šioje pažymoje toliau);

12.3.3. tačiau Savivaldybės pareigūnai:

1) nepagrįstai neinformavo Seimo kontrolieriaus apie tai, ar lankydamiesi Bute patikrino Pareiškėjos nurodomas aplinkybes, kad „**vanduo patenka į Butą**“ (pvz., nepateikė faktinių aplinkybių konstatavimo akto), taigi, šio tyrimo metu negauta duomenų, kurie paneigtų pirmiau nurodytas aplinkybes dėl pažeidžiamų Pareiškėjos teisių į tinkamas gyvenimo sąlygas, todėl

laikytina, kad *galimai dėl netinkamos Namų techninės priežiūros pažeidžiami Pareiškėjos teisėti interesai*;

2) pateikę Įgaliotiniui Reikalavimus „Organizuoti ir atlikti patikrinimo metu pastebėtų defektų pašalinimo darbus“ (pvz., dėl būtino stogo dangos ir kt. objektų remonto), *netinkamai kontroliavo Reikalavimų vykdymą*, nes:

- apie Reikalavimų įvykdymą Įgaliotinis privalėjo informuoti Savivaldybę iki 2017-12-01, tačiau informaciją pateikė tik 2018-02-05 (pažymos 6.4.3 papunktis) (Savivaldybės pareigūnai šio tyrimo metu nepateikė duomenų, kad būtų kontroliavę Įgaliotinio informacijos apie Reikalavimų įvykdymą pateikimą iki 2017 metų pabaigos);

- atsižvelgę į Įgaliotinio 2018-02-05 pateiktą informaciją dėl Reikalavimų vykdymo, kurioje nėra duomenų apie reikalavimo dėl Namų stogo dangos remonto vykdymą (nors Namų stogo dangos netinkama būklė gali būti vandens patekimo į Butą priežastis; pažymos 6.4.3 papunktis), nepagrįstai neišanalizavo Įgaliotinio pateiktų 2018 metų ir ilgalaikio planų (pažymos 6.2.2 papunktis – šiuose planuose nenumatytas Namų stogo dangos remontas, kaip nurodyta Akte; pažymos 4.2.2 papunktis) bei nepateikė vertinimo, ar šiuose planuose numatytomis Namų techninės priežiūros priemonėmis bus užtikrinama, kad *nebūtų pažeistos asmenų gyvenimo sąlygos bei įvykdyti visi Savivaldybės pareigūnų pateikti Reikalavimai, tarp jų, ir dėl Namų stogo dangos remonto* (tokia informacija Seimo kontrolieriui nepateikta);

- nepagrįstai nesiėmė papildomų priemonių, kad reikalavimai dėl būtinų Namų remonto darbų atlikimo būtų įvykdyti kuo skubiau ir nebūtų pažeidžiami Pareiškėjos teisėti interesai dėl tinkamos Namų techninės priežiūros vykdymo.

13. Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, darytina išvada, kad ši Pareiškėjos skundo dalis *pripažintina pagrįsta*.

Dėl viešosios tvarkos priežiūros

14. Atsižvelgus į skunde Seimo kontrolieriui nurodytas aplinkybes (pažymos 2 ir 3 paragrafai) pažymėtina, kad Pareiškėjos netenkina Savivaldybės pareigūnų veikla viešosios tvarkos priežiūros klausimais („Po ilgų susirašinėjimų dėl netvarkomo bendro kiemo, kurį Įgaliotinis ir C užvertė įvairiais rakandais, Įgaliotiniui buvo surašytas 2017-11-23 administracinio nusižengimo protokolas. Kiemas, kaip buvo netvarkingas, taip ir liko, o Viešosios tvarkos skyrius į netvarką toliau nereaguoja“).

15. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–7 paragrafai) bei į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 8–9 paragrafuose, konstatuotina:

15.1. vadovaujantis teisiniu reglamentavimu:

15.1.1. *Vietos savivaldos įstatymu* (pažymos 8.1 punktas) – „Savivaldybė dalyvauja, bendradarbiauja užtikrinant viešąją tvarką [...]“;

15.1.2. *VAI* (pažymos 8.4 punktas) – Savivaldybė, nagrinėdama asmenų prašymus, skundus, turi vadovautis viešojo administravimo išsamumo principo reikalavimais, t. y., turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama prašymo ar skundo turinį;

15.1.3. *Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklėmis* (pažymos 9.5 punktas) – įgalioti Savivaldybės pareigūnai užtikrina šių taisyklių reikalavimų laikymosi kontrolę (už kiemų, šaligatvių ir kt. objektų nepriežiūrą, už švaros ir tvarkos palaikymą statybos vietoje, už statybinių ir kitų medžiagų, teršiančių aplinką ar kitaip trukdančių aplinkiniams, laikymą, už teršimą statybinėmis atliekomis, už statybinių medžiagų ant kelių, gatvių, šaligatvių ir želdynų sandėliavimą be žemės savininko ar teisėto valdytojo raštiško sutikimo ir kt.), surašo administracinių nusižengimų protokolus, be to, tuo atveju, kai asmenys, vykdydami statybos, griovimo darbus,

netinkamai laiko, saugo statybines medžiagas ir statybines šiukšles, turi patikrinti, ar darbai vykdomi pagal patvirtintą ir suderintą projektą;

15.2. Seimo kontrolierius kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas išsamiai informuoti (pateikiant nurodomas aplinkybes patvirtinančius dokumentus) apie Pareiškėjos skunde nurodytas aplinkybes dėl taip ir nesutvarkyto Namų kiemo, informuoti, kokių papildomų priemonių imtasi dėl Įgaliotinio tinkamos veiklos šiuo klausimu (pažymos 5 paragrafas) užtikrinimo;

15.3. nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai, gavę Pareiškėjos 2017 ir 2018 metų kreipimusis dėl netvarkomo bendrojo naudojimo kiemo ir viešosios tvarkos galimų pažeidimų, ėmėsi Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimų laikymosi priežiūros veiksmų (informavo Pareiškėją apie tai, kad Įgaliotiniui surašytas protokolas už Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimų nesilaikymą, informavo Seimo kontrolierių apie Įgaliotinio dėl to pateiktus paaiškinimus; pažymos 6.5 punktas), tačiau nepagrįstai:

15.3.1. Pareiškėjos (pranešusios apie galimus pažeidimus) ir Seimo kontrolieriaus neinformavo apie tai, už kokių konkrečių Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimų nesilaikymą Įgaliotiniui galimai buvo surašytas administracinio nusižengimo protokolas (pvz., ar dėl šaligatvių valymo, ar statybinių medžiagų, šiukšlių netinkamo laikymo), nenurodė šio protokolo duomenų (datos ir registracijos numerio), taigi nepatvirtino administracinio nusižengimo protokolo buvimo oficialumo;

15.3.2. Pareiškėjai ir Seimo kontrolieriui nepateikė informacijos apie tai, kokia administracinė atsakomybė buvo pritaikyta Įgaliotiniui, jeigu nebuvo pritaikyta – kodėl;

15.3.3. Pareiškėjos ir Seimo kontrolieriaus neinformavo, kokių papildomų Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimų priežiūros priemonių ėmėsi, kai paaiškėjo, kad Įgaliotinis kol kas nepašalina statybinių medžiagų ir kitų statybinių daiktų ir sutvarkys juos tik baigęs remonto darbus (pažymos 6.5.1 papunktis), be to – nepateikė informacijos apie tai, ar Įgaliotinis statybos, remonto darbus vykdo pagal patvirtintą ir suderintą projektą.

16. Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes, darytina išvada, kad Savivaldybės atlikta Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimų priežiūra yra nepakankama, Pareiškėjai pateikta informacija apie Savivaldybės veiklą šiuo klausimu yra nepakankama, taigi, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, ši Pareiškėjos skundo dalis **pripažintina pagrįsta**.

Dėl Įgaliotinio veiklos priežiūros ir kontrolės

17. Atsižvelgus į skunde Seimo kontrolieriui nurodytas aplinkybes (pažymos 2 ir 3 paragrafai) pažymėtina, kad Pareiškėjos netenkina Savivaldybės pareigūnų veikla Įgaliotinio veiklos priežiūros ir kontrolės klausimais, pvz., dėl galimai netinkamo Namų remonto darbų planavimo, dėl kaupiamųjų lėšų panaudojimo atitikimo teisės aktų reikalavimams („Dėl Namų problemų kreipiausi į Savivaldybę. Rezultatų jokių“, „Patikrinti kaupiamųjų lėšų likutį „B“ banke, mano gautame atsakyme iš Savivaldybės, nėra galimybės“, „Tačiau nėra jokių kaupiamųjų lėšų“, „Anksčiau rinktos lėšos (vienos buto gyventojos) buvo panaudotos ne pagal paskirtį Įgaliotinio iniciatyva“).

18. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–7 paragrafai) bei į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 8–9 paragrafuose, konstatuotina:

18.1. vadovaujantis teisiniu reglamentavimu:

18.1.1. *Vietos savivaldos įstatymu* (pažymos 8.1 punktas) – Savivaldybė privalo vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų (Įgaliotinio) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Priežiūros ir kontrolės taisykles;

18.1.2. *Sutartimi* (pažymos 9.3 punktas) – Įgaliotinis privalo, pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius pateikti patalpų savininkams savo veiklos, susijusios su

administruojamu Namu, praėjusių metų ataskaitą, užtikrinti kaupiamųjų ir kitų lėšų saugumą ir jų naudojimą pagal paskirtį, CK 4.85 straipsnio nustatyta tvarka sušaukti patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoti balsavimą raštu dėl įgaliotinio veiklos metinės pajamų ir išlaidų sąmatos tvirtinimo, dėl bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) ilgalaikių planų patvirtinimo, dėl lėšų kaupimo Namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupiamosios mėnesinės įmokos dydžio ir šių lėšų naudojimo tvarkos;

18.1.3. *Aprašu* (pažymos 9.1 punktas) – kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus Namu būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane. Sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį – ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti, lėšų panaudojimas turi būti pagrįstas rangos darbų arba paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais;

18.1.4. *Priežiūros ir kontrolės taisyklėmis* (pažymos 9.4 punktas) – Savivaldybė organizuoja ir vykdo Įgaliotinio veiklos priežiūrą ir kontrolę atlikdama kompleksinius planinius valdytojų veiklos patikrinimus pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką bei neplanuotus valdytojų veiklos patikrinimus pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo arba savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, patikrinimo metu tikrina: Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimo ir lėšų kaupimo organizavimą (ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį), Namu bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimą (ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka). Visais atvejais, atlikus patikrinimus, surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas, jei reikia, jame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti (pateikus reikalavimus, kontroliuojamas jų vykdymas);

18.2. Seimo kontrolierius, šio tyrimo pradžioje išanalizavęs Pareiškėjos skunde nurodytas aplinkybes ir savivaldybių veiklą reglamentuojančius teisės aktus, kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas išsamiai informuoti apie Reikalavimų-2 vykdymo kontrolės rezultatus (kartu informuojant apie tai, ar nustatyta tvarka patvirtintas kaupiamųjų lėšų tarifas), ar buvo imtasi administracinės atsakomybės taikymo priemonių (ar ketinama imtis) tuo atveju, jeigu Reikalavimai-2 neįvykdyti (jeigu nesimta, neketinama imtis – nurodyti priežastis); pateikti motyvuotus paaiškinimus, ar 2017 metais rinktų kaupiamųjų lėšų dydis atitiko teisės aktų reikalavimus, kodėl Patikrinimo akte nėra Įgaliotinio veiklos Namu bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimo klausimu vertinimo, dėl valdytojo veiklos priežiūros vykdytojo sprendimo netikrinti kaupiamųjų lėšų panaudojimo atitikimo teisės aktų reikalavimams („Atsisakome pareikšti nuomonę, ar kaupiamųjų lėšų naudojimas atitinka teisės aktų reikalavimus“) (nurodyti teisinį sprendimo pagrindą); paaiškinti Patikrinimo akte nurodytus teiginius „Nepilnai atitinka JVS 7.5 punkto nuostatas“, „Nepilnai atitinka IVS 7.3 punkto nuostatas“; „Pateiktas Namu darbų planas 2017 m. [...], kuris nepilnai atitinka Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinę formą“ (pažymos 5 paragrafas);

18.3. nagrinėjama atveju Savivaldybės pareigūnai:

18.3.1. gavę Pareiškėjos informaciją dėl galimai netinkamos Įgaliotinio veiklos (pažymos 4.4 punktas), nustatyta tvarka atliko Įgaliotinio veiklos patikrinimą, nustatė jo veiklos trūkumus, surašė Patikrinimo aktą ir jo kopiją Atsakymu-4 pateikė Pareiškėjai, pateikė Įgaliotiniui Reikalavimus-2;

18.3.2. šio tyrimo metu:

1) atliko Reikalavimų-2 vykdymo kontrolę (Savivaldybės pareigūnai konstatavo, kad **Reikalavimai-2 įvykdyti**; pažymos 6.2.3 papunktis);

2) pateikė Seimo kontrolieriui papildomus paaiškinimus dėl nustatytų Įgaliotinio veiklos trūkumų (pažymos 6.1 punktą);

3) pateikė Seimo kontrolieriui motyvuotus paaiškinimus, ar 2017 metais rinktų kaupiamųjų lėšų tarifo *dydis atitiko teisės aktų reikalavimus* (pažymos 6.2.4 papunktis);

4) pateikė Seimo kontrolieriui informaciją apie kaupiamųjų lėšų likutį (pažymos 6.2.4 papunktis);

18.4. atsižvelgus į šio tyrimo metu Seimo kontrolieriui Savivaldybės pateiktą papildomą informaciją (pažymos 18.3.2 papunktis) konstatuotina, kad Savivaldybė pateikė atsakymus į visus Pareiškėjos skunde Seimo kontrolieriui keliamus, su Įgaliotinio veiklos kontrole susijusius, klausimus.

19. Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi (skundo tyrimas nutraukiamas, jei tyrimo metu išnyksta skundžiamos aplinkybės arba, tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia), darytina išvada, kad šios Pareiškėjo skundo dalies dėl Savivaldybės pareigūnų veiklos (neveikimo) *tyrimas nutrauktinas*.

20. Kartu Seimo kontrolierius atkreipia:

20.1. Savivaldybės pareigūnų dėmesį į tai, kad:

20.1.1. Savivaldybė Patikrinimo akte nepagrįstai nemotyvavo atsisakymo „pareikšti nuomonę, ar kaupiamųjų lėšų naudojimas atitinka teisės aktų reikalavimus“ (kaip tai nurodyta Patikrinimo akte; pažymos 4.5.3 papunktis), šio tyrimo metu nepaaiškino šio Savivaldybės pareigūnų sprendimo teisinio pagrindo, bet nurodė, kad „kaupiamosios lėšos 2017 m. nebuvo naudojamos“ (pažymos 6.1.1 papunktis). Be to, negavę iš Įgaliotinio pirkimų dokumentų, Patikrinimo akte nepagrįstai nepasisakė dėl Įgaliotinio veiklos Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimo klausimais, pvz., nenurodė šio tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateiktų paaiškinimų, kad, pagal Įgaliotinio jo veiklos patikrinimui pateiktą informaciją, 2017 metais pirkimai nebuvo vykdomi, todėl pirkimų dokumentai Savivaldybei nebuvo pateikti (pažymos 6.1.1 papunktis);

20.1.2. Savivaldybės pareigūnų dėmesį į Aplinkos ministerijos motyvuotą nuomonę dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos, susijusios su sukauptų lėšų naudojimu pagal paskirtį, kontrolės vykdymo tvarka, apimtimi ir teisiniu reglamentavimu (pažymos 7 paragrafas). Pažymėtina, kad pritartina pirmiau nurodytai Aplinkos ministerijos nuomonei bei pasiūlymui savivaldybėms pasitvirtinti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos, susijusios su sukauptų lėšų naudojimu pagal paskirtį, kontrolės tvarką.

Savivaldybės tarybos 2017-10-17 sprendimu Nr. T-702 patvirtintose 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 taisyklėse nėra nustatyta sukauptų lėšų naudojimo pagal paskirtį kontrolės tvarka;

20.2. Pareiškėjos dėmesį į tai, kad, Savivaldybei šio tyrimo metu pateikus Pareiškėjos prašomą informaciją, kuri pacituota šioje pažymoje (pažymos 18.3.1 papunktis), rekomendacijos dėl papildomo rašytinio atsakymo Pareiškėjai neteiktinos.

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAI

21. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia Pareiškėjos skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) dalį statinių naudojimo priežiūros klausimais pripažinti pagrįsta.

22. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia Pareiškėjos skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) dalį viešosios tvarkos priežiūros klausimais pripažinti pagrįsta.

23. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, nusprendžia Pareiškėjos skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) dalies Įgaliotinio veiklos priežiūros ir kontrolės klausimais tyrimą nutraukti.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

24. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 8, 14 ir 17 punktais Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius *Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui* rekomenduoja:

24.1. imtis priemonių, kad būtų tinkamai nustatyta, dėl kokių priežasčių į Butą patenka vanduo (atsižvelgiant į pažymos 12.3.3 papunkčio 1 pastraipos išvadas) (Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjai pateikti atitinkamo dokumento kopijas);

24.2. imtis tinkamų Reikalavimų vykdymo priemonių ir:

24.2.1. pateikti Pareiškėjai ir Seimo kontrolieriui motyvuotą išvadą, ar Įgaliotinio pateiktuose 2018 metiniame ir ilgalaikiame planuose numatytais Namų techninės priežiūros priemonėmis užtikrinama, kad nebūtų pažeistos asmenų (Pareiškėjos) gyvenimo sąlygos bei įvykdyti visi Savivaldybės pareigūnų pateikti Reikalavimai, tarp jų, ir dėl Namų stogo dangos remonto;

24.2.2. prireikus, imtis papildomų priemonių, kad reikalavimai dėl būtinų Namų remonto darbų atlikimo būtų įvykdyti kuo skubiau ir nebūtų pažeidžiami Pareiškėjos teisėti interesai dėl tinkamos Namų techninės priežiūros vykdymo;

24.3. pateikti Pareiškėjai ir Seimo kontrolieriui paaiškinimus dėl administracinės atsakomybės Įgaliotiniui taikymo, atsižvelgus į pažymos 15.3.1–15.3.3 papunkčių išvadas;

24.4. inicijuoti 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 papildymą, nustatant sukauptų lėšų naudojimo pagal paskirtą kontrolės tvarką;

24.5. informuoti, kokių kitų priemonių Savivaldybės administracija ėmėsi, kad ateityje, vykdant daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūrą, sukauptų lėšų naudojimo pagal paskirtą kontrolę būtų atliekama Aplinkos ministerijos siūloma apimtimi ir tvarka.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašytume pranešti Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka, t. y., ne vėliau kaip per 30 dienų nuo rekomendacijos gavimo dienos.