



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2018-10-09 Nr. 4D-2018/2-324
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X, [...] namo (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas) gyventojos (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėja), skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant 2017 metais Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus teiktas rekomendacijas ir atliekant daugiabučių namų savininkų bendrijos „A“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija) valdymo organų veiklos kompleksinį patikrinimą.

2. Pareiškėja skunde pateikia toliau nurodytą informaciją:

2.1. *dėl Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo 2017-12-29 akto Nr. 53-39-22* (toliau citatose ir tekste vadinama – Patikrinimo aktas). „Su Patikrinimo aktu nesutinku dėl toliau išdėstytų aplinkybių ir argumentų“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta):

2.1.1. „Savivaldybė tinkamai neatsakė bei nevykdė LR Seimo kontrolieriaus rekomendacijų [...], t. y. nepateikė [...] išvadų dėl Bendrijos valdymo organų kontrolės, suformuluotais klausimais, nesilaikė teisės aktuose įtvirtintų informacijos išsamumo, tikslumo, pagalbos principų, taip pat nepateikė Pareiškėjai atsakymo dėl dokumentų pateikimo“;

2.1.2. dėl Bendrijos valdymo organų sudarymo – remiantis Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu (toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrijų įstatymas): „[...] Bendrijos pirmininku yra išrinktas socialinio būsto nuomininkas, todėl privalomai turi būti sudarytas kolegialus [...] valdymo organas – valdyba. Mano turima informacija, ji nesudaryta, kas yra ypatingai esminis faktas [...]. Deja, visa tai, sprendžiant pagal Patikrinimo akto turinį, nepatikrinta, kaip ir neaišku, ar išvis yra nustatyta tvarka patvirtinti Bendrijos visuotiniam susirinkime įstatai.“

„2015-06-04 pakartotinis Bendrijos susirinkimo protokolas neatitinka Bendrijų įstatymo 16 straipsnyje apibrėžtų Bendrijos valdybos kompetencijai priskirtų funkcijų, 13 straipsnio Bendrijos narių įgaliotinių priskirtų funkcijų. Bendrijos valdyba ir įgaliotiniai negali eiti tokių pareigų, tai visai kitos kompetencijos, bei 18 straipsnis *bendrijos revizijos komisijos kompetencija ir atsakomybė*. Kaip rašoma protokole, Ernestas Bielskus yra valdybos narys, įgaliotinis ir revizijos narys, tai įstatymas to neleidžia [...]. Prašau LR Seimo kontrolieriaus pareikalauti Savivaldybę tokią protokolą pripažinti negaliojančiu“;

2.1.3. dėl Bendrijos narių sąrašo – „Ar pirmininkas yra sudaręs Bendrijos narių sąrašą (Bendrijos narių įgaliotinių sąrašą) ir ar jį tvarko (nenurodo visų duomenų ir netikslina, kaip kartą per metus) Bendrijų įstatymo nustatyta tvarka [...]“;

2.1.4. dėl Namo bendrojo naudojimo objektų aprašo – „Pirmininko sudarytas [bendrojo naudojimo objektų] aprašas, mano nuomone, neatitinka Lietuvos Respublikos civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.245 straipsnio 1, 2 ir 4 dalys ir LR aplinkos ministro patvirtinto daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo reikalavimų ir yra neviseškai informatyvus. Apraše nenurodyta, nuo kurio [Namo ploto] skaičiuojami administravimo mokesčiai,

nenurodytas Namu aukštis, kitų patalpų skaičius, priklausinių skaičius, įstatymų nustatyta tvarka Namui priskirto žemės sklypo įregistravimo data, nėra informacijos apie butų ir kitų patalpų savininkų teises ir prievoles. Duomenys apie Namu bendrąsias konstrukcijas (rašo, kad nėra balkonų), bendrąsias inžinerines sistemas, bendrojo naudojimo patalpas yra nepakankamai informatyvūs. Ar Bendrijos valdyba apsvarsčiusi, o visuotinis susirinkimas patvirtinęs aprašą. Patikrinimo metu nenustatyta, kad visi aprašai būtų pateikti Pareiškėjai ir kitų patalpų savininkams“;

2.1.5. dėl metinio Namu (-ų) priežiūros ūkinio ir finansinio plano – „pateiktas 2012-04-16 galimai suklustotas Bendrijos susirinkimo protokolas [...]“;

2.1.6. dėl ilgalaikio Namu atnaujinimo plano – „Bendrijos pirmininkas turi parengti Bendrijos bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto, rekonstrukcijos) ar modernizavimo metinį bei ilgalaikį planą. Šį planą turi tvirtinti Bendrijos narių susirinkimas“; „Neparengti Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metiniai ir ilgalaikiai planai“;

2.1.7. dėl kaupiamųjų lėšų – „2017-08-31 kreipiausi į Savivaldybę [prašydama pateikti] mano kaupiamųjų lėšų sąskaitos išrašą. Būtina paminėti, kad apskaičiuotas kaupiamasis mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu turi būti patvirtintas visuotiniame Bendrijos narių susirinkime, laikantis įstatymų nustatytos tvarkos“; „klaidingai teigia apie Bendrijos panaudotas lėšas [...]“;

2.1.8. dėl paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisyklių – Bendrija „nepateikė“; „Bendrijos valdyba iki šios dienos nepatvirtino paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygų ir pirkimo ataskaitų, ji nusižengė Bendrijų įstatymo 16 straipsnio 11 dalies 7 punkto reikalavimams“; „informaciją ar dokumentus apie einamaisiais metais vykdytus pirkimus, Bendrijos narių sprendimo nepateikė“;

2.1.9. dėl informavimo apie Bendrijos veiklą – „Savivaldybė nesilaikė LR teisės aktų bei Seimo kontrolierių įstatymo reikalavimo privalomai pateikti informaciją apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus [...]“;

2.1.10. dėl metinės veiklos ataskaitos – „Neparengta Bendrijos veiklos metinė ataskaita vadovautis [Bendrijų] įstatymo 19 straipsnio nurodymais“; „Bendrijos metinių pajamų ir išlaidų sąmata nepateikta (Bendrijų įst. 14 str. 6 dalis, 12 p.)“;

2.1.11. dėl Bendrijos susirinkimų organizavimo – „informaciją apie einamaisiais metais šauktus butų ir kitų patalpų savininkų, bendrijos narių susirinkimus ar balsavimą raštu, susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo“;

2.1.12. „Nepaskirtas bendrojo naudojimo objektų techninis prižiūrėtojas (Bendrijų įst. 14 str. 6 dalies 9 p.), Bendrijos valdybos posėdžio protokolo nepateikė“;

2.1.13. „[...] šildymo ir karšto vandens sistemos aprašas yra Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo, patvirtinto Aplinkos ministro 2012-06-27 įsakymu Nr. D1-549, sudėtinė dalis (Priedas 1). [...]“;

2.2. „[...] kreipiausi į Savivaldybę 2018-01-30, jokio atsakymo negavau.“ „Prašau pagalbos, kaip apsilankė MB „B“ atstovas, nepristatė, ir Savivaldybės Centro seniūnijos vyr. specialistas A. Karalkevičius, dėl vėdinimo angos, be jokio pranešimo. Asmeniškai nesuderino su buto savininke arba įgaliotu asmeniu, neinformavo iš anksto apie darbų kainą. Patikrinimo metu paprašė atidaryti virtuvės langą, pridėjo aparatą prie vėdinimo angos ir pasakė *vėdinimo anga tinkama*. Uždegus popieriaus lapą dūmai išeidavo į vėdinimo angą, uždarius virtuvės langą dūmai veržėsi į patalpą, Karalkevičius pasakė *taip turi būti, trauka yra* ir išėjo. Žiemos metu dėl stipraus vėjo atidarome langus, šalame ir nuodija, jokios pagalbos ar sprendimo būdo nesulaukėme. Savivaldybei negalioja LR teisės aktai“

2.3. „Mokesčiai kokių pagrindu skiriasi, mano sąskaitoje nurodyta pinigų surinkimo į sąskaitos mokestis 0,15 euro, kai tuo tarpu buto, [...], nėra, bei 2,72 euro už spyną“; „Sąskaitoje 2017 m. gruodžio mėnesio nurodyta mokėti 202 euro už ventiliacijos valymą. Asmeniškai nesuderino su buto savininke, neinformavo iš anksto apie darbų kainą. Atsižvelgiant į tai, kad darbai buvo atlikti bendro naudojimo tinkluose, reikalaujama suma privalo sumokėti ir kiti Bendrijos nariai naudojimosi bendro vėdinimo atšaka. [...]. Pinigų surinkimo į sąskaitas mokestis (0,17) euro, kai tuo tarpu buto, [...], nėra.“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierių: „pakartotinai atlikti bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimą pagal mano pareikštas pastabas, skiriant kitą jo vykdytoją“, „Savivaldybę įpareigoti atlikti akte įrašytų reikalavimų įvykdymo“ kontrolę.

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Savivaldybė 2017-12-29 raštu Nr. 53-2-961 informavo Pareiškėją apie atliktą Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą, Pirmininkui pateiktus įpareigojimus, perdavė Pareiškėjai Patikrinimo akto ir Namu bendrojo naudojimo objektų aprašo kopijas.

4.2. Patikrinimo akte pažymėta:

4.2.1. „1. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas atsakingas už [...] (unikalusis Nr. [...]) daugiabučio namo, Kaune, 6101,3 kv. m bendro ploto, 80 gyvenamosios paskirties patalpų ir 1 negyvenamosios paskirties patalpos administravimą“;

4.2.2. „2. Administratorius pateikė šią informaciją ir dokumentus: 2.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentą (paskyrimo aktas, protokolas), 2015-05-14 Bendrijos visuotinio susirinkimo protokolo Nr. 1 kopiją [...]. Bendrijos narių sąrašą, dalyvaujančių 2015-05-14 19.30 val. vykstančiame Bendrijos susirinkime, kopija [...]; 2015-06-04 pakartotinio Bendrijos susirinkimo protokolo Nr. 2 kopija [...] (pirmininkas išrinktas vienbalsiai, išrinkta revizijos komisija ir laiptinių atstovai): Bendrijos narių sąrašas, dalyvaujančių 2015-06-04 19.30 val. vykstančiame Bendrijos susirinkime kopija [...]; Kvietimų į 2015-05-14 ir į pakartotinio 2015-06-04 Bendrijos narių susirinkimus kopijos [...]; 2010-04-21 Bendrijos pakartotinio susirinkimo protokolo Nr. 10/4 (Bendrijos pirmininko rinkimai ir atlyginimo fondo nustatymas) kopija [...]. 2.2. butų ir kitų patalpų savininkų, Bendrijos narių sąrašą. 2015-10-26 VĮ Registrų centras butų (patalpų) sąrašo pastate kopiją, 8 puslapiai, 4 lapai; Namu gyventojų ir Bendrijos narių sąrašo kopiją [...]. 2.3. bendrojo naudojimo objektų aprašą. Namu bendrojo naudojimo objektų aprašo kopija [...]; 2.4. metinį namo (-ų) priežiūros ūkinį-finansinį planą. 2012-04-16 Namu metiniai ir ilgalaikiai planai. Namas pastatytas 1987 m. kopija [...]. 2.5. ilgalaikį namo (-ų) atnaujinimo planą. 2012-04-16 Namu metiniai ir ilgalaikiai planai. [...]. 2010-04-21 Bendrijos pakartotinio susirinkimo protokolo Nr. 10/4 (priimtas sprendimas dėl kaupiamųjų lėšų dydžio) kopija; 2.6. kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos (-ų) sutartį. 2017-12-28 AB „C“ depozitinės sąskaitos sutarties kopija [...]. 2.8. paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisyklės [...]. Nepateikta; 2.9. informaciją ar dokumentus apie einamaisiais metais vykdytus pirkimus. Nepateikta; 2.10. informaciją apie interneto svetainę, skelbimų lentas, taikomas informacijos pateikimo butų ir kitų patalpų savininkams priemonės. Informavo, kad kiekvienam butui į pašto dėžutes metami pranešimai, interneto svetainės nėra, el. paštu nebendraujama, išskyrus užsienyje gyvenančius savininkus. 2.11. duomenis apie butų ir kitų patalpų savininkų pretenzijas dėl informacijos teikimo. Nepateikta, skundžiasi tik X. 2.12. metinę veiklos ataskaitą, jos pateikimo butų ir kitų patalpų savininkams duomenis. 2017-06-06 Bendrijos pakartotinio susirinkimo protokolas Nr. 2 kopija [...]; 2.13. informaciją apie einamaisiais metais šauktus butų ir kitų patalpų savininkų, Bendrijos narių susirinkimus ar balsavimą raštu. 2017-06-06 Bendrijos pakartotinio susirinkimo protokolas Nr. 2 kopija; 2.14. ir kitus (nurodyti, kokius). 2017-12-15 Vėdinimo sistemos oro srautų matavimo paso kopija [...]. 2013-09-29 Bendrijos susirinkimo protokolas Nr. 3 (priimtas sprendimas dėl žalos atlyginimo)“;

4.2.3. „3. **Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas** [...]“:

4.2.3.1. „Įvertinę šio akto 2 punkte pateiktą informaciją ir dokumentus nustatėme: Bendrijos pirmininkas išrinktas 2015-06-04 pakartotiniame Bendrijos narių susirinkime. Kadangi išrinktas Bendrijos pirmininkas neturi buto ar kitų patalpų pastate, šiame susirinkime buvo nutarta, kad **susirinkime išrinktus laiptinių atstovus laikyti Bendrijos valdybos nariais, Bendrijoje išrinkti 6 laiptinių atstovai, kurie ir sudaro Bendrijos valdybą**. Bendrijos įstatų 4.4 punkte numatyta, kad, jeigu Bendrijos pirmininku renkamas asmuo, kuris neturi buto ar kitų patalpų pastate, kurio bendrojo naudojimo objektams valdyti įsteigta Bendrija, tai Bendrijoje renkama ir valdyba, įvertinus pateiktus dokumentus norime atkreipti dėmesį į tai, kad darbotvarkėje atskiru klausimu

nebuvo numatyti valdybos rinkimai, todėl atkreipiame dėmesį, kad susirinkime gali būti priimami sprendimai tik darbotvarkėje paskelbtais klausimais“;

4.2.3.2. „Bendrijos pirmininkas pateikė 2015-10-26 VĮ Registrų centro butų (patalpų) sąrašą pastate. **Bendrijos narių sąrašas neatitinka Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalyje nurodytų reikalavimų.** Šiame sąrašė (šiuose sąrašuose) turi būti nurodyti Bendrijos narių ar jų atstovų (įgaliotinių) kontaktiniai duomenys (vardas, pavardė, adresas korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresas, telefono numeris). Bendrijos narių ar jų atstovų sąrašo (įgaliotinių sąrašo) duomenys tikslinami ne rečiau kaip kartą per metus“;

4.2.3.3. „Bendrijos pirmininko pateikto Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – Objektų aprašas) **forma atitinka teisės aktų reikalavimus**, tačiau **Objektų aprašas nėra patvirtintas Bendrijos narių susirinkime**, kaip tai numatyta Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 10 punkte“;

4.2.3.4. „**Atsižvelgiant į pasirašytą susitarimą** įvertinome klausimą dėl šildymo sistemos aprašo ir nustatėme, kad pastato šildymo ir karšto vandens sistemų aprašas yra Objektų aprašo sudėtinė dalis, tačiau Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų aprašo rengimą ir jo turinį reglamentuoja Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių (priežiūros) taisyklių 28, 29, 30 punktai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 9 straipsniu, Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo 20 straipsnio 6 punkto nuostatomis ir Valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos [toliau citatose ir tekste vadinama – VEI] kontroliuojamų energetikos objektų, įrenginių patikrinimų metiniu veiklos planu, daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų periodinius patikrinimus dėl jų atitikties nustatytiems reikalavimams ne rečiau kaip kartą per ketverius metus atlieka VEI, 2013-12-13 VEI atliko [...] pastato **šildymo ir karšto vandens sistemų atitikties privalomiesiems reikalavimams patikrinimą ir nustatė, kad šildymo ir karšto vandens sistemos aprašas atitinka teisės aktų reikalavimus**“;

4.2.3.5. „Bendrija 2010-04-21 vykusiamame susirinkime patvirtino kaupiamųjų lėšų dydį, kuris nėra pakeistas. Bendrijos pirmininkas yra pateikęs ilgalaikį Namu atnaujinimo planą, tačiau nėra pateikęs įrodančių dokumentų (susirinkimo protokolų), kad minėtas planas yra patvirtintas visuotiniame narių susirinkime. Vadovaujantis 2015-04-15 LR Vyriausybės nutarimu Nr. 390 patvirtinto 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 aprašo (toliau – Aprašas) 9 punktu Bendrija visuotiniame susirinkime turi pasitvirtinti Ilgalaikį namo atnaujinimo planą ir jam įgyvendinti kaupiamųjų lėšų tarifą. Bendrija vadovaudamasi teisės aktų nustatyta tvarka yra atsidariusi atskirą depozitinę sąskaitą kaupiamosioms lėšoms kaupti, lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje.

Bendrijoje nėra teikiama tvirtinti Bendrijos ūkinės veiklos metiniai ir ilgalaikiai planai, kaip tai numatyta Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 10 punkte“;

4.2.3.6. „Bendrijos įstatų 4.7.5 punkte numatyta, kad Bendrijos pirmininkas pagal Bendrijos susirinkimo sprendimus naudoja Bendrijos lėšas ir tvarko jos sąskaitas bankuose, todėl **Bendrija nėra pasitvirtinusi paslaugų pirkimo ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklių. Nepateikta informacija apie einamaisiais metais vykdytus pirkimus**, lieka neaišku, kaip vykdoma pretendentų atlikti darbus atranka, pagal kokius kriterijus pasirenkamas nugalėtojas.

Bendrijos pirmininkas informavo, kad Bendrija 2017 m. kaupiamąsias lėšas naudojo tik pašto dėžutėms, Bendrijos nariai šiam sprendimui pritarė (pasirašytinai). Už kitus 2017 m. atliekamus darbus Namu gyventojai mokėjo papildomai, pagal pateiktas sąskaitas. Bendrijos pirmininkas informavo, kad pirkdamas prekes ieško mažiausios kainos“;

4.2.3.7. „2016 m. metinė Bendrijos veiklos ataskaita aptarta visuotiniame susirinkime (2017-06-06 protokolas Nr. 2), tačiau **atskiru dokumentu nėra parengta. Bendrijos veiklos metinės ataskaitos turinys neatitinka Bendrijų įstatymo 19 straipsnyje numatytų reikalavimų**“;

4.2.3.8. „Pagal pateiktus dokumentus, susirinkimai organizuojami teisės aktų nustatyta tvarka, **išskyrus Bendrijų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies nuostatą, kad visuotinis susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams**“;

4.2.3.9. „Atsižvelgus į eilę Pareiškėjos skundų, tai yra dėl „Šviestuvo apmokestinimo, dėl spynos“ ir kt., Bendrijos pirmininkas pateikė 2013-09-29 Bendrijos susirinkimo protokolą Nr. 3,

kuriame priimtas sprendimas, kad už padarytą žalą Bendrijai atlygina ją padarę butų savininkai. Atsižvelgus į aukščiau išdėstyta, kad Bendrijos pirmininkas ir „kiti Namų gyventojai yra užfiksavę (matė), jog minėtos Bendrijos išlaidos susidarė dėl D veiksmų, todėl išlaidas už minėtus darbus pirmininkas pateikė tik [...] butui.“

„Atsižvelgus į aukščiau išdėstyta, norime pabrėžti, kad *apskaičiuojant mokesčius turi būti laikomasi CK 4.82 straipsnio 3 dalyje nustatytų reikalavimų, kad 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*“;

4.2.3.10. „2017-12-15 MB „B“ atliko [...], ventiliacijos kanalų valymą ir nustatė, kad vėdinimo kanalo atšaka, jungianti vonios / dušo ir WC patalpas, užsandarinta tekstilės medžiagos skiautėmis ir sandarinimo / montavimo putomis. Vėdinimo kanalo atšaka užsandarinta aukščiau nurodytame nekilnojamojo turto objekte – bute, t. y. nurodyti vėdinimo sistemos tinkamumo funkcionavimo trikdžiai sudaryti bute. Pašalinus aukščiau nurodytus trikdžius ir su tinkamu vėdinimo sistemos funkcionavimu nesuderinamus objektus, nustatyta, kad *vėdinimo sistema funkcionuoja tinkamai*“;

4.2.3.11. „Atsižvelgus į pateiktus skundus dėl informacijos teikimo atkreipiame dėmesį į Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalį, kuri nurodo, kad visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu Bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami Bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie Bendrijos organų sprendimus, Bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su Bendrijos veikla. Taip pat norime atkreipti dėmesį, jog visi gaunami ir siunčiami dokumentai turi būti registruojami.

Iš pateiktų dokumentų nustatyta, kad Bendrijos pirmininkas gyventojams informaciją teikia teisės aktu nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas informavo, kad butų savininkams informacija pateikiama susirinkimų metu arba skelbiama laiptinėse skelbimų lentose. Interneto svetainės neturi“;

4.2.3.12. „*Bendrijos įstatai yra perregistruoti ir pateikti Juridinių asmenų registrui įstatymų nustatyta tvarka.*“ *Bendrijos pirmininkas įstatymų nustatytais atvejais Juridinių asmenų registrui neteikia duomenų*, t. y., nepateikti duomenys apie Bendrijos pirmininko, laiptinių atstovų ir valdybos perrinkimą“;

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

4.2.4.1. „4.1. *Reikalaujame iki 2018-03-28 visuotiniame susirinkime: 4.1.1. Patvirtinti metinę Bendrijos veiklos ataskaitą, kuri turi būti rengiama vadovaujantis Bendrijų įstatymo 19 straipsnio nuostatomis; 4.1.2. Patvirtinti Objektų aprašą, parengtą pagal LR aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. D1-895 (LR aplinkos ministro 2012-06-27 įsakymo Nr. D1-759 redakcija) patvirtintą formą. Pateikti protokolą ir patvirtintą dokumentą; 4.1.3. Parengti ir patvirtinti Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikį planą. Rengti rekomenduojame atsižvelgiant į Aprašo priede pateiktą Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikio plano pavyzdinę formą; 4.1.4. Parengti ir patvirtinti Metinį daugiabučio namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą*“;

4.2.4.2. „4.2. *Pildyti butų ir kitų patalpų savininkų ir Bendrijos narių sąrašą, atsižvelgiant į Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalį*“;

4.2.4.3. „4.3. *Bendrijoje apskaičiuojant mokesčius laikytis CK 4.82 straipsnio dalyje nustatytų reikalavimų*“;

4.2.4.4. „4.4. *Atsakyti gyventojams vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 d. nuostatomis bei registruoti gaunamus ir siunčiamus dokumentus*“;

4.2.4.5. „4.5. *Nekilnojamojo turto ir Juridinių asmenų registrui teikti duomenis teisės aktų nustatyta tvarka*“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Reikalavimai).

5. Seimo kontrolierius 2017 metais Savivaldybės administracijos direktoriui pateikė šias rekomendacijas, susijusias su Pareiškėjos skundais ir Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūra bei kontrole:

5.1. **2017-03-28 pažymoje Nr. 4D-2017/2-15** – „2017 metais atlikti planuotą išsamų kompleksinį Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą, motyvuotai (nurodant nustatytas faktines aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas) aprašant ir įvertinant visą kompleksinio patikrinimo turinį atitinkančią Bendrijos valdymo organų (Pirmininko ir valdybos) veiklą, imtis visų priemonių Bendrijos Pirmininko (valdybos) tinkamam funkcijų vykdymui užtikrinti“;

5.2. **2017-04-06 pažymoje Nr. 4D-2017/2-109** – „nustatyta tvarka atlikti Bendrijos pirmininko veiklos (teikiant / neteikiant informaciją, dokumentus Pareiškėjai pagal jos Kreipimąsi) kontrolę (pateikiant motyvuotas išvadas, įvertinimą, ar Pirmininkas tinkamai įvykdė Bendrijų įstatyme nustatytą funkciją, prireikus, imantis priemonių dėl veiklos trūkumų pašalinimo)“;

5.3. **2017-07-05 pažymoje Nr. 4D-2017/2-497** – „atliekant Bendrijos pirmininko veiklos kompleksinį patikrinimą iki 2017-12-31 kartu patikrinti, ar Bendrijos pirmininkas nustatyta tvarka teikė informaciją (dokumentus) Pareiškėjai dėl Namų vėdinimo kanalų valymo (dezinfekavimo) darbų atlikimo, ir apie tai informuoti Pareiškėją bei Seimo kontrolierių, pateikiant jiems valdytojo veiklos patikrinimo akto kopijas“;

5.4. **2017-09-15 pažymoje Nr. 4D-2017/2-875** – „informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierių apie Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinio patikrinimo rezultatus, pateikiant valdytojo veiklos patikrinimo akto kopijas“;

5.5. **2017-09-21 pažymoje Nr. 4D-2017/2-924** (toliau citatose ir tekste vadinama – Pažyma) – „**raštu pakviesti Pareiškėją į susitikimą Savivaldybėje, kurio metu sudaryti Pareiškėjos ir Savivaldybės susitarimą (pasirašytinai) dėl konkrečių Pirmininko veiksmų (neveikimo), įvertintinų pagal Pareiškėjos 2017 metų prašymus, skundus Savivaldybei kompleksinio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo metu** (Seimo kontrolieriui – pateikti Pareiškėjos ir Savivaldybės susitarimo kopiją)“; „Kompleksinio patikrinimo metu (valdytojo veiklos patikrinimo akte) papildomai aprašyti ir įvertinti susitarime su Pareiškėja fiksuotas Pirmininko veiklos aplinkybes, atsižvelgti į visas 2017 metais Seimo kontrolieriaus teiktas rekomendacijas, susijusias su Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros atlikimu, atkreipti dėmesį į tai, kad Savivaldybė, atlikdama patikrinimus pagal asmenų prašymus, skundus dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojų mokesčių skaičiavimo tvarkos, privalo patikrinti, ar valdytojas tinkamai įgyvendina CK nustatytus proporcingumo principo reikalavimus“; „informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierių apie Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinio patikrinimo rezultatus, kartu pateikiant valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją“.

Savivaldybė, informuodama apie rekomendacijos „sudaryti Pareiškėjos ir Savivaldybės susitarimą (pasirašytinai) dėl konkrečių Pirmininko veiksmų (neveikimo), įvertintinų pagal Pareiškėjos 2017 metų prašymus, skundus Savivaldybei kompleksinio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo metu“, **pateikė Pareiškėjos pasirašytą raštą, kuriame išdėstytos šios apibendrintos prašymuose, skunduose Savivaldybei nurodytos ir kompleksinio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo metu, Pareiškėjos nuomone, tikrintinos aplinkybės** (toliau vadinama – Prašymų apibendrinimas):

5.5.1. „[...] Bendrijos pirmininku yra išrinktas socialinio būsto nuomininkas, todėl privalomai turi būti sudarytas kolegialus bendrojo naudojimo objektų valdymo organas – Valdyba“;

5.5.2. „nepatikrino ir neįvertino, ar Bendrijos valdymo organo – valdybos išrinkimas atitinka Bendrijos įstatų reikalavimus, ar (Bendrijos įstatatai atitinka teisės aktų reikalavimus) 2015-06-04 nepatikrino, ar valdyba išrinkta pagal Bendrijos įstatus, ar ji įregistruota Juridinių asmenų registre, ar jos veikla atitinka teisės aktų reikalavimus, ar pakeisti Bendrijos įstatatai pagal Bendrijos narių sprendimus [...]“;

5.5.3. „2017-08-08 kreipiausi į Savivaldybę ir 2017-09-26 Bendrijų įstatymas 21 straipsnis.

8. Susipažinti su Bendrijos narių sąrašu (įgaliotinių sąrašu) ir gauti Bendrijos organų narių kontaktinius duomenis“;

5.5.4. „Objektų apraše „turi būti nurodyti ne tik įprasti bendrojo naudojimo objektai, bet ir šildymo sistemos aprašas, t. y., butuose esančių radiatorių galingumas“;

5.5.5 „nepatikrino, kad planas patvirtintas visuotiniame susirinkime, 2015-06-26 kreipiausi į Bendrijos pirmininką, 2017-08-31 kreipiausi į Savivaldybę [prašydama pateikti] mano kaupiamųjų lėšų sąskaitos išrašą, nuo jų kaupiamo pradžios, mėnesiai, banko sąskaitų išrašų kopijas“;

5.5.6. „ar paslaugos ir rangos darbai perkami vadovaujantis nustatyta tvarka, Bendrijos narių sprendimų nepateikė“;

5.5.7. „Prašiau pateikti informaciją, koku pagrindu tik iš manęs vienos [reikalaujama] apmokėti pašto išlaidas bei visokius darbus, Objektų aprašo, Bendrijos įstatų prašiau, tačiau jų negaunu, nes prašymų, pateiktų registruotais laiškais, Bendrijos pirmininkas nepriima.

Kreipiausi į Savivaldybę [...] 2017-01-12; 2017-04-24; 2017-07-31 su kaimynais; LR Seimo kontrolieriaus rekomendacija 2017-04-06 Nr. 4D-2017/2-109 [...] už šviestuvą; 2017-06-01 Nr. 4D-2017/2-296 [...] rūšio langai; 2017-07-05 Nr. 4D-2017/2-497 [...] ventiliacijos valymas; 2017-09-15 Nr. 4D-2017/2-875 *Namo techninė priežiūra*“;

5.5.8. „Savivaldybė nepatikrino Bendrijos veiklos ataskaitos dėl jos atitikimo teisės aktų reikalavimams“;

5.5.9. „[...] mano laiptinėje skelbimų lentos yra, bet butų savininkų informavimo faktiškai nėra. Nes mano prašymų, pateiktų registruotais laiškais, Bendrijos pirmininkas nepriima. [...]“;

5.5.10. „PAŽYMA 2017-03-28 Nr. 4D-2017/2-15 [...] Seimo kontrolieriaus išvada bei joje pateiktas nuoseklus tyrimo rezultatas ir gauti duomenys atitinka įstatymo reikalavimus bei yra pagrįsti išsamiau aplinkybių išnagrinėjimu, Savivaldybei vertėtų į tai atsižvelgti [...]“.

6. Seimo kontrolierius, atsižvelgęs į pirmiau nurodytas aplinkybes, 2018-04-05 ir 2018-05-23 raštais kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas motyvuotai paaiškinti Pareiškėjos skunde nurodytas aplinkybes pagal kiekvieną šios pažymos 2 paragrafo punktą, kartu įvertinant, ar buvo atsižvelgta į visus Prašymų apibendrinime nurodytus prašymus dėl Bendrijos veiklos; ar yra paskirtas *Namo techninis prižiūrėtojas*, jeigu taip – ar Pareiškėja, nagrinėjant jos prašymus *Namo naudojimo priežiūros klausimais*, buvo apie tai informuota (pateikti tai patvirtinantį dokumentą); ar Pareiškėja 2018-01-30 raštu kreipėsi į Savivaldybę šios pažymos 2.2 punkte nurodytais klausimais, jeigu taip – pateikti susirašinėjimo dokumentų (2018-01-30 prašymo ir Savivaldybės atsakymo) kopijas; kodėl nustačius, kad „Bendrijos narių sąrašas neatitinka Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalyje nurodytų reikalavimų“, nepateiktas reikalavimas pateikti Savivaldybei teisės aktų reikalavimus atitinkantį Bendrijos narių sąrašą, kodėl nenurodytas reikalavimo „4.2. Pildyti butų ir kitų patalpų savininkų ir Bendrijos narių sąrašą, atsižvelgiant į Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalį“, įvykdymo terminas; kodėl nustačius, kad „Bendrijos pirmininkas įstatymų nustatytais atvejais Juridinių asmenų registruoti neteikia duomenų, t. y., nepateikti duomenys apie Bendrijos pirmininko, laiptinių atstovų ir valdybos perrinkimą“, nepateiktas reikalavimas Juridinių asmenų registre įregistruoti pirmiau nurodytus faktus, kodėl nenurodytas reikalavimo „4.5 Nekiilnojamojo turto ir Juridinių asmenų registruoti teikti duomenis teisės aktų nustatyta tvarka“ įvykdymo terminas; kodėl konstatavus, kad „Bendrija nėra pasitvirtinusi paslaugų pirkimo ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklių, nepateikta informacija apie einamaisiais metais vykdytus pirkimus, lieka neaišku, kaip vykdoma pretendentų atlikti darbus atranka, pagal kokius kriterijus pasirenkamas nugalėtojas“, nepateiktas atitinkamas reikalavimas Bendrijos pirmininkui, kad jo veikla darbų, paslaugų pirkimo srityse atitiktų teisės aktų reikalavimus; kaip buvo nustatyta, kad „Bendrijos pirmininkas gyventojams informaciją teikia teisės aktų nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas informavo, kad butų savininkams informacija [...] skelbiama laiptinėse skelbimų lentose“, jeigu Bendrijos dokumentai (pvz., skelbimai apie Bendrijos veiklą) nėra registruojami nustatyta tvarka; kaip buvo nustatyta, kad dėl informacijos nepateikimo skundžiasi tik Pareiškėja, ar buvo patikrintas Bendrijos narių prašymų dėl informacijos pateikimo registravimas; jeigu nebuvo – nurodyti priežastis; kodėl Bendrijos pirmininkui nepateiktas reikalavimas Bendrijos dokumentus (sudaromus, gaunamus) registruoti nustatyta tvarka, iki nustatyto termino pateikti Savivaldybei parengtą ir pildomą Bendrijos sudaromų, gaunamų dokumentų registracijos žurnalą; ar Savivaldybė kompleksinio Patikrinimo metu tikrino, ar Bendrijos pirmininkas pateikė Pareiškėjai jos prašomą informaciją, dokumentus, nurodytus Prašymų apibendrinime (dėl Pareiškėjos sukauptų lėšų, Bendrijos įstatų), dėl galimybės susipažinti su Bendrijos narių sąrašu, jeigu ne – nurodyti priežastis, pateikti

motyvuotas išvadas, ar Prašymų apibendrinime nurodyta informacija, dokumentai buvo pateikti Pareiškėjai, jeigu ne – nurodyti priežastis; kokių veiksmų Savivaldybė ėmėsi, kad Pareiškėjai teisės aktuose nustatyta tvarka būtų pateikta prašoma informacija arba nurodytos jos nepateikimo priežastys; išsamiai informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierių apie visų reikalavimų, nurodytų Patikrinimo akte, vykdymo rezultatus (pateikiant motyvuotas išvadas, ar šie reikalavimai tinkamai įvykdyti), prireikus – kokių papildomų priemonių Savivaldybės ėmėsi, kad reikalavimai būtų įvykdyti, ar taikė Bendrijos pirmininkui administracinę atsakomybę; nurodyti Savivaldybei žinomą informaciją dėl Pareiškėjos aprašytų aplinkybių (šios pažymos 2.3 punktą), susijusių su mokesčių Bendrijoje apskaičiavimu, atsižvelgiant į tai, kad 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, ir kt.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

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

7.1. „[...] š. m. balandžio 24 d. vyko Bendrijos narių susirinkimas (susirinkimas neįvyko, nebuvo kvoromo), ***kuriame dalyvavo ir Savivaldybės atstovai***, kurie susirinkusius Bendrijos narius supažindino su teisės aktų reikalavimais keliamais Bendrijos pirmininkui, taip pat su Patikrinimo akte pateiktais reikalavimais Bendrijos pirmininkui. Atsakė į gyventojų pateiktus klausimus dėl Bendrijos valdymo, pasiūlė Bendrijos nariams aktyviau dalyvauti Bendrijos valdyme, išklaušė jų pateiktas problemas. Gyventojai kaip vieną iš pagrindinių problemų įvardino Pareiškėjos sūnaus „terorą“ prieš Namų gyventojus. Taip pat norime pažymėti, ***kad Pareiškėja ar jos įgaliotas atstovas susirinkime nedalyvavo***“;

7.2. „2018-05-10 įvykusiame pakartotiniame visuotiniame Bendrijos narių susirinkime, Bendrijos pirmininke visų dalyvaujančių pritarimu buvo išrinkta R. Drulienė, tačiau minėtas susirinkimas buvo pripažintas neįvykusių, tai išaiškėjo pasirašant protokolą. Kitas Bendrijos narių visuotinis susirinkimas yra numatytas š. m. birželio mėnesį. [...] manome, kad bus išrinktas naujas Bendrijos pirmininkas, kuris spręs Bendrijoje susidariusias problemas ir Pareiškėjos keliamos problemos bus išspręstos gera valia.“

„2018-06-05 įvyko Bendrijos visuotinis susirinkimas (toliau – Susirinkimas), kurio metu buvo naujai išrinkta Bendrijos pirmininkė Ramutė Drulienė (toliau – Bendrijos pirmininkė). Duomenys apie naujai išrinktą Bendrijos pirmininkę 2018-06-19 įregistruoti Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. Susirinkime buvo išrinkta revizorė ir įgaliotiniai, taip pat buvo aptartas ventiliacijos kanalų valymo klausimas bei ***patvirtintas Objektų aprašas***“ (iš Susirinkimo protokolo Nr. 18/03 matyti, kad Susirinkime buvo svarstomi įvairūs Namų bendrojo naudojimo objektų remonto organizavimo, pirkimų klausimai, kurie nebuvo siejami nei su metiniu ar ilgalaikiu planais, nei Bendrijos pirkimų sąlygomis);

7.3. ***„Savivaldybė artimiausiu metu planuoja pakviesti Bendrijos pirmininkę ir suteikti konsultacijas Bendrijos veiklos klausimais bei aptarti Bendrijoje kylančias problemas***“;

7.4. atsakymai į Seimo kontrolieriaus šio tyrimo metu Savivaldybei pateiktus klausimus (šios pažymos 6 paragrafas):

7.4.1. „Savivaldybė atsižvelgusi į LR Seimo kontrolieriaus rekomendacijas [...], 2017-10-25 priėmė Pareiškėjos raštą (Prašymų apibendrinimą), kuriame Pareiškėja pateikė klausimus, kurie ir buvo įvertinti atliekant kompleksinį patikrinimą, kuris buvo atliekamas vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 (2017-10-17 sprendimo Nr. T-702 redakcija) 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 (toliau – Taisyklės). Atlikus patikrinimą buvo surašytas Patikrinimo aktas“;

7.4.2. „Patikrinimo akte nurodyta, kad Bendrijos pirmininkas išrinktas 2015-06-14 pakartotiniame Bendrijos narių susirinkime. Kadangi išrinktas Bendrijos pirmininkas neturi buto ar

kitų patalpų pastate, šiame susirinkime buvo nutarta, kad susirinkime išrinktus laiptinių atstovus laikyti Bendrijos valdybos nariais, Bendrijoje išrinkti 6 laiptinių atstovai, kurie ir sudaro Bendrijos valdybą. [...]. Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 4 dalies 7 punktu butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę apskusti Bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių) susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (patalpų) savininkų sprendimus CK 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka. ***Savivaldybei nėra suteikta teisė panaikinti Bendrijos susirinkime priimtus sprendimus, ar vertinti protokolų tikrumą***“;

7.4.3. „Patikrinimo akte yra nurodyta, kad Bendrijos pirmininkas pateikė Bendrijos narių sąrašo kopiją, 7 lapai. Pateiktas sąrašas neatitiko Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalyje nurodytų reikalavimų, nes jame nebuvo nurodyti Bendrijos narių telefono numeriai ir nenurodyta patikslinimo data“; ***„Bendrijos pirmininkas žodžiu informavo, kad Bendrijos narių sąrašą trūkstama informacija papildys iš karto, jei Bendrijos nariai sutiks ją teikti***“;

7.4.4. „Patikrinimo akte yra nurodyta, kad Objektų aprašo forma atitinka teisės aktų reikalavimus, tačiau Objektų aprašas nėra patvirtintas Bendrijos narių susirinkime, kaip tai numatyta Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 10 punkte. Tikrinant Objektų aprašą informacija buvo palyginta su Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (toliau – registro išrašas). Norime atkreipti dėmesį į tai, kad Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdinėje formoje, patvirtintoje 2010-11-02 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-895, nėra grafų, kuriose turėtų būti nurodyti Pareiškėjos prašomi duomenys, tai – Namo aukštis, kitų patalpų skaičius, informacija apie butų ir kitų savininkų teises ir prievoles. Tikrinamas Namas, pagal registro išrašo duomenis, priklausinių neturi, todėl Objektų apraše tai ir negali būti nurodyta.“ „Prie Namo žemės sklypas nesuformuotas, todėl informacija apie žemės sklypą ir nėra pateikta Objektų apraše.“ „Kaip jau buvo pažymėta aukščiau, Objektų aprašas turi būti patvirtintas Bendrijos susirinkime, kuriame Bendrijos nariai gali (turi) pareikšti nuomonę, pateikti pasiūlymus ir priimti sprendimą patvirtinti ar nepatvirtinti Bendrijos pirmininko pateiktą Objektų aprašą.“ „Bendrijos pirmininkas informavo, kad Bendrijos narius supažindino su Objektų aprašu (buvo pakabinęs skelbimų lentose), Bendrijos narių susirinkimo metu Namo gyventojai uždavė klausimus dėl Bendrijos pirmininko pateikto Objektų aprašo, Savivaldybės darbuotojai pateikė atsakymus į užduotus klausimus dėl Objektų aprašo“;

7.4.5. „CK 4.85 straipsnio 3 dalis nurodo, kad sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos [...] sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo, gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, balkonai gali būti neįtraukti į Objektų aprašą, nes naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius“;

7.4.6. „Vadovaujantis Taisyklių 10.4 punktu atliekant patikrinimą buvo patikrinta ir Patikrinimo akte pasisakyta, ar rengiami ir patalpų savininkams teikiami ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje. Patikrinimo akte yra nurodyta, kad Bendrijoje nėra teikiama tvirtinti Bendrijos ūkinės veiklos metiniai ir ilgalaikiai planai, kaip tai numatyta Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 10 punkte, taip pat Bendrijos pirmininkas yra įpareigotas parengti ir susirinkime patvirtinti minėtus dokumentus. Patikrinimo akte yra nurodyta, kad Bendrija 2010-04-21 vykusiame susirinkime patvirtino kaupiamųjų lėšų dydį (pateiktas susirinkimo protokolas), kuris nėra pakeistas. Bendrija vadovaudamasi teisės aktų nustatyta tvarka yra atsidariusi atskirą depozitinę sąskaitą kaupiamosioms lėšoms kaupti, lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje. Norime atkreipti dėmesį į tai, kad vadovaujantis Taisyklių 7 punktu valdytojų veikla tikrinama už einamuosius ir prieš tai buvusius ataskaitinius metus“;

7.4.7. „Patikrinimo akte yra nurodyta, kad Bendrijos įstatų 4.7.5 punkte numatyta, kad Bendrijos pirmininkas pagal Bendrijos susirinkimo sprendimus naudoja Bendrijos lėšas ir tvarko jos

sąskaitas bankuose, *todėl Bendrija nėra pasitvirtinusi paslaugų pirkimo ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklių*. Bendrijų įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 7 punktą numato, kad bendrijos valdyba tvirtina paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas ir pirkimo ataskaitas. Tačiau Bendrijų įstatymas imperatyviai nenustato, jog turi būti patvirtintos paslaugų ir atnaujinimo darbų taisyklės. Šios sąlygos gali būti tvirtinamos visuotiniame butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime priimant sprendimą dėl paslaugų ar rangos darbų pirkimo“;

7.4.8. „Patikrinimo akte nurodyta, kad, atsižvelgus į pateiktus skundus dėl informacijos teikimo, Bendrijos pirmininkas yra įpareigotas gyventojams teikti informaciją ir atsakyti į paklausimus vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalimi, kuri nurodo, kad visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu Bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai turi būti registruojami ir nagrinėjami Bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie Bendrijos organų sprendimus, Bendrijos turta, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su Bendrijos veikla“;

7.4.9. „Patikrinimo akte yra nurodyta, kad 2016 m. metinė Bendrijos veiklos ataskaita aptarta visuotiniame susirinkime (2017-06-06 protokolas Nr. 2), tačiau nėra parengta kaip atskiras dokumentas. Bendrijos veiklos metinės ataskaitos turinys neatitinka Bendrijų įstatymo 19 straipsnyje numatytų reikalavimų. Bendrijos pirmininkas yra įpareigotas patvirtinti metinę Bendrijos veiklos ataskaitą, kuri turi būti rengiama vadovaujantis Bendrijų įstatymo 19 straipsnio nuostatomis.

Kaip jau buvo minėta, Bendrijos susirinkimas buvo šauktas du kartus, tačiau dar neįvyko (nebuvo kvorumo), atsižvelgiant į tai, ataskaita negalėjo būti patvirtinta“;

7.4.10. „Patikrinimo akte atsakyta, kad, pagal pateiktus dokumentus, susirinkimai organizuojami teisės aktų nustatyta tvarka, išskyrus – Bendrijų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies nuostatą, kad visuotinis susirinkimas turi būti šaukiamas kasmet ne vėliau kaip per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams“;

7.4.11. „Namo techninis prižiūrėtojas yra Bendrijos pirmininkas E. Pareiškėja nebuvo pateikusi klausimų, kas yra Namo techninis prižiūrėtojas. Kauno miesto savivaldybės administracijos filialas [...] seniūnija Pareiškėją 2017-05-18 raštu Nr. 16-2-335 informavo, kad yra atlikta Namo techninė priežiūra, kartu buvo persiųsta statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 16-8-149 kopija, kurioje yra nurodyta, kad Namo statinio techninis prižiūrėtojas yra Bendrijos pirmininkas E“;

7.4.12. „[...] išvardintiems reikalavimams [dėl mokesčių apskaičiavimo tvarkos, atsakyti gyventojams vadovaujantis Bendrijų įstatymo nuostatomis bei registruoti gaunamus ir siunčiamus dokumentus] nebuvo nurodyti įvykdymo terminai, nes jie turi būti vykdomi iš karto atliekant nurodytus veiksmus, tai yra Bendrijoje apskaičiuojant mokesčius laikytis CK 4.82 straipsnio nustatytų reikalavimų, ir registruoti gaunamus ir siunčiamus dokumentus vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalies nuostatomis, Nekilnojamojo turto ir Juridinių asmenų registruoti teikti duomenis teisės aktų nustatyta tvarka“;

7.4.13. „Patikrinimo akte pateikta informacija, kad einamaisiais metais pirkimai nebuvo vykdomi. Bendrijos įstatų 4.7.5 punkte numatyta, kad Bendrijos pirmininkas pagal Bendrijos susirinkimo sprendimus naudoja bendrijos lėšas ir tvarko jos sąskaitas bankuose, *todėl Bendrija nėra pasitvirtinusi paslaugų pirkimo ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklių*. Bendrijos pirmininkas informavo, kad *Bendrijos nariai, susirinkimų metu priimdami sprendimus dėl paslaugų ar rangos darbų pirkimo, tuo pačiu priima sprendimus ir dėl paslaugų ar rangos darbų pirkimo sąlygų*“;

7.4.14. „Bendrijos pirmininkas kartu su protokolais pateikė ir pranešimus apie vykstančius susirinkimus. Atsižvelgiant į tai, kad ne kartą teko lankytis Bendrijoje, *matėme*, kad skelbimų lentoje yra talpinama informacija, taip pat Bendrijos nariai informavo, kad informaciją apie susirinkimus Bendrijos pirmininkas patalpina skelbimų lentoje ir įmeta į pašto dėžutes“;

7.4.15. „Bendrijos pirmininkas pateikė tik Pareiškėjos skundus“;

7.4.16. dėl informacijos teikimo Pareiškėjai patikrinimo – „Savivaldybė eilėje raštų Pareiškėjai yra nurodžiusi, kad už informacijos pateikimą vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalimi yra atsakingas Bendrijos pirmininkas, tačiau minėtas straipsnis Bendrijos

pirmininko *neįpareigoja teikti Pareiškėjos prašomų dokumentų kopijų, šio įstatymo 21 straipsnio 4 dalies 8 punkte taip pat yra nurodyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę susipažinti su Bendrijos narių sąrašu* [...]. Bendrijos pirmininkas yra informavęs, kad Pareiškėja su prašomais dokumentais gali susipažinti vietoje. Savivaldybė Pareiškėjai persiuntė įstatų kopiją. Bendrijos narių sąrašo Savivaldybė Pareiškėjai nėra pateikusi, nes minėtame dokumente yra pateikiami asmens duomenys, todėl dokumento viešinimas yra apribotas Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo ir Reglamento (ES) 2016/679 normų“;

7.4.17. „Patikrinimo akto 4 punkte buvo pateikti reikalavimai Bendrijos pirmininkui iki 2018-03-28 visuotiniame susirinkime patvirtinti: metinę Bendrijos veiklos ataskaitą, Objektų aprašą, Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikį planą, metinį Namų priežiūros ūkinį ir finansinį planą.“ „[...] **Patikrinimo akte pateikti Reikalavimai nėra įvykdyti. Atsižvelgiant į tai, Bendrijos pirmininkui yra išsiųstas pranešimas dėl protokolo surašymo**“ (šias aplinkybes patvirtinantis dokumentas Seimo kontrolieriui nėra pateiktas);

7.4.18. *Savivaldybės pareigūnai tikisi, kad „išrinktas naujas pirmininkas [Bendrijos pirmininkė] [...] tinkamai vykdys Bendrijos pirmininko pareigas bei įvykdys Patikrinimo akte pateiktus Reikalavimus*“;

7.5. Savivaldybės pareigūnai 2018-02-27 raštu Nr. 53-5-82 pateikė atsakymą Pareiškėjai į jos 2018-01-30 prašymą. Šiame Savivaldybės atsakyme, be kita ko, nurodyta: „Pakartotinai informuojame, kad Patikrinimo akte ir 2018-01-31 raštu Bendrijos pirmininkas yra įpareigotas laikytis teisės aktų reikalavimų ir išlaidas Namų bendrojo naudojimo objektams išlaikyti, mokesčius skirstyti remiantis proporcingumo principu, pagal kurį butų ir kitų patalpų savininkas prie bendro turto – Namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros išlaidų privalo prisidėti proporcingai savo turto daliai, kurią lemia jam nuosavybės teise priklausančio buto ar kitų patalpų naudingas plotas.“

Skundo 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: „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* – „15. Pastato bendrojo naudojimo objektai: 1) bendrosios pastato konstrukcijos – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžijų ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai), tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos); 2) bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus); 3) pastato bendrojo naudojimo patalpos ir kitos pastato dalys – pastato laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, bendrojo naudojimo balkonai, lodžijos, terasos, jeigu jie nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams; 4) vietiniai inžineriniai tinklai – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme; 5) bendrojo naudojimo žemės sklypas – bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas.“

8.2.2. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. Bendrijos įstatuose gali būti numatytas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas, turintis bendrijos įstatuose nustatytą visuotinio susirinkimo teisių dalį. 2. Bendrijos valdymo organai yra

valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organus.“

8.2.3. *12 straipsnis* – „1. Sprendimai dėl daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrų interesų tenkinimo (karšto vandens tiekėjo, šilumos paskirstymo metodo, pastato (pastatų) šildymo būdo, atsiskaitymo tvarkos pasirinkimo, tiekimo vartojimo ribos nustatymo, patalpų (pastatų) savininkų sutarčių su paslaugų teikėjais sudarymo ar nutraukimo ir pan.), taip pat dėl priemonių, nesusijusių su pastato (pastatų) naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, dėl pastato (pastatų) atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo ar skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų priimami visų to daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, savininkų balsų dauguma, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų. [...]“

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; [...] 7) bendrijos narių sąrašo (šio įstatymo 13 straipsnyje nustatyta tvarka išrinktų bendrijos narių įgaliotinių sąrašo) sudarymą ir tvarkymą. Šiame sąrašė (šiuose sąrašuose) turi būti nurodyti bendrijos narių ar jų atstovų (įgaliotinių) kontaktiniai duomenys (vardas, pavardė, adresas korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresas, telefono numeris). Bendrijos narių ar jų atstovų sąrašo (įgaliotinių sąrašo) duomenys tikslinami ne rečiau kaip kartą per metus; 8) bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą; 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą [...] 7. Visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. [...]“

8.2.5. *15 straipsnis* – „1. Bendrijos valdybą sudaro bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdybos nariai. Bendrijos pirmininkas yra bendrijos valdybos pirmininkas. Bendrijos valdybos narių skaičius nustatomas bendrijos įstatuose. Jis negali būti mažesnis kaip trys nariai. 2. Bendrijos valdybą renka visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatytam, bet ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui. Bendrijos valdybos nariu gali būti renkamas tik fizinis asmuo, turintis butą ar kitas patalpas tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti yra įsteigta bendrija, ir atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Bendrijos valdybos nario kadencijų skaičius neribojamas. [...]“

8.2.6. *16 straipsnis* – „1. Bendrijos valdyba atlieka šias funkcijas: 1) šaukia visuotinius susirinkimus (įgaliotinių susirinkimus) šiame įstatyme ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka; 2) svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrijos ūkinės veiklos metinius ir ilgalaikius planus, pajamų ir išlaidų sąmatas, finansinių ataskaitų rinkinius ir kiekvienų metų veiklos ataskaitą; [...] 4) svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti bendrojo naudojimo objektų aprašą, bendrijos valdomo pastato (pastatų) vidaus tvarkos taisykles; 5) svarsto ir teikia visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) tvirtinti pasiūlymus dėl lėšų kaupimo, kaupiamųjų įmokų dydžio ir lėšų skolinimosi pastatui (pastatams) atnaujinti. Parengti sprendimų dėl bendrijos ūkinės veiklos ar administravimo būdo projektai turi užtikrinti įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimą; 6) analizuoja ir vertina bendrijos finansinę būklę ir bendrijos ūkinės veiklos rezultatus; 7) **tvirtina paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas** ir pirkimo ataskaitas; [...]“

8.2.7. *18 straipsnis* – „1. Bendrijos revizijos komisijos narius (revizorių) renka ir atšaukia visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. [...]. 2. Bendrijos revizijos komisijos nariais (revizoriumi) negali būti bendrijos pirmininkas, **bendrijos valdybos nariai**, [...]“

8.2.8. *21 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai privalo: [...] 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) **apskūsti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka** [...]“

8.3. *Viešojo administravimo įstatymo* (toliau vadinama – VAI) *3 straipsnyje* nustatyta: „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujami 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; 2) objektyvumo. Šis principas reiškia, kad administracinio sprendimo priėmimas ir kiti oficialūs viešojo administravimo subjekto veiksmai turi būti nešališki ir objektyvūs; [...] 10) skaidrumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjekto veikla turi būti vieša, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus; [...] 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.“

8.4. *Civiliniame kodekse* (CK) nustatyta:

8.4.1. *1.138 straipsnis* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, [...]“

8.4.2. *2.82 straipsnio 4 dalis* – „Juridinių asmenų organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams. [...]“

8.4.3. *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. [...] 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.“

9. Kiti teisės aktai

9.1. *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 – Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:

9.1.1. „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.“

9.1.2. „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, jungtinės veiklos sutartį, 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 (interneto 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.“

9.1.3. „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.“

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

9.2. *Aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. D1-895 patvirtintoje Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinėje (pavyzdinėje) formoje* (toliau vadinama – Tipinė forma) nurodyta:

9.2.1. „Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) (nurodoma paskirtis) [...] adresas (gatvės pavadinimas, pastato Nr.) _____. Pastato unikalus numeris _____. **Bendrieji pastato rodikliai:** Statybos metai ____, Bendrasis plotas ____ m², Naudingasis plotas ____ m², Butų skaičius __ vnt., Patalpų skaičius __ vnt., Aukštų skaičius __ vnt., Priklausinių skaičius __ vnt., Priklausinių paskirtis __, priklausinių bendrasis plotas __ m². Įstatymų nustatyta tvarka pastato butų, patalpų savininkų naudojamo ar valdomo žemės sklypo ar jo dalies plotas __ m² [...]“;

9.2.2.

Eil. Nr.	Pavadinimas	Techniniai rodikliai (tipas, medžiaga ir kiti duomenys, nurodyti pastato techninėje dokumentacijoje)	Su bendrosiomis inžinerinėmis sistemomis susiję pastato patalpų savininkai (buto Nr., kitos patalpos unikalus Nr.) [...].
1.	[...]		
4.	Šildymo sistema		
4.1.	Šilumos punktas		
4.2.	Šilumos vamzdynai ir armatūra nuo šilumos punkto uždarnosios armatūros iki šildymo prietaiso patalpose, bendrojo naudojimo patalpose įskaitytinai, patalpų šildymo prietaisai		
5.	Karšto vandens sistema		
5.1.	Šilumokaitis		
5.2.	Karšto vandens vamzdynai ir uždaromoji armatūra pastato viduje nuo pastato sienos arba šilumokaičio, įrengto pastate iki patalpų įvado atšakos, įskaitant patalpų jungiamojo vamzdžio ir stovo jungtį (trišakis, atlankas ir kt.), jei vandens tiekimo sutartyje nenustatytos kitos ribos)		
	[...]		
8.	<i>Bendrojo naudojimo balkonai ir lodžijos</i>		
9.	<i>Kitų balkonų, lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos</i>		

9.3. Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse (galioja nuo 2017-11-23) nustatyta:

9.3.1. „25. Prašymai, išskyrus prašymus, į kuriuos, nepažeidžiant asmens, kuris kreipiasi, kitų asmenų ar institucijos interesų, galima atsakyti tą pačią darbo dieną, turi būti išnagrinėjami per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo institucijoje dienos.“

9.3.2. „35. Atsakymai į prašymus parengiami atsižvelgiant į jo turinį: [...]; 35.3. į prašymą priimti administracinį sprendimą – atsakoma pateikiant atitinkamo priimto dokumento kopiją, išrašą ar nuorašą arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys; 35.4. į kitus prašymus – atsakoma laisva forma arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys.“

9.4. Vyriausybės 2003-11-12 nutarimu Nr. 1407 patvirtintuose Juridinių asmenų registro nuostatuose (toliau vadinama – JAR nuostatai) reglamentuota:

9.4.1. „18. Registre registruojami ir tvarkomi šie bendrieji duomenys apie juridinius asmenis [...] 18.6. juridinio asmens organai: pavadinimai, šių organų, išskyrus dalyvių susirinkimą, narių skaičius; [...] 18.8. duomenys apie asmenis, turinčius teisę juridinio asmens vardu sudaryti sandorius: 18.8.1. juridinio asmens valdymo organų nariai ir juridinio asmens dalyviai, jų teisių ribos, terminas, kuriam nustatytos teisių ribos; [...].“

9.4.2. „84. Steigiant bendriją, Registro tvarkytojui pateikiami šie dokumentai: 84.1. prašymas įregistruoti juridinį asmenį; 84.2. įstatai; 84.3. steigiamojo susirinkimo protokolas; 84.4.

steigiamojo susirinkimo dalyvių sąrašas; 84.5. butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, raštu iš anksto ar steigiamajame susirinkime pritarusių bendrijos steigimui, sąrašas.“

Skundo tyrimui reikšminga teismų praktika

10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016-11-18 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-490-686/2016: „Dėl daugiabučio namo savininkų bendrijos nario teisės į informaciją apie bendriją“: „19. Narystė daugiabučio namo savininkų bendrijoje jos nariui suteikia teises ir pareigas, tarp jų ir teisę į informaciją apie bendriją. Teisė į informaciją apima ne tik teisę sužinoti, bet ir ją disponuoti. Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 4 dalies 4 punkte įtvirtinta bendrijos nario teisė gauti informaciją apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui (pastatams) atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato (pastatų) priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas. Bendrijų 14 straipsnio 6 dalies 6 punkte nustatyta, kad bendrijos pirmininkas atsako už informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu. [...]. 20. Bendrijų įstatymas ir Bendrijos įstatai nenustato, kokia forma (prašomų susipažinti dokumentų kopijomis, jų išrašais, skenuotų dokumentų elektroninėmis kopijomis jas pateikiant nariui Bendrijoje ar siunčiant nario nurodytu adresu paštu ar elektroniniu paštu, ar užtikrinant nariui sąlygas susipažinti su jam rūpima Bendrijos informacija Bendrijos patalpose, ar kt.) nariui turi būti teikiama informacija. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje taip pat nėra spręsta bylų, kuriose būtų išaiškinta, būtent kokia forma turi būti teikiama informacija, o kokia forma informacijos teikimas būtų nepriimtinas. Kolegijos vertinimu, kai nėra nustatyta informacijos teikimo formos taisyklių, bendrijos nario prašoma teikti informacija, į kurią jis turi teisę pagal įstatymus, turėtų būti teikiama atsižvelgiant į informacijos gavimo tikslą, dėl kurio asmuo (narys) prašo ją suteikti. Byloje ieškovas nenurodė, kokiais tikslais jis naudotų prašomą gauti informaciją. Kai nėra žinomi prašymo suteikti informaciją gavimo tikslai, tuomet, kilus dėl to ginčui, teismui yra sudėtingiau nustatyti reikalingą informacijos pateikimo formą. Tokioje situacijoje asmenys, iš kurių turintis teisę ir reikalaujantis informacijos, bei ją teikiantis, turi pasirinkti informacijos teikimo formą, atitinkančią teisingumo, protingumo ir sąžiningumo imperatyvus (CK 1.5 straipsnis: civilinių teisinių santykių subjektai, įgyvendindami savo teises bei atlikdami pareigas, privalo veikti pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus), taikytinus visiems civilinių teisinių santykių subjektams. 21. CK 1.137 straipsnio 2 dalis įtvirtina bendrą nuostatą, kad, įgyvendindami savo teises bei vykdydami pareigas, asmenys turi laikytis įstatymų, gerbti bendro gyvenimo taisykles ir geros moralės principus bei veikti sąžiningai, laikytis protingumo ir teisingumo principų. Ar primygtinai reikalaujamas tam tikrą informaciją apie bendriją pateikti pageidaujama forma bendrijos narys laikosi minėtų reikalavimų bendrijos atžvilgiu, nustatoma analizuojant, ar jis elgiasi taip, kaip tokioje situacijoje elgtųsi apdairus, rūpestingas žmogus, ar nėra jo paties ir bendrijos bei ypač kitų bendrijos narių interesų konflikto. Kreipdamiesi į bendriją dėl informacijos gavimo nariai ir bendrijos įgalioti teikti informaciją organai (bendrijos pirmininkas) turi tarpusavyje bendradarbiauti, padėti vienas kitam įgyvendinti teises ir vykdyti pareigas. 22. Byloje nustatyta, kad ieškovas atsakovei teikė ne vieną prašymą dėl informacijos pateikimo. Atsakovė ne atsisakė teikti ieškovui prašomus dokumentus ir informaciją, bet savo atsakymuose ieškovui paaiškino neturinti galimybės pateikti juos ieškovo nurodomu būdu – elektroniniu formatu, nes neturi tam reikiamos įrangos; taip pat painformavo, kad ieškovas turi galimybę susipažinti su bendrijos dokumentais bendrijos patalpose, kuriose jam atvykus bus sudarytos sąlygos gauti norimą informaciją. Atsakovė pateikė byloje elektroninius laiškus ieškovui, kuriuose atsakovės pirmininkas ragino ieškovą atvykti į Bendrijos patalpas ir susipažinti su informacija. [...]. Byloje nėra duomenų, kad ieškovas šia galimybe atvykti ir Bendrijos patalpose susipažinti su dokumentais būtų pasinaudojęs. Jam nebuvo atsisakyta leisti susipažinti su dokumentais, o atvykęs jis galėjo suderinti Bendrijos dokumentuose esančios informacijos pateikimo formą. Ieškovui neatvykus į Bendrijos patalpas susipažinti su reikiama informacija, nėra pagrindo daryti išvadą, kad jam buvo atsisakyta teikti informaciją ar kad ieškovo teisė gauti informaciją buvo suvaržyta. 23. Atsižvelgiant į šios nutarties 22 punkte nurodytas aplinkybes, kad atsakovė ne atsisakė, o priešingai – siūlė susipažinti su Bendrijos dokumentais, sudarė sąlygas

šalims priimtinu laiku Bendrijos patalpose gauti informaciją, tačiau ieškovas nebuvo aktyvus, nepasinaudojo galimybe nuvykti ir susipažinti su Bendrijos dokumentais, nenustatyta, kad ieškovo teisė gauti informaciją apie Bendrijos veiklą būtų pažeista.“

Tyrimo išvados

11. Apibendrinus šios pažymos 2 paragrafe pacituotas Pareiškėjos skunde Seimo kontrolieriui nurodytas aplinkybes konstatuotina, jog Pareiškėja skundžiasi Seimo kontrolieriui tuo, kad Savivaldybės pareigūnai netinkamai, nesilaikydami Priežiūros ir kontrolės taisyklių reikalavimų, atliko Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę (nepateikė motyvuotų išvadų, nenustatė, kad galimai Bendrijos valdyba nėra išrinkta nustatyta tvarka, nepatikrino, ar nustatyta tvarka patvirtinti Bendrijos įstatai, ar nustatyta tvarka sudarytas ir tvarkomas Bendrijos narių sąrašas, Objektų aprašas nustatyta tvarka nepatvirtintas ir nepateiktas Namu bendraturčiams, jis neatitinka teisės aktų reikalavimų, nes „nenurodytas Namu aukštis, kitų patalpų skaičius, priklausinių skaičius, įstatymų nustatyta tvarka Namui priskirto žemės sklypo įregistravimo data, nėra informacijos apie butų ir kitų patalpų savininkų teises ir prievoles“, „duomenys apie Namu bendrąsias konstrukcijas (rašo, kad nėra balkonų), bendrąsias inžinerines sistemas, bendrojo naudojimo patalpas yra nepakankamai informatyvūs“, šildymo ir karšto vandens sistemos aprašas turėtų būti Objektų aprašo sudėtinė dalis; dėl metinio Namu (-ų) priežiūros ūkinio ir finansinio plano „pateiktas 2012-04-16 galimai suklastotas Bendrijos susirinkimo protokolas“, nepatikrino, ar patvirtintas ilgalaikis Namu atnaujinimo planas bei kaupiamųjų lėšų tarifas, nepatikrino sukauptų lėšų naudojimo atitikimo teisės aktų reikalavimams, nesiėmė priemonių, kad Bendrijos valdyba patvirtintų pirkimų sąlygas, kad pateiktą informaciją apie einamaisiais metais vykdytus pirkimus, nevertino to, kad neparengta Bendrijos veiklos metinė ataskaita, ir pan., netikrino informacijos apie einamaisiais metais šauktus butų ir kitų patalpų savininkų, Bendrijos narių susirinkimus ar balsavimą raštu, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo“ ir kt.), neatsižvelgė į visus Prašymų apibendrinime nurodytus klausimus (pvz., dėl informacijos, dokumentų – dėl kaupiamųjų lėšų sąskaitos išrašo, Bendrijos narių sąrašo, Objektų aprašo, Bendrijos įstatų – pateikimo Pareiškėjai, dėl Pareiškėjos prašymų, pateiktų paštu, nepriėmimo (pažymos 5.5.3, 5.5.5, 5.5.7 ir 5.5.9 papunkčiai), nepateikė atsakymo į 2018-01-30 Pareiškėjos prašymą, susijusį su vėdinimo įrangos patikrinimo organizavimu, nesiėmė priemonių dėl netinkamo mokesčių už „ventiliacijos valymą“ apskaičiavimo.

12. Išanalizavus pirmiau nurodytą teisinį reglamentavimą (pažymos 8–9 paragrafai) ir atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–7 paragrafai), konstatuotina:

12.1. remiantis teisiniu reglamentavimu:

12.1.1. Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 8.1 punktą) – Bendrijos valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė vykdoma vadovaujantis Vyriausybės įgaliotos institucijos (Aplinkos ministerijos) patvirtintomis Priežiūros ir kontrolės taisyklėmis;

12.1.2. Priežiūros ir kontrolės taisyklėmis (pažymos 9.1 punktą) – Savivaldybė Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolę ir priežiūrą turi atlikti organizuodama kompleksinį planinį patikrinimą arba neplanuotą jos veiklos patikrinimą pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo arba Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu. **Savivaldybė, šiuo atveju** – atlikdama Bendrijos planinį kompleksinį patikrinimą ir patikrinimą pagal Prašymų apibendrinimą, **turėjo**:

12.1.2.1. **patikrinti (įvertinti pateiktus Bendrijos dokumentus arba jų nepateikimą ir pateikti motyvuotą išvadą dėl atitinkamos Bendrijos pirmininko ir valdybos veiklos atitikimo teisės aktų reikalavimams)** 1) Bendrijos pirmininko ir Bendrijos valdybos išrinkimo atitiktį nustatytiems teisės aktų reikalavimams (tikrinami valdytojo išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis), 2) patalpų savininkų, Bendrijos narių apskaitos tvarkymą (ar yra patalpų savininkų, Bendrijos narių sąrašai; ar jie atitinka nustatytus reikalavimus),

3) Objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą, jo atitiktį teisės aktų reikalavimams (ar Objektų aprašo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus), 4) Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimą 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 laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį), 5) Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimą (ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka), 6) Bendrijos pirmininko informacijos patalpų savininkams (tarp jų, ir konkrečiai Pareiškėjai – atsižvelgus į Prašymų apibendrinimą bei Seimo kontrolieriaus rekomendacijas) teikimą 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, ar Pareiškėjai Bendrijos pirmininkas turėjo pateikti jos prašomus dokumentus, ar juos pateikė, 7) Bendrijos metinės veiklos ataskaitos rengimą ir jos pateikimą patalpų savininkams (ar rengiamos Bendrijos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus), 8) patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimą (ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais arba patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai arba organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo), 9) dokumentų ir duomenų pateikimą viešajam registru (ar Bendrijos įsteigimo faktas įregistruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami Bendrijos įstatai, pateikiami kiti nustatyti duomenys apie valdytoją);

12.1.2.2. **surašyti Patikrinimo aktą**, nustačius Bendrijos pirmininko ir valdybos veiklos trūkumus, **nurodyti reikalavimus trūkumams pašalinti**, kartu **apibrėžiant jų įvykdymo terminus, kontroliuoti pateiktą Reikalavimų vykdymą**;

12.1.3. VAĮ (pažymos 8.3 punktas) ir Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 9.3 punktas) – Savivaldybės veikla turi atitikti VAĮ išdėstytus teisinius pagrindus, administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais, Savivaldybės veiksmai turi būti nešališki ir objektyvūs, į prašymą paprastai turi būti atsakyta per 20 darbo dienų, pagal jo turinį, vadovaujantis išsamumo principu – aiškiai ir argumentuotai, nurodant visas prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis remtasi vertinant prašymo turinį;

12.1.4. Bendrijų įstatymą (pažymos 8.2 punktas):

- Namų bendrojo naudojimo objektais laikomos bendrosios Namų konstrukcijos – išorinės (fasado) konstrukcijos, tarp jų balkonų, laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, bendrosios Namų inžinerinės sistemos – tarp jų šilumos, įranga (įskaitant šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius); Namų bendrojo naudojimo patalpos ir kitos pastato dalys – tarp jų bendrojo naudojimo balkonai, jeigu jie nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams;

- Bendrijos pirmininkas atsako už Bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą, informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams (tarp jų, ir Pareiškėjai) jų prašymu, Bendrijos narių sąrašo, nurodant Bendrijos narių kontaktinius duomenis, sudarymą ir tvarkymą (tikslinimą ne rečiau kaip kartą per metus), Objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą, Namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą ir kt.;

- visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų (tarp jų, ir Pareiškėjos) raštu Bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai turi būti registruojami bei nagrinėjami teisės aktuose ir Bendrijos įstatuose nustatyta tvarka, Bendrijos pirmininkas privalo Pareiškėjai jos prašymu suteikti išsamią informaciją apie Bendrijos organų sprendimus, Bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomuosius mokėjimus, susijusius su Bendrijos veikla;

- Bendrijos valdybą, kurią renka visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) Bendrijos įstatuose nustatytam, bet ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui, sudaro Bendrijos pirmininkas ir Bendrijos valdybos nariai. Bendrijos valdybos nariu gali būti renkamas tik fizinis asmuo, turintis butą ar kitas patalpas tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams

valdyti yra įsteigta Bendrija, ir atitinkantis Bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus, Bendrijos revizijos komisijos nariais negali būti Bendrijos valdybos nariai;

- Bendrijos valdyba, be kitų funkcijų, tvirtina paslaugų ir rangos darbų pirkimo sąlygas;
- sprendimai dėl Namų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrų interesų tenkinimo, taip pat dėl priemonių, nesusijusių su Namų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, dėl Namų atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo turi būti priimti visų Namų savininkų balsų dauguma;

12.1.5. Tipinė forma (pažymos 9.2 punktas) – Objektų apraše, be kita ko, turėtų būti nurodyti duomenys apie Namų bendrojo naudojimo balkonus, apie kitų balkonų išorines (fasado) konstrukcijas, apie šilumos sistemą ir pan., taip pat pateikta informacija apie Namų bendruosius rodiklius, tarp kurių: statybos metai, bendrasis plotas, naudingas plotas, butų skaičius, patalpų skaičius, aukštų skaičius (aukštis), priklausinių skaičius, įstatymų nustatyta tvarka pastato butų, patalpų savininkų naudojamo arba valdomo žemės sklypo plotas ir kt.;

12.1.6. JAR nuostatais (pažymos 9.4 punktas) – šiame registre (JAR) registruojami ir tvarkomi bendrieji duomenys apie juridinius asmenis (šiuo atveju – Bendriją), tarp kurių ir duomenys apie Bendrijos organus (pavadinimas, narių skaičius), apie Bendrijos valdymo organų narius;

12.1.7. CK (pažymos 8.4 punktas) – Namų 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, 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;

12.2. ***nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai*** atliko Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinį patikrinimą, surašė Patikrinimo aktą, tinkamai įvertino Bendrijos valdymo organų veiklą Namų patalpų savininkų, Bendrijos valdymo organų išrinkimo, Bendrijos narių apskaitos tvarkymo, duomenų pateikimo JAR, Bendrijos metinės veiklos ataskaitos rengimo ir jos pateikimo patalpų savininkams klausimais (4.2.3.2, 4.2.3.7, 4.2.3.12 papunkčiai), pateikė Reikalavimus Bendrijos pirmininkui, Pareiškėjai – patikrinimo akto kopiją, atsakymą į jos 2018-01-30 prašymą, dalyvavo viename iš Bendrijos susirinkimų, kuriame informavo Namų bendraturčius apie pateiktus Reikalavimus, įvertino Pareiškėjai skaičiuojamų mokesčių atitikimą proporcingumo principo reikalavimams, kontroliavo vieno iš Reikalavimų (dėl naujo Objektų aprašo patvirtinimo) vykdymą, teikė Pareiškėjai informaciją apie Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo, atsižvelgus į Prašymų apibendrinimą, rezultatus, pagrįstai konstatavo, kad Pareiškėja buvo informuota apie Namų techninį priežiūrėtoją (pažymos 4.1, 4.2, 7.1, 7.2 ir 7.5 punktai, 7.4.11 papunktis), ***tačiau nepagrįstai, nesilaikydama Bendrijų įstatymo, VAI, Priežiūros ir kontrolės taisyklių ir kitų teisės aktų reikalavimų***;

12.2.1. Patikrinimo akte:

12.2.1.1. ***nepateikė motyvuoto Bendrijos valdymo organų veiklos vertinimo***:

1) dėl Bendrijos pirmininko ir Bendrijos valdybos išrinkimo atitikties nustatytiems teisės aktų reikalavimams. Savivaldybė šiuo atveju nepatikrino, ar iš tiesų asmuo, kuris galimai yra Bendrijos revizijos komisijos narys, buvo išrinktas ir Bendrijos valdybos nariu (pažymos 2.1.2 papunktis);

2) dėl viso Objektų aprašo turinio atitikimo teisės aktų reikalavimams (pažymos 4.2.3.3 papunktis). Savivaldybės pareigūnai nepagrįstai nepateikė vertinimo dėl duomenų apie Namų butų radiatorius neįtraukimo į Objektų aprašą (pagal Prašymų apibendrinimą; pažymos 5.5.4 papunktis).

Be to, pažymėtina, kad ***Savivaldybės pareigūnų šio tyrimo metu pateikti paaiškinimai dėl Objektų aprašo turinio atitikimo teisės aktų reikalavimams (pažymos 7.4.4 ir 7.4.5 papunkčiai) vertintini kritiškai, jie neatitinka teisės aktų reikalavimų***, t. y. nepagrįstai nurodoma, kad:

a) „balkonai gali būti neįtraukti į Objektų aprašą, nes naudojami tenkinti ne viso Namų, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius“.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Savivaldybė privalo vykdyti norminių teisės aktų reikalavimus, o ne juos savotiškai interpretuoti (Savivaldybei nėra suteikta teisė aiškinti CK reikalavimų, taigi, norminių teisės aktų, kurių rengėja nėra Savivaldybė, aiškinimas laikytinas

Savivaldybės kompetencijos viršijimu). Tiek pagal Bendrijų įstatymą, tiek pagal Tipinę formą Namų bendrojo naudojimo balkonai ir balkonų, kurie nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams, laikančiosios konstrukcijos, laikomi Namų bendrojo naudojimo objektais, todėl atitinkami jų duomenys turi būti nurodyti Objektų apraše;

b) „nėra grafų, kuriose turėtų būti nurodyti Pareiškėjos prašomi duomenys“ („Namų aukštis, kitų patalpų skaičius“), nes, kaip nurodyta pirmiau, Tipinėje formoje reikalaujama pateikti informaciją apie Namų bendruosius rodiklius, tarp kurių, ir Namų aukštų skaičius (aukštis), patalpų skaičius. Be to, nepagrįstai pritarta duomenų apie Namų priklausinių bei žemės sklypo buvimą / nebuvimą nepateiktą Objektų apraše, nepateikti paaiškinimai, kodėl galimai nenurodyti kiti Namų bendrieji rodikliai (pvz., Namų naudingasis plotas ir kt.; pažymos 2.1.4 papunktis);

3) dėl Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus) planavimo ir lėšų kaupimo organizavimo.

Nebuvo įvertinta, ar faktinis (patikrinimo metu vykdomas) lėšų kaupimas Bendrijoje atitinka Aprašo reikalavimus dėl lėšų kaupimo tvarkos, tarifo dydžio, taip pat neįvertinta, ar sukauptos lėšos buvo panaudotos teisės aktuose nustatyta tvarka (nurodyta Bendrijos pirmininko pateikta informacija dėl lėšų panaudojimo; pažymos 4.2.3.5 ir 4.2.3.6 papunkčiai);

4) dėl informacijos patalpų savininkams teikimo pagal teisės aktų reikalavimus, ar gauta skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams. Savivaldybės išvada, kad „Bendrijos pirmininkas informaciją gyventojams teikia teisės aktų nustatyta tvarka“ (pažymos 4.2.3.10 papunktis), yra nemotyvuota, t. y., nenurodytos konkrečios Savivaldybės nustatytos aplinkybės, kuriomis ji rėmėsi darydama tokią išvadą (galimai nepatikrinta, ar Pareiškėjai buvo pateikta informacija apie jos sukauptas lėšas, ar skelbimų lentose pateikiama, įmetant į pašto dėžutes teikiama Bendrijos informacija yra įregistruota nustatyta tvarka, pvz., kaip Bendrijos sudaryti, siunčiami dokumentai), galimai nepatikrinta, ar iš tiesų nebuvo priimami Pareiškėjos paštu siunčiami prašymai bei pretenzijos Bendrijos pirmininkui. Be to, nepateikta motyvuota išvada, ar Bendrijos pirmininkas nustatyta tvarka teikė informaciją (dokumentus) Pareiškėjai dėl Namų vėdinimo kanalų valymo (dezinfekavimo) darbų atlikimo (pagal Seimo kontrolieriaus 2017-07-05 pažymoje Nr. 4D-2017/2-497 pateiktą rekomendaciją; pažymos 5.3 punktą).

Pažymėtina, kad Savivaldybė šio tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateiktų paaiškinimų dėl galimai neprivalomų pateikti Pareiškėjai dokumentų (jai turint teisę su dokumentais susipažinti Bendrijoje) (pažymos 7.4.16 papunktis), juos sukonkretinant pagal kiekvieną Pareiškėjos prašomą dokumentą, nepagrįstai nepateikė Patikrinimo akte.

Akcentuotina ir tai, kad Savivaldybė, šio tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateikusi paaiškinimą, dėl kokių priežasčių Bendrija Pareiškėjai neteikia Bendrijos narių sąrašo („nes minėtame dokumente yra pateikiami asmens duomenys, todėl dokumento viešinimas yra apribotas Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo ir Reglamento (ES) 2016\679 normų“; pažymos 7.4.16 papunktis), nepateikė duomenų, kad šias išvadas grindžia kompetentingos institucijos – Valstybinės duomenų apsaugos inspekcijos – išvada (ypatingai atkreipiant dėmesį į tai, kad, šiuo atveju, prašoma pateikti informaciją apie bendraturčių kontaktinius duomenis ne viešai skelbimų lentoje, o tik vienam iš bendraturčių – Pareiškėjai);

12.2.1.2. *pateikė netinkamą Bendrijos valdymo organų veiklos įvertinimą:*

1) dėl Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimo (ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka). Patikrinimo akte nepateiktas motyvuotas vertinimas, ar Bendrijos pirmininko nurodyta pirkimų tvarka (kiekvienam atveju atskirai Bendrijos susirinkime nusprendžiama dėl konkretaus pirkimo tvarkos) atitinka teisės aktų reikalavimus. Be to, šio tyrimo metu Savivaldybė pateikė paaiškinimus, neatitinkančius teisės aktų reikalavimų (pažymos 7.4.7 papunktis), t. y., viršijo savo įgaliojimus ir aiškino Bendrijų įstatymą taip, kad Bendrijų įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 7 punkto reikalavimai gali būti ir nevykdomi, t. y., Bendrijos valdyba gali netvirtinti bendrųjų paslaugų ir rangos darbų pirkimų sąlygų (pažymos 4.2.3.6 papunktis). Pažymėtina, kad pagal Bendrijų įstatymą sprendimai dėl Namų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrų interesų tenkinimo, taigi ir dėl Namų bendrojo naudojimo objektų remonto, darbų pirkimo, turi būti priimti visų Namų savininkų balsų dauguma, o ne visuotiniame Bendrijos narių susirinkime (pvz., kaip Susirinkime; pažymos 7.2 punktą).

Savivaldybė, gavusi duomenis apie tokius visuotiniuose susirinkimuose priimamus sprendimus, turėjo imtis priemonių, kad Bendrijoje paslaugų, remonto darbų pirkimai būtų organizuojami teisės aktuose nustatyta tvarka;

2) dėl patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimo (ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais arba patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai arba organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo). Savivaldybė neįvertino, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo (pažymos 4.2.3.8 papunktis);

12.2.1.3. nepagrįstai Bendrijos pirmininkui nepateikė reikalavimo arba nepagrįstai pateikė abstrakčius, be jų vykdymo termino (kartu ir be Savivaldybės jų vykdymo kontrolės), reikalavimus (Bendrijos pirmininkui teiktini tokie reikalavimai, kurie turi apibrėžtą jų vykdymo terminą) dėl:

- 1) teisės aktų reikalavimus atitinkančio Bendrijos narių sąrašo pateikimo Savivaldybei;
- 2) Bendrijos pirkimų sąlygų patvirtinimo;
- 3) Bendrijos valdybos duomenų įregistravimo JAR;

12.2.2. iki šio tyrimo pabaigos neinformavo apie tai, kad būtų pateikusi naujai Bendrijos pirmininkei naujus terminus Reikalavimams įvykdyti; iki šio tyrimo pabaigos Seimo kontrolieriui nepateikė informacijos apie visų Reikalavimų įvykdymą (tarp jų, ir įvertinimo, ar mokesčiai už ventiliacijos valymo darbus Pareiškėjai yra perskaičiuoti, t. y., paskaičiuoti Namų butų ir kitų patalpų savininkams proporcingai jų turimai turto daliai).

13. Atsižvelgus į šios pažymos 12.2 punkto išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybės atlikta Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūra nelaikytina pakankama, Pareiškėjos skundas **pripažintinas pagrįstu**.

14. Kartu Seimo kontrolierius atkreipia:

14.1. **Pareiškėjos dėmesį į tai**, kad:

14.1.1. pažymos 10 paragrafe nurodyta Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo praktika dėl dokumentų bendrijos nario prašymu teikimo tvarkos;

14.1.2. vadovaujantis Bendrijų įstatymu ir CK Bendrijos susirinkimų sprendimai (protokolai) gali būti pakeisti kitu Bendrijos narių sprendimu arba nuginčyti teisme (pažymos 8.2.8 ir 8.4.2 papunkčiai);

14.2. **Savivaldybės administracijos direktoriaus ir kitų pareigūnų** dėmesį į tai, kad:

14.2.1. Seimo kontrolierius yra ne kartą konstatavęs Savivaldybės vykdomos valdytojų veiklos kontrolės ir priežiūros neatitinkamą teisės aktų reikalavimams (kaip ir šio tyrimo metu), taigi kyla pagrįstų abejonių dėl Savivaldybės pareigūnų, vykdančių valdytojų veiklos priežiūrą, kompetencijos. Manytina, dėl to, prieš Savivaldybės pareigūnams teikiant konsultacijas naujai Bendrijos pirmininkei dėl jos veiklos ir Reikalavimų vykdymo, būtina valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdančioms Savivaldybės pareigūnams organizuoti atitinkamus mokymus;

14.2.2. dėl to, kad šio tyrimo metu išrinkta nauja Bendrijos pirmininkė, šiuo atveju nebus teikiamos kai kurios rekomendacijos dėl atliktos Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės gerinimo, susijusios su ankstesnio Bendrijos pirmininko ir Pareiškėjos bendravimo praktika (pvz., dėl Pareiškėjos prašymų nepriėmimo, informacijos apie ventiliacijos kanalų valymą teikimo tvarką nepateikimo ir pan.).

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

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

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

16. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1, 6, 8, 14 ir 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius rekomenduoja

16.1. *Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui:*

16.1.1. pateikti Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjai motyvuotas (pagrįstas teisės aktų reikalavimais ir Savivaldybės nustatytais faktinėmis Bendrijos veiklos aplinkybėmis) išvadas (kai kurias iš jų kartotinai, atsižvelgus į šio tyrimo išvadas) dėl Bendrijos valdybos nario, kuris galimai yra ir Bendrijos revizijos komisijos narys, išrinkimo, Objektų aprašo turinio, Namo lėšų kaupimo organizavimo ir jų panaudojimo, informacijos Pareiškėjai apie jos sukauptas lėšas pateikimo / nepateikimo, Namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimo, patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimo atitikimo teisės aktų reikalavimams, prireikus pateikti Bendrijos pirmininkei naujus terminuotus reikalavimus;

16.1.2. pateikti terminuotus reikalavimus Bendrijos pirmininkei dėl teisės aktų reikalavimus atitinkančio Bendrijos narių sąrašo pateikimo Savivaldybei, Bendrijos pirkimų sąlygų patvirtinimo, Bendrijos valdybos duomenų įregistravimo JAR;

16.1.3. nustatyti naujus Reikalavimų vykdymo terminus ir apie juos informuoti Bendrijos pirmininkę, kontroliuoti jų vykdymą;

16.1.4. pateikti informaciją Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjai apie Reikalavimų vykdymo rezultatus;

16.1.5. organizuoti mokymus Savivaldybės pareigūnams, vykdančioms daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę;

16.2. *Aplinkos ministerijai:*

16.2.1. pateikti Seimo kontrolieriui ir Savivaldybei motyvuotą nuomonę:

16.2.1.1. ar Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 7 punkto reikalavimai dėl bendrijų narių sąrašų tvarkymo atitinka asmens duomenų apsaugos reikalavimus (atsižvelgiant į Valstybinės duomenų apsaugos inspekcijos motyvuotą išvadą), jeigu ne, informuoti kokių priemonių ketinama imtis trūkumams šalinti;

16.2.1.2. ar įgyvendinant Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 7 punkto reikalavimus būtinas atskiras Bendrijos narių sutikimas (pvz., pažymos 7.4.3 papunktis), ar Bendrijos narių sąrašo pateikimas vienam iš bendraturčių pažeistų asmens duomenų apsaugos reikalavimus (pvz., pažymos 7.4.16 papunktis) (atsižvelgiant į Valstybinės duomenų apsaugos inspekcijos motyvuotą išvadą), ar dėl šių aplinkybių būtų tikslinga keisti Bendrijų įstatymo nuostatas;

16.2.2. atsižvelgiant į tai, jog neretai daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrolė vykdoma netinkamai dėl to, kad remiamasi neoficialia valdytojų pateikiama informacija, apsvarstyti tikslingumą į naujai rengiamą daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklą reglamentuojantį įstatymą įtraukti ir reikalavimus dėl valdytojų parengtos bei perduodamos, skelbiamos Namo butų ir kitų patalpų savininkams informacijos bei dokumentų (skelbimo lentose, pateikiant į pašto dėžutes ir pan.) registravimo nustatyta tvarka (pvz., kaip valdytojo sudaromų ir išsiunčiamų dokumentų);

16.3. *Valstybinei duomenų apsaugos inspekcijai* – pateikti Seimo kontrolieriui, Aplinkos ministerijai ir Savivaldybei motyvuotą nuomonę:

16.3.1. ar Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 7 punkto reikalavimai dėl bendrijų narių sąrašų tvarkymo atitinka asmens duomenų apsaugos reikalavimus;

16.3.2. ar įgyvendinant Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 7 punkto reikalavimus būtinas atskiras Bendrijos narių sutikimas (pvz., pažymos 7.4.3 papunktis), ar Bendrijos narių sąrašo pateikimas vienam iš bendraturčių ir / arba institucijai, pagal įstatymų nustatytą kompetenciją kontroliuojančiai Bendrijos valdymo organų veiklą, pažeistų asmens duomenų apsaugos reikalavimus (pvz., pažymos 7.4.16 papunktis).

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 kontrolierė

Milda Vainiutė