



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2018-09-07 Nr. 4D-2018/2-208
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius 2018-02-15 gavo X, [...] namo (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas) gyvenamųjų namų statybos bendrijos Nr. A (toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija) nario (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas), skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdant Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėjas skunde nurodo:

2.1. „Ilgą laiką bandžiau gauti iš Bendrijos oficialią pažymą notariniams veiksams atlikti. Bendrija nereagavo į mano siųstus registruotu paštu pareiškimus bei prašymus, neatliko jų privalomos registracijos ir melagingai teigė, neva jų visai negaunanti“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta). „Nesulaukdamas iš minėtos Bendrijos nei dokumentų, nei atsakymų bei paaiškinimų į mano pateiktus klausimus (kodėl per daugelį metų Namo savininkams neorganizuojami susirinkimai, nepateikiama metinė, finansinė ir kita svarbi informacija bei dokumentai, susiję su bendrosios nuosavybės valdymu, disponavimu bei priežiūra ir kt.), kelis kartus kreipiausi į Bendrijos pirmininką [...] registruotais laiškais“; „Nesulaukęs jokio atsakymo iš Bendrijos pirmininko [...], informacijos kreipiausi į VĮ Registrų centrą, siekdamas išsiaiškinti, ar ši Bendrija nenutraukusi veiklos ir kas šiuo metu yra jos pirmininkas. Gavau informaciją, kad Bendrija neišregistruota ir vykdo veiklą, tačiau jos pirmininkas visai ne tas asmuo, kuris Bendrijos nariams prisistato kaip teisėtas pirmininkas.“

„Norėdamas išsiaiškinti, kodėl Bendrijos administracija nevykdo savo funkcijų, raštais kreipiausi į Valstybinės mokesčių inspekcijos Kauno skyrių, Valstybinės darbo inspekcijos Kauno skyrių, Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos Kauno skyrių, AB „B“ ir Savivaldybę. Valstybinės mokesčių inspekcijos Kauno skyrius persiuntė mano skundą Savivaldybei.“ „Savivaldybė dėl nurodytos Bendrijos veiklos pradėjo neplaninį patikrinimą.“

2.2. „2017-11-09 buvo sušauktas visuotinis Bendrijos narių susirinkimas, kurio darbotvarkėje buvo numatytas Bendrijos įstatų keitimas, pirmininko, valdybos, revizijos komisijos rinkimai. Po susirinkimo 2017-11-11 gavau lapelį su naujai išrinktos finansininkės parašu, tačiau nesupratau, ką tas lapelis reiškia ir iš kur gaunami tokie skaičiai. Lapelyje nebuvo nei dokumento pavadinimo, nei Bendrijos rekvizitų, nei registracijos numerio“; „2017-11-27 raštu vėl kreipiausi į Savivaldybę“.

„2017-12-15 iš Bendrijos pagaliau gavau pažymą notariniams veiksams atlikti, kurioje įrašyta susidariusi skola. Tačiau iki šiol nei iš Bendrijos, nei iš Savivaldybės taip ir negavau jokių paaiškinimų ir dokumentų, kuo remiantis tokia skola yra apskaičiuota.“

„Atsakymo sulaukiau, tačiau iš jo nesuprantu, ar Savivaldybė yra nekompetentinga spręsti susidariusią problemą, ar tiesiog to nenori ir (ar) negali to padaryti.“

„Ilgą laiką vyksta tik susirašinėjimas ir iškeltų problemų vilkinimas. Paskutiniame man adresuotame Savivaldybės atsakyme patariama savo teises ginti teisme, tačiau, būdamas Lietuvos Respublikos pilietis, nesuprantu, kodėl institucija, kuriai pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą bei Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų ir kitos paskirties savininkų bendrijų įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrijų įstatymas] 20 str. yra pavesta užtikrinti Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, to negali ar negeba padaryti. Esu įsitikinęs, kad Savivaldybė turėtų tinkamai atlikti viešojo administravimo funkcijas ar atskiras vykdomosios valdžios funkcijas ir organizuoti kokybiškų viešųjų paslaugų teikimą gyventojams (kaip įrašyta jos nuostatuose), o ne siūlyti man kreiptis į teismą ir taip ginti savo teises.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierių: „išspręsti arba tarpininkauti sprendžiant [...] išdėstytą situaciją“: „tarpininkauti ginant mano kaip asmens ir piliečio teises ir gauti dokumentais pagrįstą skolos apskaičiavimo informaciją iš Bendrijos, imtis veiksmų ir priemonių, kad Savivaldybė laiku, dalykiškai ir išsamiai pateiktų paaiškinimus ir atsakymus į mano dėl Bendrijos veiklos iškeltas problemas, su tuo susijusių atsakingų institucijų ir pareigūnų veikla būtų konstruktyvi ir atsakinga, būtų laikomasi Lietuvos Respublikos įstatymų ir teisės aktų reikalavimų.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Pareiškėjas 2017-04-04 skundu „Dėl Bendrijos veiklos“ kreipėsi į Savivaldybę (toliau vadinama – Prašymas-1; Savivaldybė jį gavo 2017-04-06): „Informuoju, kad 2016-06-09, 2016-09-14, 2016-09-16, 2016-11-04, 2017-01-23, remiantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.83 str. bei Bendrijų įstatymo 23 str. 4 d. ir 28 str. 1 d. 5 p., Bendrijos pirmininkui ir 2016-07-22 šios Bendrijos finansininkui pateikiau registruotus prašymus dėl informacijos apie man, kaip Namu bendraturčiui, priskaičiuotus mokesčius už Namu bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymą ir priežiūrą bei kitus su Namu bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymu ir priežiūra priskaičiuotus mokėjimus pateikimo, tačiau Bendrijos pirmininkas iki šio skundo surašymo dienos nepateikė jokių atsakymų į mano pateiktus paklausimus, nepateikė jokių sąskaitų ir paaiškinimų, pagrindžiančių man priskaičiuotų mokesčių už bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymą ir priežiūrą.“

„Noriu pažymėti, jog Bendrija iki šiol iš statybos bendrijos neperregistruojama į savininkų bendriją, nors statybos darbai yra baigti dar 2004 metais ir visiems savininkams suformuoti atskiri nuosavybės kadastriniai vienetai. Bendrijoje nėra žinoma, kas yra jos pirmininkas, nes Registrų duomenų bazėje įregistruotas kitas pirmininkas, o esamas savo įgaliojimų nepateikia. Taip pat Bendrijoje nėra valdybos ir revizijos komisijos arba jie yra visiškai neveiklūs. Neįrengtos skelbimų lentos, nešaukiami susirinkimai, apie juos tinkamu būdu nepranešama, neteikiamos metinės ataskaitos, planai, netvirtinami ilgalaikiai planai, neatsiskaitoma, kaip panaudojamos surenkamos lėšos. Nėra vykdomi statinių priežiūros privalomieji reikalavimai, nevedama jų dokumentacija, savininkams nepateikiami bendro naudojimo objektų aprašai, nuo 2004 metų neteikiami pranešimai apie jiems už bendrosios nuosavybės administravimą, priežiūrą ir kitas prievoles priskaičiuotas mokėtinas sumas, nesuteikiama kita savininkams su bendros nuosavybės išlaikymu ir valdymu svarbi informacija. Pirmininkas, mano prašymu, neišduoda pažymos apie prievolių Bendrijai įvykdymą ir (arba) neįvykdymą, reikalaujamos įstatymų ir būtinos notariniams veiksams atlikti. Nėra aišku, kada ir kaip pirmininkas, pastatų administratorius savo funkcijas atlieka, būtų savininkams neprieinama ir tokia informacija nepateikta.“

„[...] prašau Jūsų Bendrijos pirmininką įpareigoti pateikti informaciją apie man, kaip buto, esančio adresu Name – [...], savininkui, per laikotarpį nuo 2004 metų iki 2017 metų šios dienos priskaičiuotus mokesčius už Namu bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymą bei visus mokėjimus Bendrijai, kartu pateikiant detalius priskaičiuotų mokesčių ir taikomų mokesčių tarifų paaiškinimus

bei juos pagrindžiančius dokumentus, įskaitant Bendrijos valdymo organų sprendimus, paslaugų ar darbų pirkimo sutartis, sąmatas ir darbų ar paslaugų priėmimo–perdavimo aktus, įpareigoti išduoti pažymą, reikalingą notariniams veiksams atlikti.“

4.2. Savivaldybė, 2017-05-09 raštu Nr. 64-19-140, atsakydama į Prašymą-1 ir kreipdamasi į Bendrijos pirmininką (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-1), pažymėjo: „Savivaldybė nagrinėja Pareiškėjo skundą dėl Bendrijos pirmininko funkcijų nevykdymo. Skunde teigiama, kad nesilaikote Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalies nuostatų, t. y., per 10 darbo dienų neatsakėte į Buto savininko 2017-01-23, 2016-11-04 ir 2016-09-16 raštus ir nepateikėte prašomos informacijos.

Vadovaudamiesi Bendrijų įstatymu ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 patvirtintomis Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklėmis *prašome paaiškinti, dėl kokių priežasčių nesilaikote Bendrijų įstatyme nustatytų reikalavimų, bei pateikti Buto savininkui informaciją ir jo prašomus dokumentus.*

Apie priimtus sprendimus prašome iki š. m. [2017 m.] birželio 1 d. pranešti Pareiškėjui ir Viešosios tvarkos skyriui [...]. Prašome išnagrinėti keliamus klausimus ir apie nagrinėjimo rezultatus pranešti pareiškėjams ir Savivaldybei iki [2017 m.] birželio 1 d.“ (Atsakyme-1 nėra nuorodos (pridedamų dokumentų žymos), kad Bendrijai pateikiama Prašymo kopija).

4.3. Pareiškėjas 2017-06-05 kreipėsi į Savivaldybę „Dėl Bendrijos“ (toliau vadinama – Prašymas-2): „[...] Bendrija remiantis mano Prašymu-1, Atsakymu-1 buvo „įpareigota iki [2017-06-01] man ir Savivaldybei pateikti paaiškinimus bei dokumentus, dėl kokių priežasčių nesilaikoma Bendrijų įstatymo, kitų teisės aktų bei reikalavimų nuostatų, tačiau nei paaiškinimų, nei jokių kitų prašomų dokumentų iki šios dienos Bendrija man nepateikė“; „Taip pat noriu informuoti, kad, negalėdamas gauti iš Bendrijos jokių dokumentų, 2017-03-30 pareiškimu per [...] notarų biurą kreipiausi į šią Bendriją, jog man, norinčiam atlikti notarinius veiksmus, būtų pateikta pažyma apie mano atsiskaitymus. [...]. Iki šios dienos Bendrija jokių notaro prašomų pažymų nepateikė. Bendrijos pirmininkas nevykdo savo pareigų ir tuo suvaržoma mano teisė laisvai disponuoti man priklausančia nuosavybe“; „Prašau Savivaldybės pagal savo kompetenciją imtis veiksmų, kad būtų išspręstos minėtos problemos, priversti Bendriją laikytis įstatymų, kitų teisės aktų reikalavimų, užtikrinti, jog Bendrijai patikėtas mano ir kitų Bendrijos narių turtas būtų tinkamai ir prisilaikant įstatymų administruojamas bei prižiūrimas. Apie priimtus sprendimus informuoti mane.“

4.4. Savivaldybė 2017-06-14 raštu Nr. 53-5-846 pateikė Pareiškėjui atsakymą į Prašymą-2 (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-2) informuodama: „Jūsų prašymas (reg. 2017-06-07 Nr. R13-1004) dėl Name įkurtos Bendrijos pirmininkės veiksmų, adresuotas Savivaldybės administracijos direktoriui, buvo nukreiptas nagrinėti Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriui“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Skyrius]; „pagal Jūsų prašymą yra pradėtas Bendrijos veiklos patikrinimas. Atlikus patikrinimą ir įvertinus Bendrijos pirmininkės veiklą apie rezultatus būsite informuotas“.

4.5. Savivaldybė 2017-09-22 raštu Nr. 53-5-965 pateikė Pareiškėjui papildomą atsakymą į Prašymą-2 (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-3) pranešdama apie *Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinio patikrinimo pabaigą ir pateikdama Pareiškėjui „Bendrijos veiklos neplanuoto kompleksinio patikrinimo 2017-09-21 akto Nr. 53-39-4 kopiją“* (toliau citatose ir tekste vadinama – Patikrinimo aktas).

Patikrinimo akte pažymėta:

4.5.1. „3. *Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas (pagal šio akto 2 punkte pateiktą informaciją aprašoma, kaip vykdomos valdytojų pavestos funkcijos, kokie esminiai trūkumai).* Bendrija įregistruota 1993-07-13. Valdybos pirmininke C išrinkta visuotiniame narių susirinkime (1998-06-29 protokolas Nr. 20, kopija nepateikta). Rašte nurodyta, kad 2015-06-02 įvyko visuotinis Bendrijos narių susirinkimas, kuriame buvo *išrinktas kitas pirmininkas, VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre jo išrinkimas neįregistruotas*

(paaiškinimai šio akto 2.14 p. nurodytame VĮ Registrų centro rašte). C nurodė, kad pareigas atliko iki 2015-07-01. Bendrijos įstatai nepateikti – *Neatitinka Bendrijų įstatymo 3 str. 5 d., 7 str., 14 str.*

Pateiktas Bendrijos narių 2017 m. sąrašas – *Atitinka Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 7 p.*

Pateiktas bendrojo naudojimo objektų sąrašas neatitinka Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinės (pavyzdinės) formos (patvirtinta LR aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. D1-895, 2012-06-27 įsakymo Nr. D1-549 redakcija) – *Neatitinka Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 8 p.*

Rašte nurodyta, kad kiekvienas Bendrijos narys jam priklausančią pastato dalį (sekciją) prižiūri individualiai. *Duomenų apie Namu bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, metinių ir ilgalaikių planų rengimą, kaupiamųjų lėšų Namui atnaujinti sąskaitą ir šių lėšų naudojimą, paslaugų ir rangos darbų pirkimą, finansinių ataskaitų rengimą ir teikimą savininkams nepateikta* – *Neatitinka Bendrijų įstatymo 14 str. 7 d.*

Rašte nurodyta, kad Pareiškėjo prašymo Bendrijoje negauta. *Prašymų, skundų registracijos žurnalas nepateiktas* – *Nepilnai atitinka Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 8 p.*

Rašte nurodyta, kad Namu visuotinis susirinkimas planuojamas 2017 m. spalio mėn.“;

4.5.2. „4. *Reikalavimai trūkumams pašalinti (nurodomi reikalavimai ir jų įvykdymo terminai)*“:

1) „4.1. Teisės aktų nustatyta *tvarka sušaukti visuotinį Bendrijos susirinkimą, pakeisti Bendrijos įstatus, išsirinkti valdymo organus*, revizijos komisijos narius (revizorių), *priimti sprendimus dėl renkamų įmokų ir kaupiamųjų lėšų skaičiavimo tvarkos ir tarifų dydžių. Bendrijos dokumentus ir duomenis nustatyta tvarka įregistruoti Juridinių asmenų registre*. Trūkumą pašalinti iki 2017-11-15. Apie reikalavimo įvykdymą ir pagrindžiančių dokumentų kopijas raštu pateikti Skyriui iki 2017-11-30“;

2) „4.2. *Parengti Bendrijų įstatymo 10, 14 str. nurodytus Bendrijos veiklos dokumentus: 4.2.1. Namu bendrojo naudojimo objektų aprašą; 4.2.2. ūkinės veiklos metinį planą; 4.2.3. ilgalaikio Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą; 4.2.4. banke (ar kitoje kredito įstaigoje) atidaryti atskirą patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą; 4.2.5. sudaryti patalpų savininkų raštu Bendrijos pirmininkui pateiktų skundų, prašymų ir kitų dokumentų registravimo bylą / dokumentą.*

Dokumentus savininkai turi patvirtinti Bendrijų įstatyme nustatyta tvarka. Trūkumą pašalinti iki 2018-01-10. Apie reikalavimo įvykdymą ir pagrindžiančių dokumentų kopijas raštu pateikti Skyriui iki 2018-01-20.“

4.6. Pareiškėjas 2017-11-27 kreipėsi į Savivaldybę „Dėl Bendrijos“ (toliau vadinama – Prašymas-3; 2017-11-28 registruotas Savivaldybėje Nr. 53-6-1866)), informuodamas: „raštais 2017-04-04 [Prašymas-1] ir 2017-06-05 [Prašymas-2] kreipiausi į Savivaldybę, nurodydamas, jog Bendrija nesilaiko įstatymų bei teisės aktų reikalavimų, neprižiūri ir tinkamai neadministruoja jai patikėtos Namu savininkų nuosavybės. Minėtuose raštuose nurodžiau problemas ir norėjau gauti dokumentus bei išsamius atsakymus, kodėl Bendrija nesilaiko įstatymų, pažeidinėja mano, kaip savininko, teises bei teisėtus interesus. Deja, iki šios dienos man nepavyko gauti paaiškinimų: kodėl Bendrija nereaguoja į siūstus registruotu paštu pareiškimus bei prašymus, neatlieka jų privalomos registracijos ir melagingai teigia, neva jų visai negaunanti; kodėl nuo 2004 metų Bendrija tinkamai neadministruoja ir visiškai neprižiūri, neorganizuoja privalomos techninės priežiūros jai patikėto turto, t. y., neįgyvendina daugiabučių gyvenamųjų namų privalomųjų priežiūros reikalavimų; kodėl neapskaičiuoja ir laikydamasi įstatymų proporcingai nepaskirsto Namu savininkams įmokų ir mokesčių, skirtų bendro naudojimo nuosavybei prižiūrėti, neatlieka kitų įstatymais apibrėžtų juridinio asmens funkcijų.

Nė vieno prašomo dokumento, net paprašius notarui ar tarpininkaujant Savivaldybei, Bendrijos pirmininkas man iki šiol nepateikė. Noriu pabrėžti, kad Bendrija iki šiol nėra įgyvendinusi reikalavimų, jog visi dokumentai, sietini su Bendrijos veikla ir funkcijų vykdymu, būtų daugiabučio namo savininkams viešai prieinami. Iki šiol nėra įrengta skelbimų lenta ar sukurtas internete tinklalapis arba aš nebuvo apie tai informuotas.

2017-11-09 buvo sušauktas visuotinis Bendrijos narių susirinkimas, kurio darbotvarkėje buvo numatytas Bendrijos įstatų keitimas, pirmininko, valdybos, revizijos komisijos rinkimai. Deja, Bendrijos nariams ir kitiems Namu savininkams įstatymų nustatyta tvarka nebuvo sudarytos sąlygos su numatomais tvirtinti įstatais ir kitais dokumentais susipažinti pagal nustatytus terminus“: „Likus ne mažiau kaip 14 dienų iki visuotinio susirinkimo dienos, nebuvo viešai pristatyti Bendrijos įstatai, neleista su jais susipažinti. Jie buvo pristatyti tik susirinkimo metu (pažeisti Bendrijų įstatymo 11 str. 2 d. reikalavimai). Naujuose Bendrijos įstatuose neįtraukti skirsniai, apibūdinantys savininkų ir narių teises bei pareigas, neapibrėžta, kokiais įstatymais ar nuostatomis Bendrija vadovausis vykdydama savo finansinę veiklą. Prieš šaukiant visuotinį susirinkimą, likus 15 dienų, nebuvo viešai pateikta metinė Bendrijos veiklos ataskaita (pažeista Bendrijų įstatymo 19 str. 1 d.). Metinė ataskaita nebuvo pateikta ir susirinkimo metu. Susirinkimui nepateiktas bendro naudojimo objektų aprašas, revizijos komisijos ataskaita, nepateikti kiti svarbūs dokumentai, turintys įtakos Bendrijos veiklai (pažeistas Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 4 p., 10 p., 12 p., 19 str. 2 d.).“

„Kiek man yra žinoma, aš vienintelis gavau oficialų raštišką kvietimą registruotu laišku į minėtą visuotinį Bendrijos narių susirinkimą. Turiu pabrėžti, kad, mano manymu, pirmininko rinkimai buvo neskaidrūs, nes kandidatas į pirmininkus išrinktas jam nedalyvaujant susirinkime, todėl nebuvo sudaryta sąlygų užduoti jam klausimų ir įsitikinti, ar tinkama jo kandidatūra. Susirinkimo metu asmens, kuris anksčiau prisistatinėjo kaip Bendrijos pirmininkas, visiems girdint pasiteiravau, kodėl jis nevykdo savo įsipareigojimų, tačiau jis pareiškė, kad buvo neteisėtas pirmininkas. Tokiu atveju man kyla klausimas, kokiu pagrindu apskritai šis asmuo galėjo nuolat iš manęs ir iš kitų narių reikalauti įmokų skambindamas ar rašydamas kažkokius skolos lapelius ir teigti, esą susidariusi skola. Panašų lapelį su naujai išrinktos finansininkės parašu esu gavęs 2017-11-11, tačiau nesuprantu, ką jis reiškia ir iš kur gaunami tokie skaičiai. Lapelyje nėra nei dokumento pavadinimo, nei Bendrijos rekvizitų, nei registracijos numerio (kopija pridedama). [...]. Kartu atkreipiu dėmesį, kad Bendrija iki 2014-07-01 įstatymų nustatyta tvarka nepakeitė savo įstatų bei jų neperregistravo, kad jie atitiktų teisės aktų reikalavimus, nesiėmė jokių veiksmų, jog veikla taptų skaidri, atitiktų sąžiningumo, teisingumo ir proporcingumo kriterijus, pateisintų Namu savininkų lūkesčius.“

„Be to, kiek man yra žinoma, Bendrija įregistruota Name, Kaunas, kurio bendras plotas yra didesnis nei 3 000 kv. m. Pagal Statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, šis gyvenamosios paskirties objektas priskirtinas ypatingų statinių kategorijai, kuriems taikomi STR 1.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašo“ 48 punkto reikalavimai. Bendrija šių įstatymų reikalavimų nepaiso.“

„Atsižvelgdamas į tai, kas išdėstyta, norėdamas apsaugoti savo, kaip savininko, teises ir kartu vykdydamas savo pilietinę pareigą, **prašau Savivaldybės**: 1. Sudaryti sąlygas man, kaip Namu [...] buto savininkui, nustatytais terminais pagaliau gauti oficialią pažymą notariniams veiksams atlikti ir kitus mano ankstesniuose raštuose prašomus dokumentus. 2. Paaiškinti, kodėl iki šios dienos įstatymu nustatyta tvarka iš Bendrijos aš negaliu gauti mano prašomų dokumentų. 3. Nelaikyti visuotinį susirinkimą įvykusi, neregistruoti Bendrijos įstatų, pirmininko ir pavadinimo, nes jų priėmimas vyko pažeidžiant įstatymus. 4. Pagal savo kompetenciją pareikalauti Bendriją laikytis įstatymų, užtikrinti Namu priežiūros kontrolę įgyvendinant privalomuosius techninės priežiūros reikalavimus arba likviduoti Bendriją ir paskirti administratorių.“

4.7. Savivaldybė 2017-12-27 raštu Nr. 53-5-1081 pateikė Pareiškėjui atsakymą į Prašymą-3 (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-4) informuodama:

4.7.1. „Skyrius Atsakymu-2 Jus informavo, kad [...] buvo atliktas Bendrijos veiklos patikrinimas, ir pateikė jo Patikrinimo aktą. Akte nurodyti veiklos trūkumai ir terminai jiems pašalinti“;

4.7.2. „Prie Prašymo-3 pridėjote Bendrijos buhalterės pateiktą Jums priskaičiuotų ir mokėtinų sumų išsklotinę, kurioje nurodyta susidariusi skola – 1 284,63 Eur. Paaiškiname, kad CK

4.82–4.83 str. nurodyta, kad Namu bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės Namu konstrukcijos ir bendrojo naudojimo įranga priklauso butų (patalpų) savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise ir kad savininkai šiuos objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ir proporcingai savo daliai kaupti ir apmokėti išlaidas namui prižiūrėti. Pagal CK 4.83 str. 2 d. 2 p., buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę reikalauti iš kitų patalpų savininkų (naudotojų), kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus. Teisėtais interesais laikoma tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas, lėšų kaupimas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti.

2017-11-09 įvyko Bendrijos susirinkimas, kuriame buvo perrinkti valdymo organai ir patvirtinti nauji įstatai, tačiau pakeitimai kol kas neįregistruoti VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre. CK 4.262 str. numatyta, kad įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti CK 4.85 str. nustatyta tvarka priimtiems patalpų savininkų sprendimams taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas (CK 4.85 str. 9 d.)“;

4.7.3. „Informuojame, kad Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, jos veiklai *mutatis mutandis* taikomos CK ketvirtosios knygos XIV sk. normos, reglamentuojančios paprastąjį turto administravimą. Todėl Savivaldybė negali įtakoti Bendrijos narių priimtus sprendimus ar spręsti [...] kylančius ginčus. Pagal CK 4.249 str. 3 d., administratorius (Bendrija) privalo leisti naudos gavėjui tikrinti sąskaitas ir kitus finansinės atskaitomybės dokumentus. Bendrijos pateikti mokesčiai gali būti ginčijami teisės aktų nustatyta tvarka. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti Bendrijos veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.

Bendrijų įstatymo 21 str. 4 d. 7 p. nustatyta, kad butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę apskūsti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 str. nustatyta tvarka, taip pat Bendrijų įstatymo 23 str. reglamentuoja ginčų nagrinėjimą tarp bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių).

Jeigu manote, kad yra pažeidžiamos Jūsų teisės, pagal LR civilinio proceso kodekso 5 str., turite teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama teisė arba įstatymo saugomas interesas.“

5. Nekilnojamojo turto registro Centrinio duomenų banko 2018-03-06 išrašo duomenimis:

5.1. Namas – „2.13. Pastatas – Gyvenamasis namas [...]. Statybos pabaigos metai: 1994 [...]. Patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, skaičius: 60. Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: 34 [...]“;

5.2. „7. Juridiniai faktai: 7.1. Nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas (įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija) [...] gyvenamojo namo statybos bendrija, a. k. [...] [...]. Įregistravimo pagrindas: 2017-05-03 Asmens prašymas Nr. 14378630. Įrašas galioja nuo 2017-05-05“;

5.3. „10. Daikto [Namu] registravimas ir kadastro žymos: [...] 10.2. Suformuotas statant (daikto registravimas) [...]. Įregistravimo pagrindas: 2007-07-04 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas. Įrašas galioja: Nuo 2007-08-13.“

6. Seimo kontrolierius, atsižvelgęs į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas informuoti: ar Bendrijos pirmininkui Atsakymu-1 (arba kitu Savivaldybės raštu) buvo perduotas Prašymas-1; motyvuotai paaiškinti: kodėl Atsakyme-2, informuojant apie pradėtą Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą, nenurodytas šio patikrinimo atlikimo teisinis pagrindas; kaip Savivaldybė kontroliavo Atsakyme-1 pateikto įpareigojimo Bendrijos pirmininkui vykdymą, ar Pareiškėjui yra pateikta jo prašoma informacija; ar nagrinėjant Prašymą-1, Prašymą-2 ir Prašymą-3 buvo išnagrinėtos juose nurodytos aplinkybės dėl galimai netinkamai vykdomos Namu techninės priežiūros bei atsižvelgta į juose pateiktus su tuo susijusius prašymus; ar

nagrinėjant Prašymą-1 ir Prašymą-3 buvo išanalizuotos jame nurodytos aplinkybės, susijusios su tuo, kad „Neįrengtos skelbimų lentos, nešaukiami susirinkimai, apie juos tinkamu būdu nepranešama“; pateikti motyvuotas išvadas dėl to, ar Bendrijos valdymo organų veikla pirmiau nurodytais klausimais atitinka teisės aktų reikalavimus; kodėl atliekant kompleksinį patikrinimą (Patikrinimo aktas) pagal Prašymą-1 galimai nebuvo patikrinta Bendrijos valdymo organų veikla dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą, ar yra įrengtos skelbimų lentos ir pan.; nebuvo įvertinta, ar pateikta informacija „apie interneto svetainę, skelbimų lentas, taikomas informacijos pateikimo būdų ir kitų patalpų savininkams priemonės“, ar Pareiškėjui nustatyta tvarka pateikta visa jo prašoma informacija, dokumentai, ar informacija apie mokesčius pateikiama oficialiais dokumentais; ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais arba patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu; kodėl išnagrinėjus Prašymą-3 Atsakyme-3 Pareiškėjui nebuvo paaiškinta Bendrijos likvidavimo inicijavimo ir administratoriaus skyrimo tvarka; patikrinti Bendrijos valdymo organų veiklą ir Seimo kontrolieriui bei Pareiškėjui pateikti motyvuotas išvadas dėl toliau nurodytos Bendrijos veiklos atitikimo teisės aktų reikalavimams: dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą, ar yra įrengtos skelbimų lentos, kokios informacijos teikimo būdų ir kitų patalpų savininkams priemonės yra taikomos, ar Pareiškėjui nustatyta tvarka pateikta visa jo prašoma informacija, ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais arba patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu; tuo atveju, jeigu 2017 metais nebuvo atlikta Namu naudojimo priežiūra (jeigu buvo – pateikti patikrinimo akto kopiją), ją atlikti ir Seimo kontrolieriui bei Pareiškėjui pateikti Namu atliekamos techninės priežiūros patikrinimo akto kopiją ir kt.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

7. Iš Savivaldybės Seimo kontrolieriui 2018-08-17 ir 2018-08-21 raštais (pastarasis adresuotas Pareiškėjui, toliau vadinama – Atsakymas-5) pateiktos informacijos (dokumentų), paaiškinimų nustatytos šios aplinkybės:

7.1. „[...] informuojame, kad šiuo metu vyksta 1996 metas įkurtos Bendrijos pavadinimo ir įstatų keitimo bei naujai išrinkto pirmininko perregistravimo procedūra (dokumentų patikrą vykdo notaras). Naujai išrinkto pirmininko E [toliau citatose ir tekste vadinama – Pirmininkas] 2018-08-16 telefonu pateiktais duomenimis, atsižvelgiant į vasaros atostogų laikotarpį ir didelį teisininkų krūvį, dokumentus VI Registrų centrui notaras planuoja pateikti iki 2018-08-31. Įregistravus pakeitimus Bendrija planuoja nedelsiant šaukti susirinkimą, kuriame bus išrinkta valdyba (ankstesniuose įstatuose tokios galimybės nebuvo) ir priimti kiti Namu priežiūros ir organizaciniai sprendimai“;

7.2. „Informaciją apie [...] [Pareiškėjo] paklausimą dėl butui Nr. [...] ir garažui priskaičiuotų mokesčių ir Patikrinimo aktą Pirmininkui Skyrius pateikė 2018-08-06 ir 2018-08-17 el. paštu. Pirmininko teigimu, [...] [Pareiškėjas] žodžiu informuotas, jog, keičiantis Bendrijos pavadinimui ir rekvizitams, pateikti išsamius, teisės aktų reikalavimus atitinkančius, Bendrijos paaiškinimus dėl [...] susidariusių skolų šiuo metu nėra galimybės. Dabar Bendrijoje turima dokumentacija nagrinėjama, rengiama informacija dėl 2017-11-01 [...] [Pareiškėjui] pateiktos įsiskolinimo (mokėjimų) 2004-01-01–2017-11-01 išsklotinės duomenų patikslinimo“;

7.3. „Įregistravus aukščiau nurodytus pakeitimus ir gavus informaciją iš Pirmininko, apie rezultatus Jus informuosime papildomai iki 2018-11-01“;

7.4. „***Bendrijos buvusiai pirmininkei adresuotu [...] Atsakymu-1 Prašymas nebuvo pridėtas***, nes nurodytos kreipimosi į pirmininkę datos ir paprašyta atsakyti į klausimus. Pareiškėjui pateikti atsakymai Atsakymu-2 (informuota apie pradedamą neplaninį patikrinimą), Atsakymu-3 (pateiktas patikrinimo aktas) ir Atsakymu-4 (atsakymas į Prašymą-3). Atsakymu-1 buvusi pirmininkė paprašyta pateikti atsakymą iki 2017-06-01, todėl, negavus atsakymo, pradėtas neplaninis Bendrijos veiklos patikrinimas“;

7.5. „***Ateityje, rengiant pareiškėjams informaciją apie pradedamus patikrinimus, bus nurodomas patikrinimo pradėjimo teisinis pagrindas***“;

7.6. „Patikrinimo metu buvusi pirmininkė pateikė paaiškinimus, kad ji vykdė pareigas iki 2015-07-01 įvykusio butų ir kitų patalpų savininkų visuotinio susirinkimo, kuriame pirmininku buvo išrinktas kitas asmuo. Šis asmuo pirmininko pareigas perėmė nuo 2015-07-01, o tik 2016 m., pateikė VĮ Registrų centrui susirinkimo protokolą valdymo organų įteisinimui – 2017-01-02 VĮ Registrų centrui pateikė paaiškinimus, kodėl neįregistruoja valdymo organų pakeitimų, todėl išrinktas pirmininkas atsisakė pareigų ir Namų dokumentus be 2015-07-01 susirinkimo protokolo gražino buvusiai pirmininkei. Buvusi pirmininkė nurodė, kad Pareiškėjo prašymai jai nebuvo perduoti“;

7.7. „Akte nurodyti Bendrijos veikios trūkumai ir reikalavimai jiems pašalinti, todėl buvusi pirmininkė 2017 m. rudenį organizavo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus, pradėjo rengti naujus įstatus ir Namų dokumentaciją, dėl šių dokumentų rengimo ne kartą konsultavosi vietoje Skyriuje ir telefonu, VĮ Registrų centre.

Buvusios pirmininkės teigimu, dalis Namų butų yra „boksai“ – po du butus atskiruose pastatuose, kurie su kitais tokiais pat butais susiję tik viena bendra siena, todėl dalis savininkų vangiai reagavo į kvietimus atvykti į susirinkimus Bendrijos valdymo organų atnaujinimui ir įstatų pakeitimui, tarp gyventojų kilo įvairių nesutarimų dėl asmens, kuris turėtų būti išrinktas Bendrijos pirmininku, ir pan., todėl valdymo organų perrinkimas užtruko. Neatnaujynusi įstatų ir valdymo organų Bendrija negalėjo priimti kitų sprendimų. Patikrinimo metu pateiktas Bendrijos narių sąrašas su nurodytais narių kontaktiniais telefonais, kuriais ir registruotu paštu savininkams buvo teikiama informacija. Nauji Bendrijos įstatai ir 2017-11-09 visuotinio Bendrijos narių susirinkimo sprendimų įteisinimas buvo pradėtas, tačiau nebaigtas 2018 m. vasario mėn. mirus buvusiai pirmininkei“;

7.8. „Akte nurodyta, kokie dokumentai ir paaiškinimai nepateikti, susirinkimų (jei tokie buvo) protokolų buvusi pirmininkė dėl aukščiau nurodytų priežasčių neturėjo ir nepateikė“;

7.9. „Pareiškėjas su 2017-11-28 prašymu pateikė Bendrijos buhalterijos parengtą ir jam pateiktą jo buto Nr. [...] ir garažo 2017-11-01 įsiskolinimų (mokėjimų) 2004-01-01–2017-11-01 išklotinę [...]. Šioje išklotinėje nurodyti nuo 2004-01-01 iki 2017-11-01 priskaičiuoti mokesčiai ir pareiškėjo 2007-06-01 atliktas mokėjimas.“

„Atsakyme-4 Pareiškėjui pateikta informacija apie butų ir kitų patalpų savininkų pareigą mokėti CK, kituose teisės aktuose nustatytus mokesčius ir teisę apskusti Bendrijos valdymo organų ar susirinkimų sprendimus“;

7.10. „2017-11-09 visuotinio susirinkimo šaukimo ir protokolo teisėtumo skyrius netikrino, nes protokolas buvo teikiamas notarui derinimui ir registravimui. Pagal CK 4.262 str. nuostatas, įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka. Savivaldybė neįgaliota spręsti daugiabučių namų bendrijų registracijos, administravimo ir veiklos teisėtumo. Pagal galiojančią valstybės teisinę reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei) įtakoti konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimo ir gynimo labiau, nei įstatymų nustatyta. Tik patys gyvenamojo Namų bendraturčiai turi savininkų teisių įgyvendinimą ir gynybos mechanizmą, nustatytą CK ir LR civilinio proceso kodekse, nes tik savininkams priklauso materialinė reikalavimo teisė, kad tik patys bendrosios nuosavybės dalininkai gali naudotis savininkų teisėmis, įtvirtintomis CK straipsniuose, reglamentuojančiuose bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimą (4.82–4.85 str.) ir turto administravimą (4.236–4.252 str.)“;

7.11. „Savivaldybė neturi duomenų, kad Pareiškėjas, būdamas Bendrijos nariu, būtų pasinaudojęs Bendrijų įstatymo 11 str. numatyta galimybe inicijuoti visuotinį susirinkimą Bendrijos valdymo organų perrinkimui, veiklos gerinimui ar Bendrijos likvidavimui. Iš kitų Bendrijos narių ar butų ir kitų patalpų savininkų prašymų (skundų) Bendrijos veiklos klausimais negauta. Daugiabučių gyvenamųjų namų gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkai, įsteigdami bendriją bendrajai daliai nuosavybei valdyti ir naudoti, įgyvendina savo konstitucinę teisę vienyti, siekdami tam tikro bendro tikslo – tinkamo daugiabučių namų eksploatavimo bei jų išsaugojimo, įgyvendindami namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo

naudojimo objektų ir Įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu.“

„Kadangi 2017-11-09 įvyko Bendrijos visuotinis susirinkimas, siūlyti likviduoti Bendriją Atsakyme-4 Pareiškėjui, manytume, nebuvo tikslinga. Pagal CK 4.262 str., įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka“;

7.12. „Šiuo metu [2018 m. rugpjūčio mėn.] Name yra įrengta skelbimų lenta (fotofiksacijos kopija)“;

7.13. Savivaldybės pareigūnų teigimu, „*Savivaldybės filialas Vilijampolės seniūnija pagal kompetenciją atliks statinio naudojimo priežiūrą*“ (Seimo kontrolieriui nepateikta Namu techninės priežiūros patikrinimo akto kopija), *apie kurios rezultatus* bus informuotas ir Pareiškėjas.

Tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

8. Įstatymai

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

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

8.2.1. *2 straipsnis* – „7. Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija [...] – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius. [...]“;

8.2.2. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. [...]. 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]“;

8.2.3. *11 straipsnis* – „3. Visuotinis susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams. Kiekviename visuotiniame susirinkime išrenkamas susirinkimo pirmininkas ir sekretorius“;

8.2.4. *14 straipsnis* – „6. Bendrijos pirmininkas atsako už: 1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą; [...] 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; [...] 8) bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą; 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą [...]“;

8.2.5. *21 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai privalo: [...] 3) vykdyti bendrijos organų, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo; [...]. 4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę: [...] 5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus; [...] 7) apskusti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus Civilinio kodekso 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka [...]“.

8.3. *Civiliniame kodekse* (CK) nustatyta:

8.3.1. *1.138 straipsnis* – „Civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“;

8.3.2. *2.82 straipsnis* – „4. Juridinių asmenų organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosiems įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams. Ieškinį gali pareikšti juridinio asmens kreditoriai – jeigu sprendimas pažeidžia jų teises ar interesus, atitinkamas juridinio asmens valdymo organas, juridinio asmens dalyvis arba kiti įstatymuose numatyti asmenys. [...]“;

8.3.3. *4.82 straipsnis* – „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. [...]“;

8.3.4. 4.85 *straipsnis* – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip [...]. 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesušaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. [...] 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.“

8.4. *Viešojo administravimo įstatymo* (toliau vadinama – VAI) 3 *straipsnyje* nustatyta, kad „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; [...] 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. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintų Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių* (toliau vadinama – Prašymų nagrinėjimo taisyklės) 35 punkte nustatyta: „Atsakymai į prašymus parengiami atsižvelgiant į jo turinį: [...]“

9.2. *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 vadinama – Kontrolės taisyklės) nustatyta:

9.2.1. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas organizuoja ir vykdo valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: [...] 5.2. neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu“;

9.2.2. „6. Vykdam kompleksinį patikrinimą, tikrinama: 6.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, [...], Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis); 6.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams; 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; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams; 6.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos

pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus; 6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo; 6.9. dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – [...] ar bendrijos įsteigimo faktas registruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatai, pateikiami kiti nustatyti duomenys apie valdytoją“;

9.2.3. „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.“

9.3. *Aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“* (toliau vadinama – Reglamentas) nustatyta:

9.3.1. „105. Šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai turi atlikti šių konkrečių statinių (jo dalių) Naudojimo priežiūrą vietoje: 105.1. ypatingųjų statinių, kurių požymiai apibrėžti statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ [...], ir daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių aukštingumas iki 5 aukštų imtinai, – ne rečiau kaip vieną kartą per metus. [...]“;

9.3.2. „106. Reglamento [...] 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai: 106.1. tokį sprendimą priėmė pats šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodytas subjektas. [...]; 106.2. įvyko naudojamo statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, yra prielaidų, kad stichinių nelaimių ar kitų ekstremaliųjų įvykių metu pažeisti esminiai statinio reikalavimai [...]; 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [9.11] nustatyta tvarka ir terminais“;

9.3.3. „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 priežiūrėtojui, kitą saugoti Subjekte; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; [...]“

Tyrimui reikšminga Konstitucinio Teismo ir kitų teismų praktika

10. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004-12-13 nutarimas – „Konstitucinio teisinės valstybės principo esmė – teisės viešpatavimas. Konstitucinis teisės viešpatavimo imperatyvas reiškia, kad valdžios laisvę riboja teisė, kuriai privalo paklusti visi teisinių santykių subjektai, neišskiriant nė teisėkūros subjektų. Pabrėžtina, kad visų teisėkūros subjektų diskreciją riboja aukščiausioji teisė – Konstitucija. Visi teisės aktai, visų valstybės ir savivaldybių institucijų bei pareigūnų sprendimai turi atitikti Konstituciją, jai neprieštarauti“, „Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai. [...]. Konstitucijos nuostata, kad savivaldybės pagal Konstitucijos bei

įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, vertintina kaip šių vietos bendruomenių dalyvavimo valdant šias teritorijas garantija (Konstitucinio Teismo 2001-06-28, 2002-12-24 nutarimai). Kartu pažymėtina, jog Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad savivaldybės veikia laisvai ir savarankiškai, negalima atsieti nuo toje pačioje dalyje įtvirtintos nuostatos, kad savivaldybių veikimo laisvė ir savarankiškumas yra saistomi Konstitucijoje bei įstatymuose apibrėžtos jų kompetencijos (Konstitucinio Teismo 2000-06-13., 2002-12-24 nutarimai). [...] 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 (Konstitucinio Teismo 2002-12-24 nutarimas)“, „Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra konstatavęs, kad Konstitucijoje įtvirtintas teisinės valstybės principas, be kitų reikalavimų, suponuoja ir tai, kad turi būti užtikrintos žmogaus teisės ir laisvės, kad visos valstybės valdžią įgyvendinančios ir kitos valstybės ir savivaldybių institucijos, visi pareigūnai turi veikti remdamiesi teise, paklusdami Konstitucijai ir teisei, kad Konstitucija turi aukščiausią teisinę galią ir kad visi teisės aktai turi atitikti Konstituciją. Neatsiejami teisinės valstybės principo elementai yra teisėtų lūkesčių apsauga, teisinis tikrumas ir teisinis saugumas. Teisinio saugumo principas – vienas iš esminių Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų, reiškiantis valstybės pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, taip pat įgytas teises, gerbti teisėtus interesus ir teisėtus lūkesčius. Neužtikrinus teisėtų lūkesčių apsaugos, teisinio tikrumo ir teisinio saugumo, nebūtų užtikrintas asmens pasitikėjimas valstybe ir teise. Valstybė privalo vykdyti savo įsipareigojimus asmeniui.“

11. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012-03-01 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-1605/2012: „Lietuvos Respublikos Konstitucija įtvirtina atsakingo valdymo (gero administravimo) principą (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999-05-11, 2004-12-13 nutarimai, 2004-11-05 išvada). Vienas iš gero administravimo principų yra konstitucinė nuostata, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005-05-31 nutartis administracinėje byloje Nr. A¹⁰-655/2005). Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] 1 straipsnyje, apibrėžiančiame aptariamo įstatymo paskirtį, nustatyta, jog šis įstatymas sudaro prielaidas įgyvendinti Lietuvos Respublikos Konstitucijos nuostatą, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms; nustato viešojo administravimo principus, viešojo administravimo sritis, viešojo administravimo subjektų sistemą ir administracinės procedūros organizavimo pagrindus; garantuoja asmenų teisę apskusti viešojo administravimo subjektų veiksmus, neveikimą ar administracinius sprendimus, taip pat teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų, skundų ir pranešimų nagrinėjimą; įtvirtina kitas asmenų ir viešojo administravimo subjektų teises ir pareigas viešojo administravimo srityje. Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje nurodyta, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi įstatymo viršenybės, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, efektyvumo, subsidiarumo ir kitais šioje įstatymo normoje išvardytais principais. Tai reiškia, jog kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.).“

12. Vilniaus apygardos teismo 2017-11-30 nutartyje (civilinė byla Nr. 2A-1350-881/2017) konstatuota: „56. [...] Remiantis Bendrijų įstatymo 4 straipsnio 1 dalimi, bendrijos steigimo tikslas – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. Bendrijų įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bendrija gali turėti ir įgyti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštarauja įstatymams, bendrijos įstatams ir veiklos tikslams. Savo veikloje bendrija taip pat vadovaujasi bendrijos įstatais (Bendrijų įstatymo 7 straipsnio 1 dalis). [...]. 58. Pagal Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 3 dalį, butų ir kitų patalpų

(pastatų) savininkai, be kita ko, privalo: teisės aktų ir bendrijos organų nustatyta tvarka apmokėti bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir naudojimosi jais išlaidas, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas į kaupiamuosius bendrijos fondus; vykdyti bendrijos organų, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo. [...]. 62. [...]. Lietuvos apeliacinis teismas 2015-06-18 nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 2A-363-370/2015, palikdamas galioti skundžiamą pirmosios instancijos teismo sprendimą, nurodė, kad nesutinka su apelianų pozicija, jog daugiabučio namo statybos bendrijai negali būti taikomas Bendrijų įstatymas ir, kad tokia bendrija neturi teisės sudaryti sutarčių dėl šilumos tiekimo ieškovų butams. 34-oji gyvenamojo namo statybos bendrija iš esmės veikia kaip daugiabučio namo savininkų bendrija pagal Bendrijų įstatymą, o bylos aplinkybės patvirtina, kad faktiškai tokiu teisiniu statusu bendrija veikė nuo jos įsteigimo. [...]. Bendrijai vykdant šiuo metu namo administratoriaus funkcijas paties namo gyventojų sutikimu, savaime namo administratorius negali būti laikomas neteisėtu ir lemiančiu namo gyventojų, įskaitant ieškovų, teisių ir teisėtų interesų pažeidimo atsiradimą. Gyvenamųjų namų statybos bendrija yra fizinių asmenų susivienijimas, siekiantis jos narius aprūpinti butais. Šiam tikslui pasiekti kaupiamos ir naudojamos statytojų lėšos. Ieškovams teisės ir pareigos į bendrijos statomas patalpas atsirado ne bendrijos narystės, bet sudarytų sutarčių su bendrija pagrindu. Atsakovo prievolė mokėti už paslaugas kyla iš įstatymo ir atsakovas proporcingai savo daliai privalo apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. [...].“

Tyrimo išvados

13. Apibendrinus Pareiškėjo skunde nurodytas aplinkybes pažymėtina, kad jis Seimo kontrolieriui skundžiasi Savivaldybės pareigūnų neveikimu, nagrinėjant jo Prašymą-1, Prašymą-2, Prašymą-3 (kuriuose akcentuojami šie klausimai: Bendrijoje „neorganizuojami susirinkimai“, „nepateikiama metinė, finansinė ir kita svarbi informacija bei dokumentai“, „netvirtinami ilgalaikiai planai“, „Bendrija iki šiol iš statybos bendrijos neperregistruojama į savininkų bendriją“, „nėra žinoma, kas yra jos pirmininkas“, „Neįrengtos skelbimų lentos“, „neatsiskaitoma, kaip panaudojamos surenkamos lėšos“, „Nėra vykdomi statinių priežiūros privalomieji reikalavimai“, „nepateikiami bendro naudojimo objektų aprašai“, „nesuteikiama [...] savininkams su bendros nuosavybės išlaikymu ir valdymu svarbi informacija“, „Pirmininkas, mano prašymu, neišduoda pažymos apie prievolių Bendrijai įvykdymą ir (arba) neįvykdymą“, neskelbiama informacija apie Bendrijos veiklą ir kt.) bei vykdant Namų naudojimo priežiūrą, Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolę, ypač dėl to, kad Savivaldybė nesiėmė priemonių, kad Bendrija jam pateiktų prašomą oficialią (Pirmininko) informaciją (dokumentais pagrįstą informaciją apie skolos sumos apskaičiavimą).

14. Apibendrinus tyrimo metu nustatytas aplinkybes bei remiantis pirmiau nurodytu teisiniu reglamentavimu ir teismų praktika, konstatuotina:

14.1. pagal VAI nuostatas ir Konstitucinio Teismo bei kitų teismų praktiką (pažymos 8.4 punktas, 10 ir 11 paragrafai) – Konstitucijoje įtvirtintas teisinės valstybės principas suponuoja tai, kad visi Savivaldybės pareigūnai turi veikti remdamiesi teise, paklusdami Konstitucijai ir teisei, gerbti asmenų teisėtus interesus ir teisėtus lūkesčius, kad būtų užtikrintas jų pasitikėjimas valstybe ir teise. Be to, Savivaldybės pareigūnai savo veikloje privalo vadovautis VAI principų (pvz., įstatymo viršenybės, išsamumo) nuostatomis, t. y., jų veikla turi atitikti VAI, sudarančio prielaidas įgyvendinti Lietuvos Respublikos Konstitucijos nuostatą, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, nustatančio viešojo administravimo principus, išdėstytus teisinius pagrindus, Savivaldybė yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, proporcingumo ir kt.) bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.), į prašymą arba skundą jos pareigūnai turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai,

nurodydami visas prašymo arba skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindami prašymo arba skundo turinį;

14.2. remiantis Vietos savivaldos įstatymo, VAI, Prašymų nagrinėjimo taisyklių, Reglamento bei Kontrolės taisyklių reikalavimais (pažymos 8.1, 8.4 bei 9.1–9.3 punktai), Savivaldybė, gavusi asmens kreipimąsi, kuriame nurodytos su Savivaldybės veiklos kompetencija valdytojų veiklos priežiūros bei statinių techninės priežiūros srityse susijusios aplinkybės, privalo kreipimąsi nagrinėti ne tik VAI, Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis nustatyta tvarka (pagal kreipimosi turinį bei atsakydama aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama kreipimosi turinį), bet ir teisės aktų, reglamentuojančių Savivaldybės funkcijų vykdymą (Reglamentas, Kontrolės taisyklės), nustatyta tvarka (tokiu atveju Savivaldybės pareigūnai privalo pasinaudoti jiems suteikta teise atlikti statinio techninės priežiūros patikrinimą, priimti sprendimą dėl Bendrijos valdymo organų veiklos neplaninio patikrinimo pagal kreipimosi turinį, surašyti atitinkamus patikrinimo aktus, prireikus, šiuose aktuose nurodyti reikalavimus trūkumams pašalinti, kontroliuoti šių reikalavimų vykdymą);

14.3. Savivaldybė, gavusi Prašymą-1 (pažymos 4.1 punktas), turėjo:

14.3.1. atlikti Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Kontrolės taisykles, t. y., atlikti neplanuotą jų veiklos patikrinimą pagal Prašymo-1 (Prašymo-2, Prašymo-3) turinį (Savivaldybė yra kompetentinga tikrinti Bendrijos valdymo organų veiklą Pareiškėjo prašymuose nurodytais klausimais; apibendrintai nurodyta šios pažymos 13 paragrafe), surašyti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktą, jame nurodyti reikalavimus ir terminus nustatytiems ir akte užfiksuotiems trūkumams pašalinti, patikrinimo akto kopiją pateikti Pareiškėjui);

14.3.2. patikrinti atliekamą Namų techninę priežiūrą (surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą, nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti, akto kopiją pateikti Pareiškėjui);

14.4. Savivaldybė, gavusi Prašymą-2 (pažymos 4.3 punktas), turėjo atlikti tuos veiksmus, kurių nepagrįstai neatliko, nagrinėdama Prašymą-1;

14.5. Savivaldybė, gavusi Prašymą-3 (pažymos 4.6 punktas), turėjo atlikti tuos veiksmus, kurių nepagrįstai neatliko, nagrinėdama Prašymą-1 ir Prašymą-2, atlikti Patikrinimo akte pateiktų reikalavimų Pirmininkui vykdymo kontrolę bei papildomai pateikti Pareiškėjui motyvuotus paaiškinimus dėl jo prašymų: „3. Nelaikyti visuotinį susirinkimą įvykusių, neregistruoti Bendrijos įstatų, pirmininko ir pavadinimo, nes jų priėmimas vyko pažeidžiant įstatymus. 4. Pagal savo kompetenciją pareikalauti Bendriją laikytis įstatymų, užtikrinti Namų priežiūros kontrolę įgyvendinant privalomuosius techninės priežiūros reikalavimus arba likviduoti Bendriją ir paskirti administratorių“;

14.6. **nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai:**

14.6.1. gavę Prašymą-1, nepagrįstai, nesilaikydami teisės aktų reikalavimų (pažymos 4.1 ir 4.2 punktai):

1) nepradėjo Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo pagal Prašymo-1 turinį;

2) neatliko Namų naudojimo priežiūros;

3) Atsakyme-1 pateikė reikalavimus (nustatyta tvarka neatlikę Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolės, nesurašę valdytojo veiklos patikrinimo akto – reikalavimai valdytojui pateikiami valdytojo veiklos patikrinimo akte; pažymos 9.2.3 papunktis). Be to, nepagrįstai neperdavė Bendrijai Prašymo-1, kuriame nurodyta, kokia informacija Pareiškėjui nėra pateikta;

14.6.2. gavę Prašymą-2, pradėjo Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą (apie tai Atsakymu-2 informavo Pareiškėją; pažymos 4.4 punktas) ir jį atliko, surašė Patikrinimo aktą, Atsakymu-3 pateikė jo kopiją Pareiškėjui (pažymos 4.5 punktas), tačiau nepagrįstai, nesilaikydami teisės aktų reikalavimų:

1) Atsakyme-3 nenurodė Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo teisinio pagrindo;

2) Patikrinimo akte neįvertino, ar susirinkimai organizuojami teisės aktuose nustatytais atvejais, ar informacija apie Bendrijos veiklą skelbiama, informacija patalpų savininkams teikiama pagal teisės aktų reikalavimus (pažymos 4.5 punktas);

3) Patikrinimo akte konstatavę, kad „Pareiškėjo prašymo Bendrijoje negauta“, nesiėmė priemonių, kad Prašymas-1 būtų įteiktas Pirmininkui), nepateikė reikalavimo Pirmininkui dėl informacijos (dokumentų) pateikimo Pareiškėjui teisės aktuose nustatyta tvarka (konstatavę, kad „Pareiškėjo prašymo Bendrijoje negauta“, nesiėmė priemonių, kad Prašymas-1 būtų įteiktas Pirmininkui; pažymos 4.5.1 papunktis);

14.6.3. išnagrinėję Prašymą-3, pateikė Atsakymą-4, informavo apie dalies patikrinimo akte pateiktų reikalavimų (pažymos 4.5.2 papunkčio 1 pastraipa) vykdymo eigą (pažymos 4.7 punktas), tačiau nepagrįstai:

1) kartotinai nesiėmė priemonių, kad būtų atlikta Namų naudojimo priežiūra;

2) nesiėmė priemonių, kad Pareiškėjui būtų pateikta jo prašoma oficiali Bendrijos informacija (registruota Pirmininko informacija) dėl Pareiškėjo skolos Bendrijai susidarymo, nemotyvavo šio neveikimo;

3) nepateikė Pareiškėjui motyvuotų paaiškinimų dėl Bendrijos likvidavimo tvarkos;

14.6.4. **šio tyrimo metu** ėmėsi priemonių, kad Prašymas-1 būtų pateiktas Pirmininkui (pažymos 7.2 punktas), įsipareigojo ateityje, kad, „rengiant pareiškėjams informaciją apie pradedamus patikrinimus, bus nurodomas patikrinimo pradėjimo teisinis pagrindas“ (pažymos 7.5 punktas), tačiau nepagrįstai:

1) Seimo kontrolieriui tarpininkavus, Atsakymu-5 pranešę, kad atliks Namų naudojimo priežiūrą (pažymos 7.13 punktas), iki šio tyrimo pabaigos nepateikė Seimo kontrolieriui (Pareiškėjui) Namų techninės priežiūros patikrinimo akto kopijos;

2) konstatavę, kad Bendrija įrengė skelbimų lentą (pažymos 7.12 punktas), nepateikė vertinimo, ar Bendrijos susirinkimai organizuojami teisės aktuose nustatytais atvejais, ar informacija apie Bendrijos veiklą skelbiama, informacija patalpų savininkams teikiama pagal teisės aktų reikalavimus;

3) nesiėmė priemonių, kad Pareiškėjui būtų pateikta jo prašoma oficiali Bendrijos informacija dėl Pareiškėjo skolos Bendrijai susidarymo;

4) nesiėmė pakankamų priemonių, kad Savivaldybės reikalavimai Pirmininkui būtų įvykdyti iki šio tyrimo pabaigos (planuojama informaciją pateikti iki 2018-11-01, *t. y., daugiau nei per 13 mėn. po Patikrinimo akto surašymo ir reikalavimų pateikimo (ir 19 mėn. nuo pirmojo Pareiškėjo kreipimosi (Prašymas-1) į Savivaldybę dienos*; pažymos 4.1, 4.5 ir 7.3 punktai).

15. Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, konstatuotina, kad **Pareiškėjo skundas pripažintinas pagrįstu**, nes šio tyrimo metu nustatyta Savivaldybės pareigūnų veikla, nagrinėjant Pareiškėjo kreipimusis Bendrijos valdymo organų veiklos bei Namų naudojimo priežiūros klausimais, nelaikytina tinkamu Savivaldybės funkcijų bei teisės aktų reikalavimų vykdymu.

16. Kartu Seimo kontrolierius papildomai atkreipia Pareiškėjo dėmesį į tai, kad:

16.1. kaip konstatavo Vilniaus apygardos teismas, „Gyvenamųjų namų statybos bendrija yra fizinių asmenų susivienijimas, siekiantis jos narius aprūpinti butais. Šiam tikslui pasiekti kaupiamos ir naudojamos statytojų lėšos. Ieškovams teisės ir pareigos į bendrijos statomas patalpas atsirado ne bendrijos narystės, bet sudarytų sutarčių su bendrija pagrindu. Atsakovo prievolė mokėti už paslaugas kyla iš įstatymo ir atsakovas proporcingai savo daliai privalo apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas“ (pažymos 12 paragrafas);

16.2. vadovaujantis Bendrijų įstatymu ir CK (pažymos 8.2 ir 8.3 punktai), Namų buto ir kitų patalpų savininkas turi teisę apskųsti teismui Bendrijos valdymo organų priimtus sprendimus, jeigu jie prieštarauja imperatyviosiems įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams. Be to, pažymėtina, kad, kilus ginčui dėl Pareiškėjo skolos Bendrijai dydžio, jos susidarymo pagrįstumo, jis sprendžiamas teisės aktuose nustatyta tvarka, t. y., teisme (pažymos 8.3.1 papunktis).

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

17. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia Pareiškėjos skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

18.1. nustatyta tvarka pateikti Pirmininko veiklos dėl informacijos teikimo pagal Pareiškėjo prašymus įvertinimą, prireikus, pateikti reikalavimą Pirmininkui dėl oficialios Bendrijos informacijos pagal Pareiškėjo prašymus pateikimo;

18.2. suplanuoti ir 2019 metų II ketv. (iki 2019-03-30 turėtų būti organizuotas visuotinis susirinkimas; pažymos 8.2.3 papunktis) atlikti kompleksinį Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą, Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjui pateikti valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją (kartu įvertinant Savivaldybės reikalavimų vykdymą);

18.3. atlikti Namų naudojimo priežiūrą, Pareiškėją ir Seimo kontrolierių informuoti apie Namų techninės priežiūros patikrinimo rezultatus (kartu pateikiant patikrinimo akto kopijas).

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 rekomendacijų gavimo dienos.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys