



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X IR Y SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2020-01-23 Nr. 4D-2019/2-1602
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaiga gavo X ir Y (namo, esančio <...>, gyventojų; toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjai; Namas) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant Pareiškėjų prašymus.

2. Pareiškėjai, kurių butas (toliau citatose ir tekste vadinama – Butas) „atjungtas nuo šilumos įrenginių“, „2012-10-10 buvo surašytas aktas, kad buto šildymo įrenginiai atjungti pagal projektą“, skunde, be kita ko, nurodo:

„Pasikeitus Namu bendrojo naudojimo objektų administratoriui, „pradėjo siųsti sąskaitas už karšto vandens remontą bei pakeistą siurblių nuo 2019 m.“, nors, Pareiškėjų nuomone, jie neturi „apmokėti išlaidų, susijusių su karštu vandeniu“, todėl 2019-12-06 pateikė skundą Savivaldybei, kad Namu bendrojo naudojimo objektų administratorius UAB „A“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Administratorius) „apmokestino už karšto vandens siurblių ir jo įrengimo darbus“. Pareiškėjai taip pat skundėsi tuo, kad „Administratorius atsisako išbraukti iš bendro naudojimo aprašo šilumos punktą ir karšto vandens ruošimo įrenginį, nes šie išvardinti bendro naudojimo objektai yra AB „B“ nuosavybė“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas).

Pareiškėjų netenkina Savivaldybės 2019-12-16 atsakyme (registracijos Savivaldybėje Nr. 53-5-381; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas) nurodytos aplinkybės, argumentai ir priežastys, dėl kurių nebuvo patenkinti Pareiškėjų prašymai.

3. „Kadangi pažeidžiamos mano teisės ir teisėti interesai bei verčiama apmokėti kitų sąskaitas“, skunde Seimo kontrolierės prašoma „priversti Savivaldybę išreikalauti iš Administratoriaus [...] aprašus, kuriuose atsispindėtų, kad Butas yra atjungtas nuo šildymo sistemos bei karšto vandens viso Namu įrenginių ir kad šie įrenginiai yra AB „B“ nuosavybė (trečiųjų asmenų nuosavybė)“.

TYRIMAS IR IŠVADOS

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Pareiškėjai Savivaldybei pateikė du prašymus:

4.1.1. 2019-12-05 Prašyme-1 pažymėta, kad „iš Administratoriaus gavau klaidingai aprašytą ir Administratoriaus patvirtintą Namu bendrojo naudojimo objektų aprašą [toliau citatose ir tekste vadinama – Aprašas], nes įtraukti šildymo ir karšto vandens objektai priklauso AB „B“, o ne butų ir

kitų patalpų dalinė nuosavybė“, ir prašoma „įpareigoti Administratorių, kad išbrauktų iš Aprašo AB „B“ įrenginius“;

4.1.2. 2019-12-06 Prašyme-2 akcentuota, kad Administratorius „apmokestino Butą už karšto vandens vamzdyno remontą ir karšto vandens siurblių“, ir prašoma „įpareigoti Administratorių, kad būtų įvykdytas perskaičiavimas [...]“;

4.2. Atsakyme nurodyta:

4.2.1. „Atsakydami į Jūsų Prašymą-1 ir Prašymą-2 [toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymai] informuojame, kad [...] [Savivaldybė] išnagrinėjo Jūsų pateiktą informaciją dėl Administratoriaus Buto apmokestinimo už karšto vandens vamzdyno ir karšto vandens siurblio remonto darbus bei dėl Aprašo, kuri Jums pateikė Administratorius.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų [toliau citatose ir tekste vadinama – Nuostatai] 3 punkte nurodyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus [...]. CK [Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas; toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.85 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad sprendiniai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip.

Nuostatų 4.3 papunktyje nurodyta, kad administratorius, vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą. Vadovaujantis Statybos techninio reglamento 1.07.03:2017 (toliau – STR) 84 punktu administratorius paskiria techninį prižiūrėtoją. STR 85 punkte nurodyta, kad administratorius ir techninis prižiūrėtojas vykdo organizacines ir technines priemones tinkamai namo būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą namo naudojimo trukmę. [...] STR 96 punkte nurodyta, kad administratorius pagal namo būklės vertinimo išvadas, užtikrindamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir / ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir / ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimai dideli materialiniai nuostoliai, nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus“;

4.2.2. „1. Dėl Buto apmokestinimo už karšto vandens vamzdyno remontą ir karšto vandens siurblių informuojame, kad, vadovaujantis LR šilumos ūkio įstatymo (toliau – Įstatymas) 2 straipsnio 44 punktu, daugiabučio namo šilumos punkto įrenginiai, būtini namo tinkamam eksploatavimui ir naudojimui, yra neatskiriama namo dalis ir šio namo butų ir patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. 20 straipsnio 1 punkte nurodyta, kad prie šilumos tiekimo sistemos prijungtas daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemas, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančias butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat šilumos punktus, tiek nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, tiek butų ir kitų patalpų savininkams, turi prižiūrėti (eksploatuoti) pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas). Daugiabučio namo šilumos punktus, nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas) prižiūri (eksploatuoja) šio Įstatymo pagrindu, nesudarydamas atskirų sutarčių su šilumos punktų savininkais. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoją (eksploatuotoją) CK 4.85 straipsnio nustatyta sprendimų priėmimo tvarka pasirenka daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija arba, jeigu šie nepriima sprendimo, bendrojo naudojimo objektų administratorius. Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartį su pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoju (eksploatuotoju) sudaro [...] bendrojo naudojimo objektų administratorius. Daugiabučio namo [...] bendrojo naudojimo objektų administratorius gali būti pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas).

Vadovaujantis Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklių 45 punktu, kai šilumos punktas nuosavybės teise priklauso šilumos tiekėjui ir yra įrengtas elektros energijos apskaitos prietaisais šilumos punkto įrenginiuose sunaudotai elektros energijai apskaityti, valdytojas, pagal sudarytą sutartį su elektros energijos tiekėju, šilumos punkte suvartotą elektros energiją paskirsto daugiabučio namo butų ir (ar) patalpų savininkams proporcingai jų turimai nuosavybės daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje“;

4.2.3. „2. Dėl Administratoriaus Jums pateikto Aprašo, informuojame, kad Nuostatų 4.2 papunktyje nurodyta, kad administratorius sudaro ir tvarko Aprašą ir Nuostatų [...] nurodyta tvarka skelbia ir teikia patalpų savininkams. **Aprašas 1/4 patalpų savininkų rašytiniu prašymu svarstomas patalpų savininkų susirinkime ir tikslinamas jų sprendimu.** Aprašo forma ir turinys turi atitikti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. D1-895 patvirtintų daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinę (pavyzdinę) formą. **Administratoriaus Jums pateiktas Aprašo turinys ir forma atitinka aukščiau minėtą pavyzdinę formą“;**

4.2.4. „Pažymime, kad Namo šilumos punkto įrenginys, skirtas tiekti šilumai ir karštam vandeniui ruošti, yra AB „B“ nuosavybė. Bendrovė siūlo gyventojams perimti šilumos punkto įrenginius savo atsakomybėn. Namo savininkai apie tai buvo informuoti žodžiu, tačiau artimiausiu metu Administratorius pakartotinai supažindins savininkus su AB „B“ pasiūlymu pateikdamas jį viešai skelbimų lentoje“;

4.2.5. „Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą paaiškiname, kad ta aplinkybė, kad Bute nėra cirkuliacinės linijos, karšto vandens ir karšto vandens įrenginiai atjungti ir užaklinti, apskaita demontuota, nesudaro pagrindo išvadai, jog Namo bendrojo naudojimo patalpos nešildomos. Šilumos punktas, iš kurio išvesti vamzdynai tiek kitų butų ir kitų patalpų savininkų patalpoms, tiek bendrojo naudojimo laiptinėms ir kitoms patalpoms šildyti ir karštam vandeniui tiekti, yra Namo rūsyje. Pažymime, kad rūsys laikytinas bendro naudojimo patalpomis.

Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad pareiga išlaikyti name esančias bendro naudojimo patalpas ir proporcingai savo turto daliai apmokėti išlaidas bendro naudojimo daiktui išlaikyti bei prižiūrėti taikytina ir tiems butų savininkams, kurie yra atsijungę nuo bendros šildymo sistemos“;

4.2.6. „Paaiškiname, kad savininkai turi teisę ginčyti Administratoriaus priimtus sprendimus, visi ginčai sprendžiami susitarimu, nesutarus – įstatymų numatyta tvarka. Atkreipiame dėmesį, kad įstatymuose 1/4 visais atvejais yra numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai, jų manymu, ši veikla vykdoma / įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus. Jeigu manote, kad dėl Administratoriaus veiklos patyrėte žalą arba yra pažeidžiamos Jūsų teisės ar įstatymų saugomi interesai pagal Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CPK] 5 straipsnio nuostatas, turite teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apgintos Jūsų pažeistos teisės arba įstatymo saugomi interesai.“

„Pagal galiojantį valstybės teisinį reguliavimą Savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namu valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei) įtakoti į konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. Tik patys daugiabučių gyvenamųjų namų bendraturčiai turi savininkų teisių įgyvendinimo ir gynbos mechanizmą, nustatytą CK ir CPK, nes tik savininkams priklauso materialinė reikalavimo teisė, kad tik patys bendrosios nuosavybės dalininkai (butų ir kitų patalpų savininkai) gali naudotis savininkų teisėmis, įtvirtintomis CK straipsniuose, reglamentuojančiuose bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimą (4.82–4.85 straipsniai), turto administravimą (4.236–4.252 straipsniai) ir pan. [...]“;

4.3. Apraše nurodyta, kurios šilumos ir karšto vandens sistemų dalys laikomos Namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybe, pvz., „Šilumos vamzdynai ir armatūra nuo šilumos punkto uždaromosios armatūros iki šildymo prietaiso patalpose, bendrojo naudojimo patalpose įskaitytinai, patalpų šildymo prietaisai“, „Šilumokaitis“, „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 jungti [...].“

Tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

5. Įstatymai

5.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „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.“

5.2. *Šilumos ūkio įstatyme* (Įstatymas) nustatyta:

5.2.1. *2 straipsnis* – „44. Šilumos punktas – prie šilumos įvado prijungtas pastato šildymo ir karšto vandens sistemos įrenginys, su šilumnešiu gaunamą šilumą transformuojantis pristatymui į pastato šildymo prietaisus. **Daugiabučio namo šilumos punkto įrenginiai, būtini namo tinkamam eksploatavimui ir naudojimui, yra neatskiriami namo dalis ir šio namo butų ir patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė**, kurią draudžiama perduoti tretiesiems asmenims (kurie nėra šio namo butų ir patalpų savininkai). [...].“

5.2.2. *20 straipsnis* – „1. Prie šilumos tiekimo sistemos prijungtas daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančias butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat šilumos punktus, tiek nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, tiek butų ir kitų patalpų savininkams, turi prižiūrėti (eksploatuoti) pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas). [...] Daugiabučio namo šilumos punktus, nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas) prižiūri (eksploatuoja) šio įstatymo pagrindu, nesudarydamas atskirų sutarčių su šilumos punktų savininkais. [...] Daugiabučio namo [...] bendrojo naudojimo objektų administratorius gali būti pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas). [...].“

5.3. *Viešojo administravimo įstatymo* (toliau vadinama – VAI) *3 straipsnyje* nustatyta: „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: 1) įstatymo viršenybės. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti teisės aktuose, o veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; [...] 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.“

5.4. *Civiliniame kodekse* (CK) nustatyta:

5.4.1. *1.138 straipsnis* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, [...].“

5.4.2. *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. [...].“

5.4.3. *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. [...] 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.“

5.4.4. 4.83 *straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. [...] Butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės. [...]“

5.4.5. 4.85 *straipsnis* – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. [...] 8. Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojas [...] įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams. 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

5.5. *Civilinio proceso kodekso (CPK) 5 straipsnyje* nustatyta: „1. Kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas. [...]“

6. Kiti teisės aktai

6.1. *Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* (toliau vadinama – Taisyklės) nustatyta: „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.“

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

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

6.2.2. „4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...] 4.2. Sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą (toliau – objektų aprašas). Jeigu priimant administravimą objektų aprašas neperduodamas, sudaro ir tvirtina jį per 2 mėnesius nuo sprendimo dėl administratoriaus skyrimo įsigaliojimo dienos. Objektų aprašas tvirtinamas 2 egzemplioriais. Vieną egzempliorių per 5 darbo dienas nuo jo sudarymo Nuostatų 14.5 papunktyje nurodytu būdu teikia savivaldybės vykdomajai institucijai, kitą – saugo teisės aktų nustatyta tvarka. Objektų aprašą skelbia Nuostatų 14.1 papunktyje nurodytu būdu, jo kopijas Nuostatų 14.4 papunktyje nurodytu būdu per 5 darbo dienas nuo jo patvirtinimo teikia patalpų savininkams. **Objektų aprašas 1/4 patalpų savininkų rašytiniu prašymu svarstomas patalpų savininkų susirinkime ir tikslinamas jų sprendimu.** Objektų aprašo pavyzdinę formą nustato aplinkos ministras. 4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą [...]. 4.10. Apskaičiuoja Nuostatų IV skyriuje nurodytus mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. [...]“

6.3. *Energetikos ministro 2010-10-25 įsakymu Nr. 1-297 patvirtintų Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklių* (toliau vadinama – Vartojimo taisyklės) 45 punkte nustatyta: „45. Kai šilumos punktas nuosavybės teise priklauso šilumos tiekėjui ir yra įrengtas elektros energijos apskaitos prietaisas šilumos punkto įrenginiuose sunaudotai elektros energijai apskaityti, valdytojas, pagal sudarytą sutartį su elektros energijos tiekėju, šilumos punkte suvartotą elektros energiją paskirsto

daugiabučio namo butų ir (ar) patalpų savininkams proporcingai jų turimai nuosavybės daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.“

6.4. *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* (toliau vadinama – Kontrolės taisyklės) nustatyta: „12. Vykdam planinį patikrinimą, tikrinama: [...] 12.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma atitinka teisės aktų reikalavimus; [...] 12.10. ar valdytojas taiko nustatytus tarifus (namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo), lifto naudojimo ir priežiūros, bendrojo naudojimo patalpų valymo ir kitus bendrijos narių ar patalpų savininkų nustatytus tarifus); [...]“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika:

7.1. *2015-06-12 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-401-248/2015* – „Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad daugiabučio namo butų savininkų padėtis šilumos energijos vartojimo atžvilgiu dvejopa. Be šilumos ir karšto vandens vartojimo santykių, yra ir atlyginimo už išlaidas, skirtas bendram turtui išlaikyti, aspektas. Kaip vartotojas, abonentas turi apmokėti už tiek energijos, kiek suvartojo savo poreikiams. Kartu jis yra šilumos kiekio vartotojas ir kita prasme – kaip turto savininkas. Tiekiami į namą šilumos energija yra naudojama bendroms patalpoms šildyti. Visa energija, tiekiami į namą, turi būti apskaitoma ir pagal įstatymą paskirstoma. Dalis energijos apmokama kaip suvartota konkrečių vartotojų, kita (bendrų patalpų šildymas, karšto vandens temperatūros palaikymas) – turi būti apmokėta kaip namo savininkų. Ši dalis tarp bendraturčių paskirstoma pagal nuosavybės dalį gyvenamajame name, nes pagal CK 4.76 straipsnio nuostatas kiekvienas iš bendraturčių atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), proporcingai savo daliai, taip pat privalo mokėti išlaidas jam išlaikyti (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004-09-29 nutartį, priimtą civilinėje byloje 519-oji daugiabučio namo savininkų bendrija, kt., v. SP AB „Vilniaus šilumos tinklai“, kt., bylos Nr. 3K-3-514/2004; 2012-05-04 nutartį, priimtą civilinėje byloje AB „B“ v. V. L. N., bylos Nr. 3K-3-229/2012; kt.). ***Pareiga išlaikyti name esančias bendro naudojimo patalpas ir proporcingai savo turto daliai apmokėti išlaidas bendro naudojimo daiktui išlaikyti bei prižiūrėti taikytina ir tiems butų savininkams, kurie yra atsijungę nuo bendros šildymo sistemos***“;

7.2. *2016-01-08 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016* – „Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir pareigos proporcingai apmokėti su bendru turtu susijusias išlaidas [...]. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuosavybės teisę, butų ir kitų patalpų savininkų teises ir pareigas, naudojantis bendrąja daline nuosavybe, ir šios nuosavybės teisės įgyvendinimą reglamentuoja CK 4.82–4.85 straipsniai. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad įstatymuose, reglamentuojančiuose daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigas bendrosios dalinės nuosavybės teisės atžvilgiu, yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtinoms pagerinimams atlikti. ***Taikant šią taisyklę yra teisiškai nereikšminga bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių patiriamos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam taisyklė taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės*** (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2009-11-27 nutartį, priimtą civilinėje byloje [...] Nr. 3K-7-515/2009). [...]. Bendrojo naudojimo objektų aprašas leidžia butų ir kitų patalpų savininkams realizuoti teisę susitarti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, tačiau ši teisė turi būti realizuota iki kylant teisiniams padariniams, pavyzdžiui, iki atsirandant konkrečioms bendrojo naudojimo objekto remonto išlaidoms. Priešingu atveju būtų

pažeidžiamas teisinio aiškumo principas, nes išimtis iš bendrosios taisyklės, kad bendrojo naudojimo objektų išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidas turi dengti visi bendrojo naudojimo objekto savininkai, būtų padaroma kilus atitinkamoms išlaidoms, bet nesprendžiant iš esmės, kad konkretus bendrojo naudojimo objektas yra apskritai atskiras ir skirtas tik tam tikros dalies gyventojų poreikiams tenkinti. [...].“

8. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika:

8.1. 2014-05-28 nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014 – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet **kokiu būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatytu būdu. Tačiau tai nereiškia, kad VAĮ, kitų šiam ginčui aktualių teisės aktų taikymo požiūriu atsakovas privalo veikti taip, kaip to prašo besikreipiantys į juos asmenys [...].“;**

8.2. 2016-02-22 nutartis 2016-02-22 administracinėje byloje Nr. A-1150-520/2016 – „[...] atsakovas savo kompetencijos ribose įvykdė pareigą ir pateikė pareiškėjui tinkamą atsakymą, o tai, kad **pareiškėjo netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatų. [...].“**

Tyrimo išvados

9. Apibendrinus Pareiškėjų skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad jie skundžiasi tuo, jog Savivaldybės pareigūnai netinkamai išnagrinėjo jų Prašymus, t. y., nepagrįstai nesiėmė priemonių, kad būtų pakeistas Aprašas ir Pareiškėjams nebūtų skaičiuojami mokesčiai, susiję su karšto vandens sistemos priežiūra bei remontu (pažymos 2 ir 3 paragrafai).

10. Vadovaujantis teisiniu reglamentavimu ir teismų praktika (pažymos 5–8 paragrafai):

10.1. Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 5.1 punktas) – Savivaldybė kompetentinga nagrinėti Prašymus, susijusius su Savivaldybei priskirtos funkcijos – Administratoriaus veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jam priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Kontrolės taisykles – vykdymu;

10.2. VAĮ (pažymos 5.3 punktas) ir Taisyklėmis (pažymos 6.1 punktas):

10.2.1. Savivaldybės pareigūnai turi tik tokius viešojo administravimo įgaliojimus, kurie nustatyti teisės aktuose (Įstatymo viršenybės principo reikalavimai);

10.2.2. **Savivaldybės pareigūnai į Prašymus turėjo atsakyti pagal jų turinį, vadovaudamiesi išsamumo principo reikalavimais, t. y., aiškiai ir argumentuotai, nurodydami visas Prašymų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindami Prašymų turinį, atsisakydami tenkinti Pareiškėjų prašymus dėl įpareigojimų Administratoriui (kad būtų pakeistas Aprašas ir Pareiškėjams nebūtų skaičiuojami mokesčiai, susiję su karšto vandens sistemos priežiūra bei remontu,) turėjo nurodyti atsisakymo tai padaryti priežastis;**

10.3. VAĮ (pažymos 5.3 punktas), Kontrolės taisyklėmis (pažymos 6.4 punktas) ir teismų praktika (pažymos 8.1 punktas) – Savivaldybės pareigūnai, gavę informaciją apie galimai netinkamą Administratoriaus veiklą, pagal savo kompetenciją turėjo patikrinti pateiktą informaciją apie Administratoriaus veiklą, ją įvertinti bei reaguoti teisės aktų nustatytu būdu, tačiau tai nereiškia, kad VAĮ, kitų teisės aktų taikymo požiūriu jie privalo veikti taip, kaip to prašo Pareiškėjai.

Taigi, **Savivaldybės pareigūnai, gavę Prašymus, pagal kompetenciją turėjo patikrinti, ar Aprašas yra sudarytas, ar jo forma atitinka teisės aktų reikalavimus, informuoti Pareiškėjus apie šios Administratoriaus veiklos įvertinimą, atsižvelgę į Aprašo duomenis ir teisės aktų reikalavimus, turėjo Pareiškėjams pateikti motyvuotus paaiškinimus dėl mokesčių jiems skaičiavimo pagrįstumo ir teisėtumo;**

10.4. CK (pažymos 5.4.3–5.4.5 papunkčiai), Įstatymu (pažymos 5.2 punktas), Vartojimo taisyklėmis (pažymos 6.3 punktas), Nuostatais (pažymos 6.2 punktas) ir teismų praktika (pažymos 7 paragrafas):

10.4.1. Namu butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso Namu bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės Namu konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros ir kitokia įranga. Namu butų ir kitų patalpų savininkai Namu bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti, proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas Namui išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas;

10.4.2. Namu šilumos punkto įrenginiai, būtini Namu tinkamam eksploatavimui ir naudojimui, yra neatskiriama Namu dalis ir šio Namu butų ir patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kai šilumos punktas nuosavybės teise priklauso šilumos tiekėjui ir yra įrengtas elektros energijos apskaitos prietaisas šilumos punkto įrenginiuose sunaudotai elektros energijai apskaityti, Administratorius šilumos punkte suvartotą elektros energiją paskirsto Namu butų ir (ar) patalpų savininkams proporcingai jų turimai nuosavybės daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje;

10.4.3. ***pareiğa išlaikyti Namu esančias bendrojo naudojimo patalpas ir proporcingai savo turto daliai apmokėti išlaidas bendrojo naudojimo daiktui išlaikyti bei prižiūrėti taikytina ir Pareiškėjams, kurių Butas yra atjungtas nuo bendros Namu šildymo sistemos;***

10.4.4. sprendimai dėl Namu bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami Namu butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Administratorius įgyvendina su Namu bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams. Buto ar kitos patalpos savininkai turi teisę apskūsti nustatyta tvarka priimtus Namu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus;

10.4.5. Administratoriaus sudarytas Aprašas (parengtas pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą), ***prireikus, Namu ¼ butų ir kitų patalpų savininkų rašytiniu prašymu, turi būti svarstomas Namu butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, tikslinamas pagal priimtą Namu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą;***

10.5. CK (pažymos 5.4.1–5.4.2 papunkčiai) ir CPK (pažymos 5.5 punktas) – civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas, Administratoriaus sprendimai (pvz., dėl mokesčių apskaičiavimo) gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams;

10.6. teismų praktika (pažymos 8.2 punktas) – tuo atveju, jeigu Savivaldybės pareigūnai savo kompetencijos ribose įvykdė pareiğa ir pateikė Pareiškėjams tinkamą atsakymą, tačiau ***Pareiškėjų netenkina skundžiamame Atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindu pripažinti, jog pats Atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis VAI nuostatų.***

11. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 4 paragrafas) bei remiantis šiam tyrimui aktualaus teisinio reglamentavimo apibendrinimu, išvadamis (pažymos 10 paragrafas), konstatuotina, kad ***nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai VAI ir Taisyklėse nustatyta tvarka išnagrinėjo Prašymus, pateikė atitinkantį teisės aktų reikalavimus motyvuotą ir išsamų Atsakymą: nurodė teisės aktų reikalavimais (Įstatymo, Vartojimo taisyklių, CK, Nuostatų ir kt.) tinkamai pagrįstas priežastis, dėl kurių netenkami Pareiškėjų prašymai (kad būtų pakeistas Aprašas ir Pareiškėjams nebūtų skaičiuojami mokesčiai, susiję su karšto vandens sistemos priežiūra bei remontu), patikrino, ar Aprašo forma atitinka teisės aktų reikalavimus (konstatavo, kad „Aprašo turinys ir forma atitinka [...] pavyzdinę formą“; pažymos 4.2.3 papunktis), paaiškino Pareiškėjams Administratoriaus kompetenciją Pareiškėjams aktualiais klausimais (pažymos 4.2.2 papunktis), Aprašo keitimo tvarką (pažymos 4.2.3 papunktis), Pareiškėjų pareigas dėl jiems aktualių mokesčių***

mokėjimo (pažymos 4.2.5 papunktis) ir teisės apskūsti Administratoriaus priimtus sprendimus, ginti savo civilines teises (pažymos 4.2.6 papunktis).

12. Apibendrinus pirmiau konstatuotas aplinkybes (pažymos 11 paragrafas) ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 2 dalimi, darytina išvada, kad šiuo atveju nėra teisinio pagrindo teigti, kad buvo pažeistos Pareiškėjų teisės į gerą viešąjį administravimą, todėl Pareiškėjų skundas atmestinas.

13. Kartu Seimo kontrolierė į tam tikrus aspektus atkreipia dėmesį:

13.1. **Pareiškėjų** – Apraše nurodyta ne tai, kad šilumos punktas, karšto vandens sistema priklauso Namu bendraturčiams, o tai, kurios šilumos ir karšto vandens sistemų dalys laikomos Namu butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybe (pažymos 4.3 punktas). Tuo atveju, jeigu, Pareiškėjų nuomone, Aprašas tikslingas, galima būtų pasinaudoti CK suteikta teise ir Administratoriui pateikti ¼ Namu patalpų ir butų savininkų rašytinį prašymą dėl šio klausimo svarstymo Namu butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, kurio sprendimu Aprašas turėtų būti patikslintas;

13.2. **Savivaldybės pareigūnų** – manytina, kad vadovaujantis VAĮ išsamumo principo reikalavimais Savivaldybės atsakymuose asmenims į jų prašymus turėtų būti nurodytos ne tik konkrečios teisės aktų nuostatos, bet ir konkretūs teismų sprendimų, kuriais grindžiami Savivaldybės argumentai, duomenys (pažymos 4.2.5 papunktis).

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

14. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia X ir Y skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) atmesti.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJA

15. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 17 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė **Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui** rekomenduoja ateityje Savivaldybės atsakymuose asmenims į jų prašymus nurodyti konkrečių teismų sprendimų, kuriais grindžiami Savivaldybės argumentai, duomenis.

Apie rekomendacijos 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