



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL TYRIMO SAVO INICIATYVA PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2019 m. lapkričio 11 d. Nr. 4D-2019/2-129
Vilnius

ESMĖ

1. Seimo kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 13 straipsnio 3 dalimi bei atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Konstitucijos 73 straipsnį ir Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 3 straipsnį, savo iniciatyva pradėjo tyrimą dėl Kauno miesto savivaldybės (toliau vadinama – Savivaldybė) administracijos veiklos (neveikimo) galimai netinkamai vykdžius daugiabučio gyvenamojo namo, esančio <...> (toliau vadinama – Namas), bendrojo naudojimo objektų administratoriaus (toliau vadinama ir – Administratorius) veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Pagrindas pradėti tyrimą savo iniciatyva yra Seimo kontrolierių įstatymo 13 straipsnio 3 dalis, kurioje nustatyta, kad, jeigu skundas yra gautas žodžiu, telefonu arba Seimo kontrolierius nustatė pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeistų žmogaus teisių ir laisvių požymių iš visuomenės informavimo priemonių bei iš kitų šaltinių, Seimo kontrolierius gali pradėti tyrimą savo iniciatyva.

Seimo kontrolierė susipažino su visuomenės informavimo priemonėje 2019 m. sausio 22 d. pasirodžiusia informacija (<...>) – reportažu, kuriame žurnalistų klausinėjama Namo butų savininkė stebėjosi netikėtai gautomis sąskaitomis už Namo administravimą ir atliktus Namo remonto darbus. Apie tai, kad jų Namui yra paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, ir tai, kad Administratorius atliko kažkokius darbus, Namo butų savininkė sužinojo tik gavusi sąskaitas.

Seimo kontrolierė įvertino minėtą informaciją. Dėl šios informacijos kilo pagrįstų abejonių, kad galimai yra pažeistos Namo butų savininkų teisės, Savivaldybė galimai nesiima pakankamų priemonių, vykdant Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu jai priskirtas savarankiškas funkcijas bei Namo Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, taip pat nėra aišku, ar Savivaldybė tinkamai įgyvendina daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų informavimą.

3. Tyrimo tikslas – nustatyti, ar Savivaldybė tinkamai įgyvendina Vietos savivaldos įstatymu jai priskirtas funkcijas, susijusias su 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, priežiūra ir kontrole pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles (Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą), ar nėra pažeistos (pažeidžiamos) Namo butų savininkų teisės, susijusios su Namo (Namo bendrojo naudojimo objektų) valdymu ir naudojimu, t. y. nuspręsti dėl savo Namo administravimo būdo, pasirinkti Namo administratorių, spręsti dėl būtinų ir atliekamų Namo remonto darbų, teisingo apmokėjimo už paslaugas, darbus, ar nėra pažeisti vietos savivaldos ir viešojo administravimo principai, susiję su žmogaus teisių bei laisvių užtikrinimu ir gerbimu, įstatymo viršenybės ir nepiktnaudžiavimo valdžia

principai.

TYRIMAS IR IŠVADOS

5. Seimo kontrolierė, siekdama išsiaiškinti aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydama pateikti paaiškinimus dėl žiniasklaidos priemonėse nurodytų teiginių bei atsakyti į Seimo kontrolierės klausimus.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Savivaldybė Seimo kontrolierę informavo, pateikė dokumentus bei paaiškinimus, iš kurių nustatyta:

6.1. „VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre Namas yra įregistruotas kaip trijų ir daugiau butų daugiabutis pastatas. Name suformuotos trys gyvenamosios paskirties patalpos ir viena negyvenamoji patalpa. Administravimo faktas įregistruotas Nekilnojamojo turto registrų centre 2005-12-21“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

6.2. „Namo bendrosios nuosavybės administratoriumi Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2005 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. A-4907 (toliau – įsakymas) buvo paskirtas UAB B (dabar – UAB A, toliau – Administratorius). Įsakyme administravimo terminas nėra nurodytas. Informacija apie paskirtą administratorių buvo ir yra paskelbta Savivaldybės internetinėje svetainėje [...].“

6.3. „Savivaldybės administracija, atsižvelgdama į 2016-03-23 įsiteisėjusį Kauno apylinkės teismo 2015-08-11 sprendimą civilinėje byloje Nr. 2-251-241/2015 ir vadovaudamasi teisės aktais – LR civiliniu kodeksu, LR Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 patvirtintu Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašu ir LR aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. D1-251 (2018-09-21 įsakymo Nr. D1-844 redakcija) patvirtintu Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašu, organizuoja daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo ir skyrimo penkerių metų laikotarpiui. Administratoriaus pasirinkimas Kauno mieste organizuojamas pagal seniūnijas, šiuo metu vykdomas Šančių seniūnijoje, pasibaigus administratoriaus pasirinkimui Šančių seniūnijoje, toliau bus administratoriaus pasirinkimas organizuojamas Vilijampolės seniūnijoje (<...> g. yra Vilijampolės seniūnijoje). Administratoriaus pasirinkimas taip pat organizuojamas ir gavus namo savininkų prašymą dėl administratoriaus pasirinkimo.“

6.4. „Savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyrius (toliau – skyrius) 2018-09-25 gavo pil. C [toliau vadinama – Butų savininkė; pareiškėja] prašymą Nr. 53-6-388 dėl mokesčių už nesuteiktas paslaugas, taip pat prašyme pareiškėja nurodė, kad 2018-05-14 rašytas prašymas Administratoriui, tačiau prašymo skyriui nepateikė. Skyrius 2018-09-26 raštu Nr. 53-2-324 kreipėsi į Administratorių dėl informacijos ir dokumentų pateikimo. Administratorius telefonu informavo, kad nėra gavęs 2018-05-14 pareiškėjos prašymo. Administratorius pateikė informaciją skyriui 2018-10-12 raštu Nr. 1993 (reg. 2018-10-12 Nr. 53-1-355) apie Kauno apylinkės teismo priimtą sprendimą dėl pareiškėjos skolos, susidariusios už 2008-09-01–2017-11-30 laikotarpį, taip pat informavo, kad su pareiškėja 2018-09-25 sudaryta skolos gražinimo sutartis Nr. 45/218. Skyrius pareiškėjai į prašymą atsakė 2018-09-25 raštu Nr. 53-5-312, pateikdamas Administratoriaus 2018-10-12 raštą Nr. 1993 (reg. 2018-10-12 Nr. 53-1-355).“

6.5. „Į pareiškėjos [Butų savininkės] prašymą buvo atsakyta vadovaujantis LR Vyriausybės 2007-08-22 Nr. 875 (LR Vyriausybės 2017 m. lapkričio 15 d. nutarimo Nr. 933 redakcija) patvirtintų Prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių 25 p. Atsižvelgiant į šio prašymo turinį ir į gautą informaciją iš

Administratoriaus. Administratoriaus veiklos patikrinimas nebuvo pradėtas.“

6.6. „[...] pateikiame 2019-05-27 Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Vilijampolės seniūnijos statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 22-8-74.“

6.7. „[...] vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 patvirtintų Kauno miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Kauno miesto savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių (toliau – taisyklės) 5.2 p., skyriuje yra pradėtas (2019-05-21 raštas Nr. 53-2-248) neplanuotas Namu Administratoriaus veiklos patikrinimas.“

6.8. „Administratorius 2019-05-27 raštu Nr. 755 [...] pateikė informaciją, kad nėra atlikęs remonto darbų (stogo, kaminų, laiptinių ar kt.) Name. Namu butų ir kitų patalpų savininkai nėra išsirinkę įgalioto atstovo.“

6.9. „Administratorius rašte informavo, kad namu butų ir kitų patalpų savininkams informaciją teikia vadovaudamasis 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 patvirtintu Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau – Nuostatai) 14.1 ir 14.2 p. numatytais būdais. Mėnesiniai mokestiniai pranešimai teikiami namu butų ir kitų patalpų savininkams, kaip numato Nuostatų 14.4 p. (pateikia į pašto dėžutes).“

6.10. „Administratorius pateikė informaciją, kad Name esančių butų Nr. 3 ir Nr. 4 savininkė [...] nemokėjo mokesčių už administravimą ir nuolatinę techninę priežiūrą (už butą Nr. 3 mokesčiai nemokėti 10 m., už butą Nr. 4 – 8 m.), kaupiamųjų įmokų taip pat nemokėjo nuo 2015-06-01, kai Namu butų ir kitų patalpų savininkai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 patvirtintu Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu, buvo apmokestinti kaupiamosiomis lėšomis po 0,05 Eur/kv. m.“

6.11. „Namu butų Nr. 1 ir Nr. 2 savininkai skolų neturi, nes visus su Namu priežiūra susijusius mokesčius bei įmokas moka kas mėnesį pagal Administratoriaus pateiktas sąskaitas. Administratorius informavo, kad 2016-12, 2017-04, 2017-10 butų Nr. 3 ir Nr. 4 savininkei siuntė priminimus dėl atsiskaitymo už paslaugas bei kaupiamąsias lėšas, tačiau skola nebuvo apmokėta, taip pat nebuvo gauta jokių atsiliepimų į priminimus. Pretenzijų, dėl skaičiuojamų mokesčių butų Nr. 3 ir Nr. 4 savininkė prieš Administratoriui kreipiantis į teismą dėl skolos priteisimo, nereiškė. 2018-01 Administratorius kreipėsi į teismą su ieškiniu dėl skolos priteisimo. Butų Nr. 3 ir Nr. 4 savininkė į ieškinį atsiliepimo nepareikė, todėl Kauno apylinkės teismas 2018-05 priėmė sprendimą ir Administratoriaus naudai priteisė skolą už neapmokėtus mokesčius ir įmokas.“

6.12. „2018-09-25 butų Nr. 3 ir Nr. 4 savininkė kreipėsi į Administratorių dėl priteistos skolos. Administratoriui paaiškinus, kad skola susidarė už einamuosius mėnesinius mokesčius – namo administravimą ir nuolatinę techninę priežiūrą bei kaupiamąsias lėšas, butų savininkė sudarė skolos grąžinimo sutartį Nr. 45/218 (dėl buto Nr. 3), kurioje numatytas skolos išmokėjimas per šešis mėn. 2018-11-14 butų savininkė kreipėsi pakartotinai į Administratorių dėl skolos grąžinimo sutarties sudarymo dėl buto Nr. 4 (skolos grąžinimo sutartis Nr. 57/2018, numatytas skolos grąžinimo terminas 6 mėn.).“

6.13. „Administratoriaus pateiktais duomenimis, butų Nr. 3 ir Nr. 4 savininkė nesilaiko prisiimtų įsipareigojimų – nemoka įmokų, numatytų skolos grąžinimo sutartyse Nr. 45/2018 ir Nr. 57/2018.“

6.14. Savivaldybė 2019-09-17 raštu pateikė Administratoriaus veiklos neplanuoto patikrinimo aktą (2019-09-16), iš kurio turinio nustatyta: „3.3. Namu bendrojo naudojimo objektų aprašas sudarytas ir užpildytas ne pagal Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinę (pavyzdinę) formą [...]. [...] 3.4. 2018-01-01 Namu

priežiūros ūkinis-finansinis planas [...] už 2018 m. [...] ir 2019-01-01 Namų priežiūros planas [...] parengti ir užpildyti pagal Daugiabučio namų priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinę formą [...]. 2018 m. planas nepatvirtintas, 2019 metų metinis planas patvirtintas Administratoriaus. [...]. Duomenų, ar šie planai Nuostatų 14.4 p. nustatyto būdu buvo pateikti ir derinti su butų ir kitų patalpų savininkais, nėra [...]. 2018 metinio plano II skyriaus lėšų kaupimo ir jų išlaidų suvestinėje nenurodytas planuojamas lėšų likutis metų pabaigoje [...]. 2018 m. ir 2019 m. metinių planų parengimas ir skelbimas atitinka teisės aktų reikalavimus, derinimas, teikimas butų ir kitų patalpų savininkams galimai neatitinka Nuostatų 4.5 p. reikalavimų. 3.5. Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinis ir ilgalaikis 2017–2022 m. planas parengtas nesilaikant 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, [...] 3 p., nenurodyta planuojamų konkrečių darbų preliminari kaina [...] ir atlikimo terminai, ilgalaikio plano parengimo data ir numeris. Nepateikta informacija, ar ilgalaikis planas, vadovaujantis Nuostatų 4.4 p. nurodytu būdu ir lėšų kaupimo aprašo 9 p., buvo pateiktas savininkams tvirtinti. Administratoriaus interneto svetainėje [...] planas skelbiamas. Vadovaujantis lėšų kaupimo aprašo 11.1 p., Namų butų ir kitų patalpų savininkai šiuo metu kaupia po 0.05 Eur/kv. m. Ilgalaikio plano parengimas neatitinka Nuostatų 4.4 p. ir lėšų kaupimo aprašo 3 p. reikalavimų, tvirtinimas neatitinka Nuostatų 4.4 p. ir lėšų kaupimo aprašo 9 p. reikalavimų. [...]. 3.7. Administratorius informavo, kad su Namų informacija galima susipažinti administratoriaus interneto puslapyje [...]. Administratorius pateikė vieną butų ir kitų patalpų savininkų prašymo ir atsakymo į jį kopiją. Administratoriaus atsakymas parengtas vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo, nesilaikant Nuostatų 7.3 p. nustatyto termino. [...]. 3.9. Administratoriaus veiklos ataskaita už 2017 m. [...] parengta 2018-04-05, Administratoriaus veiklos ataskaita už 2018 m. [...] parengta 2019-04-18, t. y. vėliau kaip per 3 mėn., nesilaikant Nuostatų 4.12 p. nurodyto ataskaitų skelbimo ir pateikimo butų ir kitų patalpų savininkams nurodyto termino. 2017 m. ir 2018 m. ataskaitos užpildytos ne pagal Daugiabučio namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos pavyzdinę formą [...]. Duomenų, ar ataskaitos buvo pateiktos Namų butų savininkams Nuostatų 14.4 p. nurodytu būdu [...], nepateikta. [...].

4. Reikalavimai trūkumams pašalinti:

4.1. [...] parengti Namų bendrojo naudojimo objektų aprašą [...] ir [...] nustatytais būdais pateikti Namų butų ir kitų patalpų savininkams;

4.2. [...] patikslinti ir paskelbti 2018 m. metinį planą. 2019 m. metinį planą pateikti derinti [...] butų ir kitų patalpų savininkams. Patvirtintą Namų 2019 m. metinį planą paskelbti ir kopijas pateikti butų ir kitų patalpų savininkams [...].

4.3. [...] ilgalaikį planą patikslinti ir pateikti savininkams tvirtinti kartu su mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifu. Patvirtintą ilgalaikį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą skelbti ir šio plano kopijas teikti butų ir kitų patalpų savininkams [...];

4.4. Užtikrinti, kad atsakymai ir informacija butų ir kitų patalpų savininkams būtų rengiama ir teikiama Nuostatų 7.3 p. nustatytais terminais;

4.5. [...] parengti 2017 m., 2018 m. ataskaitas [...], jas skelbti ir teikti [...] nustatyta tvarka, rengiant metines veiklos ataskaitas laikytis Nuostatų 4.12 p. nurodytų terminų;

4.6. apie reikalavimų įvykdymą, pateikiant parengtų dokumentų kopijas, informuoti Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyrių iki 2019-11-15.“

6.15. Kauno apylinkės teismas 2018-05-07 sprendimu už akių patenkino Administratoriaus ieškinį ir iš atsakovės (Butų savininkės) priteisė 1 511,04 Eur skolą už 2008-09-01 iki 2017-11-30 laikotarpį.

6.16. Iš tyrimui Seimo kontrolieriaus iniciatyva pateiktų dokumentų nustatyta:

6.16.1. Butų savininkė 2018-09-25 prašymu kreipėsi į Savivaldybę prašydama „paaiškinti, kodėl turiu mokėti mokesčius už nesuteiktas paslaugas. 2018-05-14 rašiau prašymą

Administratoriui, kad paaiškintų, bet negavau atsakymo. Gaunu atsiskaitymo lapelius nuo š. m. [2018] su baisinėm skolom“;

6.16.2. Savivaldybė 2018-09-26 raštu kreipėsi į Administratorių, prašydama pateikti informaciją „dėl Butų savininkės susidariusių skolų bei atsakymo kopiją į Butų savininkės 2018-05-14 prašymą“;

6.16.3. Administratorius 2018-10-12 raštu Savivaldybei pateikė informaciją, kad „visa informacija ir dokumentai, susiję su Butų savininkės įsiskolinimu, buvo pateikti Kauno apylinkės teismui civilinės bylos nagrinėjimo metu. [...]. Teismui atlikus Administratoriaus pateiktų įrodymų vertinimą bei Butų savininkei nepateikus jokių įrodymų, patvirtinančių, kad įsiskolinimas apmokėtas, Butų savininkei priteista 1 511,04 Eur skola už 2008-09-01–2017-11-30 laikotarpį. [...] 2018-09-25 su Butų savininke sudarytas skolos grąžinimo grafikas“;

6.16.4. Savivaldybė 2018-10-22 raštu Butų savininkei pateikė išsamų, motyvuotą atsakymą, išaiškino rašto apskundimo tvarką.

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

7. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

7.1. *Vietos savivaldos įstatymo (VSI) 6 straipsnyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškujų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra [...]“ bei „42) [...] savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

7.2. *Seimo kontrolierių įstatymo (SKI) 12 straipsnyje* nustatyta: „1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje.“

7.3. *Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose* (Nuostatai) reglamentuota:

7.3.1. „4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...]. 4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą [...], organizuoja namo techninę priežiūrą [...]. 4.6. Organizuoja ir vykdo namo techninės priežiūros, kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimus: [...] Su pasirinktais paslaugų teikėjais sudaro paslaugų pirkimo sutartis ir kontroliuoja jų vykdymą [...] 4.10. [...] Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimų pranešimus už kitas suteiktas paslaugas ir Nuostatų 14.4 ar 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais ne vėliau kaip iki kito mėnesio 15 d. teikia patalpų savininkams (naudotojams) ar jų įgaliotiems asmenims. [...] 4.13. Nuostatų V skyriuje nustatyta tvarka skelbia informaciją apie savo veiklą. [...]“;

7.3.2. „7. Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais; [...] 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, **leisti susipažinti** su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo; [...] 7.7. jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė; [...]“;

7.3.3. „14. Informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų

savininkams šiais būdais: 14.1. interneto svetainėje: 14.1.1. apie savo veiklą (pradžia, tikslai, uždaviniai, teikiamos paslaugos, jų kaina, tarifas, patirtis, laimėjimai, visuomenės atsiliepimai, kita informacija savo nuožiūra); 14.1.2. apie administratorių (fizinį asmenį) – vardą ir pavardę, adresą korespondencijai siųsti, telefono numerį, elektroninio pašto adresą, administratoriaus (juridinio asmens) pavadinimą, teisinę formą, buveinę, bendrąjį telefono numerį, elektroninio pašto adresą; apie įgaliojimų atsisakymą; 14.1.3. teisinę informaciją, susijusią su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra (Nuostatus, pirkimų taisykles, statinių ir jų inžinerinių sistemų naudojimo ir priežiūros taisykles, patalpų savininkų teises ir pareigas); 14.1.4. informaciją apie namą – registruotiems šios svetainės lankytojams (patalpų savininkams (naudotojams), savivaldybės vykdomosios institucijos specialistams): 14.1.4.1. objektų aprašą, ilgalaikį planą, ūkinį planą, metinę veiklos ataskaitą, namo būklę, metines namo šiluminės energijos sąnaudas, namo energinio naudingumo sertifikatą, jeigu jis privalomas pagal teisės aktų reikalavimus, namo administravimo, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo), liftų priežiūros ir kitų paslaugų įkainius, tarifus, kaupiamosios įmokos tarifą, duomenis apie sukauptas lėšas ir jų panaudojimą; 14.1.4.2. administratoriaus (juridinio asmens) paskirto atsakingo darbuotojo vardą, pavardę, telefono numerį, elektroninio pašto adresą, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo), liftų priežiūros ir kitų paslaugų teikėjų (tarnybų ir (ar) specialistų), avarinių tarnybų telefonų numerius; 14.1.4.3. informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, patalpų savininkų priimtus sprendimus, kitą informaciją savo nuožiūra; 14.1.4.4. ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, namo techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimo – apie jų rezultatus; 14.1.4.5. ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų atlikti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – apie šiuos darbus, jų mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, darbų vadovą ir jo telefono numerį; 14.2. **namo skelbimų lentose**, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose), skelbia Nuostatų 14.1.2, 14.1.4.2, 14.1.4.3, 14.1.4.4 ir 14.1.4.5 papunkčiuose nurodytą informaciją; [...] 14.4. **patalpų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu pateikia**: objektų aprašo, ilgalaikio plano, ūkinio plano, metinės veiklos ataskaitos kopijas, **sąskaitas faktūras, mėnesinius mokėjimų pranešimus**, informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, organizuojant balsavimą raštu – patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį, patalpų savininkų priimtus sprendimus, kitą informaciją savo nuožiūra; 14.5. kitais su patalpų savininkais ar jų įgaliojais asmenimis suderintais būdais; [...].“

7.4. *Aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse* (Priežiūros ir kontrolės taisyklės) (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2017-01-01) nustatyta:

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

7.4.2. „6. Vykdamt kompleksinį patikrinimą, tikrinama: 6.1 valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, 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 (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams; 6.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus; 6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo; 6.9. dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – ar administravimo, ar jungtinės veiklos sutarties sudarymo faktas registruotas Nekilnojamojo turto registre, 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.“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

8. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktika

8.1. Konstitucinis Teismas 2004-12-13 nutarime, priimtame byloje Nr. 51/01-26/02-19/03-22/03-26/03-27/03, konstatavo:

„[...] Valstybės tarnyba turi veikti paklusdama tik Konstitucijai ir teisei. Kiekviena valstybės ar savivaldybės institucija, per kurią vykdomos valstybės funkcijos, kiekvienas valstybės tarnautojas turi paisyti teisėtumo reikalavimų. Valstybės tarnautojai turi nepiktnaudžiauti jiems nustatytais galiomis, nepažeisti teisės aktų reikalavimų. Konstitucinis Teismas 2000-06-30 nutarime konstatavo, kad valstybės institucijos, pareigūnai turi saugoti, ginti žmogaus teises ir laisves; ypač svarbu, kad, vykdydami jiems patikėtas funkcijas, jie patys nepažeistų žmogaus teisių ir laisvių [...]. [...] Konstitucinis Teismas 2004-07-01 nutarime ir 2004-11-05 išvadoje konstatavo, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas atsakingo valdymo principas. Valdžios atsakomybė visuomenei – teisinės valstybės principas, kuris įtvirtintas Konstitucijoje nustačius, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms [...] (Konstitucinio Teismo 1999-05-11 nutarimas, 2004-11-05 išvada) [...]“;

8.2. Konstitucinis Teismas savo 2003-12-30 nutarime, be kita ko, yra konstatavęs:

„[...] Konstitucijos 29 straipsnyje yra įtvirtintas visų asmenų lygybės įstatymui, teismui ir kitoms valstybės institucijoms ar pareigūnams principas. Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra konstatavęs, kad tai yra formalios asmenų lygybės principas. Aiškindamas Konstitucijos 29 straipsnio turinį Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra konstatavęs, kad šio principo turi būti laikomasi ir leidžiant įstatymus, ir juos taikant. Šis principas įpareigoja vienodus faktus teisiškai vertinti vienodai ir draudžia iš esmės tokius pačius faktus savavališkai vertinti skirtingai.

Visų asmenų lygybės principas reiškia ir tai, kad atitinkamos rūšies santykių subjektams – visiems vienodais požymiais pasižymintiems asmenims (jų grupėms) turi būti taikomas tas pats įstatymas ar kitas teisės aktas – tas pats vienodas, visiems tos kategorijos subjektams bendras, lygus matas. Vienodai turi būti taikomos tiek materialiosios, tiek proceso teisės normos.

Konstitucinis visų asmenų lygybės įstatymui principas būtų pažeidžiamas, jei tam tikra grupė asmenų, kuriems yra skiriama teisės norma, palyginti su kitais tos pačios normos adresatais, būtų kitaip traktuojama, nors tarp tų grupių nėra tokio pobūdžio ir tokios apimties skirtumų, kad toks nevienodas traktavimas būtų objektyviai pateisintinas (Konstitucinio Teismo 1996 m. lapkričio 20 d. nutarimas). [...];

8.3. Konstitucinis Teismas 2002-12-24 nutarime (byla Nr. 49/2000), be kita ko, yra konstatavęs:

„[...]. Pagal Konstituciją negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo būtų paneigiama galimybė savivaldybėms įgyvendinti savo kompetenciją, tiesiogiai įtvirtintą Konstitucijoje. Jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tai reiškia, kad tam tikra dalis savivaldybių kompetencijos turi būti įgyvendinama tiesiogiai, kad savivaldybių tarybų sprendimų, priimtų neperžengiant jų kompetencijos ribų, įgyvendinimas neturi būti saistomas kurių nors valstybės institucijų ar pareigūnų sprendimų (leidimų, sutikimų ir pan.). Tačiau pabrėžtina, kad ir tos funkcijos, kurios priklauso išimtinai savivaldybėms, yra reglamentuojamos įstatymais. Nė viena iš šių funkcijų nereiškia, kad savivaldybės atitinkamoje srityje yra absoliučiai savarankiškos. [...].“

9. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika

9.1. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau vadinama ir – LVAT) 2012-03-01 nutartyje (administracinė byla Nr. A502-1605/2012), be kita ko, nurodyta:

„[...]. Lietuvos Respublikos Konstitucija įtvirtina atsakingo valdymo (gero administravimo) principą (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. gegužės 11 d., 2004 m. gruodžio 13 d. nutarimai, 2004 m. lapkričio 5 d. išvada). Vienas iš gero administravimo principų yra konstitucinė nuostata, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. gegužės 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A10-655/2005). Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] 1 straipsnyje, apibrėžiančiame aptariamo įstatymo paskirtį, nustatyta, jog šis įstatymas sudaro prielaidas įgyvendinti Lietuvos Respublikos Konstitucijos nuostatą, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms; nustato viešojo administravimo principus, viešojo administravimo sritis, viešojo administravimo subjektų sistemą ir administracinės procedūros organizavimo pagrindus; garantuoja asmenų teisę apskusti viešojo administravimo subjektų veiksmus, neveikimą ar administracinius sprendimus, taip pat teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų, skundų ir pranešimų nagrinėjimą; įtvirtina kitas asmenų ir viešojo administravimo subjektų teises ir pareigas viešojo administravimo srityje. Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje nurodyta, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi įstatymo viršenybės, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, efektyvumo, subsidiarumo ir kitais šioje įstatymo normoje išvardytais principais. Tai reiškia, jog kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei *gero administravimo, atsakingo valdymo* principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.).“;

9.2. LVAT 2016-09-16 apžvalgoje (Administracinė jurisprudencija. 2016, 30), be kita ko, nurodyta:

„Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. Viešojoje teisėje veikiančys įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas (LVAT 2009-04-09 sprendimas administracinėje byloje Nr. A⁵⁵⁶-476/2009; 2009-12-23 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-1505/2009). „Priimant sprendimą dėl konkretaus prašymo (arba kitokio pobūdžio kreipimosi, nepriklausomai nuo tokio dokumento formos) turi būti veikiamas paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje – įtvirtinto, atkartojamo ir Viešojo administravimo įstatyme, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms“ (2013-03-05 nutartis administracinėje byloje Nr. A556-439/2013).“

9.3. „Administracinių teisinių santykių, susiklostančių tarp privačių asmenų ir valdžios institucijų, ypatumai lemia, kad privatus asmuo juose yra silpnesnioji pusė. Tokia teisinė asmens padėtis lemia, kad santykiyje su viešąja administracija kilus neaiškumams, teisė aiškintina jo naudai, siekiant subalansuoti nelygias šalių pozicijas bei garantuoti asmens, kaip silpnesnės šalies, apsaugą. Iš to valstybės institucijoms, įstaigoms, pareigūnams ir kitiems atitinkamus įgaliojimus turintiems asmenims kyla pareiga vadovautis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme įtvirtintais gero viešojo administravimo, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia principais. Pabrėžtina ir tai, kad atsakingo valdymo (gero viešojo administravimo) principas Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo yra pripažintas koordinuojančio ir determinuojančio konstitucinio teisinės valstybės principo dalimi, viena iš Lietuvos Respublikos Konstitucijos saugomų ir ginamų vertybių (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 13 d. nutarimas „Dėl kai kurių teisės aktų, kuriais reguliuojami valstybės tarnybos ir su ja susiję santykiai, atitiktis Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir įstatymams“). *Valdžios institucijos, siekdamos įgyvendinti gero viešojo administravimo principą, užtikrinti žmogaus teisių ir laisvių bei privataus asmens, kaip silpnesnės santykio su viešąja administracija šalies, apsaugą, privalo bet kurioje situacijoje vadovautis fundamentaliais protingumo, teisingumo, sąžiningumo principais, o sprendimų priėmimo metu atsižvelgti į susiklosčiusių faktinių aplinkybių visumą* (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. kovo 4 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-385/2014, 2017 m. balandžio 10 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-322-552/2017).“

Tyrimo išvados

10. Atsižvelgus į nustatytas aplinkybes bei teisinį reglamentavimą, pažymėtina:

10.1. Administratorius atsako už dokumentacijos, susijusios su namo bendrosiomis reikmėmis, rengimą, pildymą ir saugojimą; už namo bendrojo naudojimo objektų aprašo rengimą ir derinimą su savininkais; už bendrojo naudojimo objektų apraše nurodytų namo bendrųjų konstrukcijų, bendrosios inžinerinės įrangos (šildymo ir karšto vandens sistemų, liftų ir pan.), bendrojo naudojimo patalpų techninės priežiūros, namui teisės aktų nustatyta tvarka priskirto žemės sklypo priežiūros organizavimą, sudarydamas metinius ir ilgalaikius darbų planus, juos tinkamai derindamas su savininkais, pateikiant jiems svarstyti preliminarį darbų sąmatą, kainą, kaupimo įmokos tarifą; už savininkų susirinkime ar balsuojant raštu patvirtintų darbų planų įgyvendinimą, tam organizuojant lėšų kaupimą, paslaugų ir atnaujinimo (remonto) darbų pirkimą, atsako už sudarytų sutarčių vykdymo kontrolę; mėnesinių mokėjimų tinkamą apskaičiavimą, aiškiai nurodant mokėjimo paskirtį ir tarifą; savininkų sprendimų priėmimo susirinkime ar balsuojant raštu organizavimą; už informacijos interneto svetainėje (jei valdytojas ją turi) ir namo skelbimų lentose skelbimą, nurodant namo priežiūros paslaugų atsakingų darbuotojų kontaktinius telefonus, priežiūros paslaugų tarifus; už privalomų dokumentų (bendrojo naudojimo objektų aprašas, darbų planai, savininkų sprendimai, valdytojo veiklos ataskaita ir pan.) skelbimą ir / ar teikimą

savininkams.

Administratorius veikia vadovaudamasis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais. Savivaldybei nustatyta funkcija vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio nuostatas bausti už nustatytą funkcijų ir pareigų nevykdymą ar netinkamą vykdymą.

10.2. Vadovaujantis VSĮ – Savivaldybė privalo vykdyti Administratoriaus veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jai priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos (Aplinkos ministerijos) patvirtintas Kontrolės taisykles bei Namų naudojimo priežiūrą Statybos įstatyme bei Reglamente nustatyta tvarka.

Savivaldybės kompetencijai priklauso Administratoriaus veiklos patikrinimai: ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami Namų patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo Namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį; ar Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo Namų patalpų savininkams; ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais arba patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai arba organizuojamas balsavimas raštu, ir kt.

10.3. *Atliekant tyrimą Seimo kontrolieriaus iniciatyva:*

10.3.1. nustatyta, kad Namų nekilnojamojo turto registre įregistruotas kaip daugiabutis namas (pagrindinė naudojimo paskirtis – trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Name yra suformuotos trys gyvenamosios paskirties patalpos ir viena negyvenamoji patalpa. Namą nuo 2015-11-12 administruoja UAB „A“ (Administratorius). Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnio nuostatomis, *visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka;*

10.3.2. nustatyta, kad Butų savininkei teismo sprendimu (pažymos 6.15 punktas) yra priteista sumokėti skolą (nemokėti mokesčiai už daugiau nei 9 metus) Administratoriui. Administratorius ir Butų savininkė yra sudarę skolos grąžinimo sutartis (2018-09-25 ir 2018-11-14). Administratoriaus teigimu, Butų savininkė nesilaiko sutarčių sąlygų, skolos nemoka;

10.3.3. nustatyta, kad Butų savininkė kreipėsi į Savivaldybę 2018-09-25, t. y., po to kai jau teismo sprendimu jai buvo priteista sumokėti skolą Administratoriui, o su Administratoriumi jau buvo sudaryta skolos grąžinimo sutartis. Pažymėtina ir tai, kad į Administratorių Butų savininkė kreipėsi tik po to, kai jau buvo priteista sumokėti skolą. Taigi, Butų savininkė turėjo žinoti, dėl kokių priežasčių susidarė skola Administratoriui (sudarytos skolos grąžinimo sutartys), kaip žinia, savo teise pateikti įrodymus teismui dėl nepagrįstai (Butų savininkės nuomone) skaičiuojamų mokesčių, nesuteiktų paslaugų ji nepasinaudojo. Pažymėtina tai, kad daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, priežiūrą, išlaikymą reglamentuoja Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniai. Šio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Pagal šio straipsnio 3 dalį, savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.

Savivaldybė pateikė tinkamą, teisės aktų nuostatas atitinkantį paaiškinimą Butų savininkei (pažymos 6.16 punktas);

10.3.4. nustatyta, kad Namų butų savininkai (tarp jų, ir Butų savininkė) nėra pareiškę, kad nori atsisakyti Administratoriaus paslaugų;

10.3.5. Savivaldybė, gavusi Seimo kontrolierės paklausimą, tinkamai atliko neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, surašė patikrinimo aktą, kadangi nustatė teisės aktų pažeidimus, pateikė reikalavimus (pažymos 6.14 punktas). Administratorius apie reikalavimų įvykdymą Savivaldybę turi informuoti iki 2019-11-15.

Kadangi Administratoriaus veiklos patikrinimas atliktas ir yra nustatyti pažeidimai, kuriuos Administratorius privalo pašalinti, pakartotinai rekomendacija neteiktina.

Seimo kontrolierė, įvertinusi nustatytas aplinkybes, atkreipia dėmesį į tai, kad Savivaldybė nieko nepasisakė (nevertino) dėl galimo Administratoriaus neveikimo – žinodamas, kad Butų savininkė nemoka mokesčių ir dėl to nuo 2008 metų yra susidariusi skola, šios skolos išieškojimo ėmėsi tik 2017 metais. Siekiant, kad viešojo administravimo subjektų sprendimai būtų priimami ir įgyvendinami tuo viešojo administravimo sistemos lygiu, kuriuo jie yra efektyviausi, tikslinga, kad šias aplinkybes išnagrinėtų Savivaldybės pareigūnai. Teiktina rekomendacija.

11. Apibendrinus pateiktas išvadas, konstatuotina, kad:

11.1. Namas nekilnojamojo turto registre įregistruotas kaip daugiabutis namas. Seimo kontrolierės kompetencijai nepriskirta vertinti, ar teisėtas ir pagrįstas įrašas registre. Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka;

11.2. teismo sprendimu Butų savininkei yra priteista sumokėti skolą Administratoriui, susidariusi nuo 2008-09-01 iki 2017-11-30. Butų savininkė paaiškinimų, įrodymų atsakydama į Administratoriaus pareikštą ieškinį nepateikė.

Vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnio nuostatomis, Seimo kontrolieriai netikrina teismų priimtų sprendimų, nuosprendžių ir nutarčių pagrįstumo ir teisėtumo. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsnio 1 dalimi, kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas;

11.3. vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnio nuostatomis Seimo kontrolieriai **tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje** (1 dalis). Administratoriaus darbuotojai nėra pareigūnai, taigi jų veiksmų tyrimas nepriskirtas Seimo kontrolierės kompetencijai;

11.4. Savivaldybė atliko Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą, pateikė reikalavimus, kurie turi būti įvykdyti iki 2019-11-15. Seimo kontrolierė Savivaldybės pareigūnų veiksmuose biurokratizmo nenustatė.

Vadovaujantis SKĮ 17 straipsnio 1 dalies 3 ir 4, 6 punktais bei šio straipsnio 4 dalimi („Jeigu skundo tyrimo metu paaiškėja, kad skunde nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai, skundą tikslinga nagrinėti kitoje institucijoje, ir kai skundas tuo pačiu klausimu buvo išnagrinėtas teisme, skundo tyrimas nutrauktinas“), Seimo kontrolierės 2019-01-25 sprendimu pradėtas tyrimas savo iniciatyva dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdant Administratoriaus veiklos kontrolę nutrauktinas.

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

12. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Seimo kontrolierė nusprendžia savo iniciatyva pradėtą tyrimą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų nutraukti.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

13. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1, 14 ir 17 punktais, Seimo kontrolierė **Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui** rekomenduoja:

13.1. informuoti (pateikiant informaciją patvirtinančius dokumentus kopijas), ar

Administratorius tinkamai įvykdė reikalavimus, pateiktus 2019-09-16 Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimo akte; jeigu reikalavimai neįvykdyti arba įvykdyti netinkamai, kokių priemonių numatoma imtis;

13.2. informuoti, ar Administratoriaus veikla (neveikimas), nesiėmus tinkamų ir savalaikių priemonių dėl Butų savininkės nemokėtų mokesčių ir įmokų už paslaugas, dėl ko susidarė skola už daugiau nei 9-erius metus, buvo įvertinta ir kaip; jeigu nebuvo įvertinta, kodėl, nurodyti motyvuotas priežastis;

13.3. imtis teisinių ir organizacinių priemonių, kad daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriai administruotų bendrojo naudojimo objektus, vykdytų su bendrąja nuosavybe susijusius savininkų priimtus sprendimus, atstovaudami savininkų interesams, savo veikloje griežtai vadovautųsi Daugiabučio namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais.

Prašytume apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus Seimo kontrolierę informuoti Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka, t. y., **ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.**

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė