



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2020-07-07 Nr. 4D-2020/2-471/851  
Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2020-04-08 gavo X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas), Kauno apylinkes teismo 2018-07-09 sprendimu paskirto A, kuriai nuosavybės teise priklauso butas <...> name (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas), nuolatinių globėju ir turto administratoriumi, skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) teikiant 2020-03-24 atsakymą (Nr. 53-5-119) į Pareiškėjo 2020-02-28 prašymą (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas; Prašymas).

2. Pareiškėjas skunde nurodo, kad Atsakymas pažeidžia Namo bendraturčių interesus, „yra nepagrįstas dėl žemiau nurodytų priežasčių“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta):

2.1. „Visų pirma, noriu atkreipti dėmesį, kad Statybos įstatymo 12 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad fiziniai asmenys, pageidaujantys eiti ypatingo statinio statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų pareigas, turi atitikti minimalius kvalifikacinius reikalavimus: 1) turėti šio įstatymo 2 straipsnio 1 arba 92 dalyje nurodytą išsilavinimą“;

2.2. „Namo patalpų savininkai nustatyta tvarka balsų dauguma patvirtino darbo užmokestį. Bendrijos [daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija „B“; toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija] pirmininkė savavališkai nuo 2019 m. kovo mėn. nustatė Namo gyventojams didesnę mokesčių, ne kaip nustato DNSB įstatymas, tačiau tikrovėje to nėra, nes nei aš, nei butų savininkai nedavė tokio sutikimo, ir pareiškė norą susigrąžinti permokėtus pinigus.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierės „užtikrinti, kad Savivaldybė vykdytų, kas jai pavesta teisės aktais, Bendrijos veiksmų teisėtumą bei pagrįstumą ir priimtų kitus reikiamus veiksmus bei įpareigojimus“, „pripažinti Atsakymą negaliojančiu“.

#### TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Prašyme pažymėta:

4.1.1. „2020-02-25 kreipiausi į Savivaldybę, atsakymo jokio negavau. Susipažinus su Bendrijos pirmininkės 2020-02-26 Nr. 20-09 ir 2020-02-26 Nr. 20-08 pateikta medžiaga, matoma, kad ji nemotyvuota ir nepagrįsta, pateikia iškraipytus, tikrovės neatitinkančius faktus ir aplinkybes“;

4.1.2. „Remiantis LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrijų įstatymas] visuotinis susirinkimas nustato Bendrijos pirmininko darbo užmokestį. [...] prašau įpareigoti Bendrijos pirmininkę, kad šie mokesčiai būtų perskaičiuoti nuo 2019 m. kovo mėn., permokos būtų gražintos“;

4.1.3. „Eiti ypatingųjų statinių techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų pareigas turi teisę tik atestuoti statybos inžinieriai [...]. Prašau Jūsų Bendrijos pirmininkę įpareigoti priežiūrai skirti atitinkamą kvalifikaciją turinčius specialistus arba sutartis su atitinkamas paslaugas teikiančiomis įmonėmis [...]“;

4.2. Atsakyme nurodyta:

4.2.1. „Atsakydami į Jūsų skundus (reg. 2020-02-25 [...], Prašymą [...]) [...], informuojame, kad Bendrija nuo įstatų įregistravimo dienos įgyja juridinio asmens teises, savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu [toliau citatose ir tekste vadinama – CK], Bendrijų įstatymu bei Bendrijos įstatais. [...].

Bendrijų įstatymo 14 str. 7 d. nustatyta, kad visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. [...].

Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 9 p. nurodyta, kad bendrijos pirmininkas atsako už pastato (pastatų) [...] bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą [...]“;

4.2.2. „Nagrinėjant Prašymą buvo reikalinga papildoma informacija, kurios skyrius neturi, todėl skyrius kreipėsi į Bendrijos pirmininkę, kuri raštu pateikė informaciją, kad į Jūsų 2020-02-13 prašymą buvo atsakyta 2020-02-26 raštu Nr. 20-08, į Jūsų 2020-02-14 prašymą buvo atsakyta 2020-02-26 raštu Nr. 20-09“;

4.2.3. „Paaiškiname, kad, pagal galiojantį valstybės teisinį reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų 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 LR civilinio proceso kodekse, 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.

Pažymime, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė“;

4.2.4. „Įstatymuose 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 [...].

Namo butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę pakeisti esamą Bendrijos pirmininką kitu. [...].

CK 4.85 str. 1 d. nustatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais klausimų priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma [...]. Bendrijų įstatymo 21 str. 4 d. 7 p. nustatyta, kad butų (patalpų) savininkai turi teisę apskųsti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 str. nustatyta tvarka.“

5. Seimo kontrolierė, susipažinusi su Pareiškėjo kartu su skundu pateiktais dokumentais, kreipėsi į Savivaldybę:

5.1. atkreipdama pareigūnų dėmesį į tai, kad:

5.1.1. Prašymas galimai nebuvo išnagrinėtas teisės aktuose (Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (VAĮ), Prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių (Prašymų nagrinėjimo taisyklės) nustatyta tvarka (Prašymas iš esmės nebuvo nagrinėtas, Prašyme nurodytos aplinkybės nebuvo patikrintos, pateikti tik paaiškinimai dėl Bendrijos veiklos teisinio reglamentavimo, konkrečiai nepasisakyta dėl Savivaldybės kompetencijos Prašyme iškeltais 2 klausimais ir kt.), pvz.:

5.1.2. nenurodytas teisinis Prašymo nenagrinėjimo iš esmės pagrindas ir kt. (galimai nesilaikyta VAĮ 14 straipsnio 5, 7 ir 8 dalių reikalavimų);

5.1.3. nesilaikant nagrinėjimo pagal Prašymo turinį ir išsamumo principo reikalavimų (Atsakymas turėjo būti aiškus ir argumentuotas, nurodant visas Prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis remtasi vertinant Prašymo turinį), nepateikti konkretūs motyvuoti atsakymai į du Prašymo klausimus: 1) dėl Namų techninio prižiūrėtojo išsilavinimo atitikimo teisės aktų reikalavimams; 2) dėl to, ar Bendrijos pirmininkė pagal kompetenciją priėmė sprendimą dėl jai skirto darbo užmokesčio pasididindimo;

5.1.4. galimai nepagrįstai nevykdytos Savivaldybės funkcijos:

5.1.5. statinių naudojimo priežiūra (nebuvo patikrinta, ar Namų techninio prižiūrėtojo išsilavinimas atitinka teisės aktų reikalavimus, ar yra Namų bendraturčių susitarimas dėl Namų valdymo ir naudojimo arba motyvuotai nepaaiškinta, dėl kokių priežasčių tai neatlikta);

5.1.6. Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūra ir kontrolė, t. y.:

5.1.6.1. Prašymas neįvertintas 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 pavyzdinių taisyklių (toliau citatose ir tekste vadinama – Pavyzdinės taisyklės) 17 punkte nustatyta tvarka, galimai nepriimtas sprendimas nepradėti Bendrijos pirmininkės veiklos neplaninio patikrinimo ir apie priimtą sprendimą raštu neinformuotas Pareiškėjas;

5.1.6.2. nenurodytas teisinis neplaninio patikrinimo neatlikimo pagrindas Pavyzdinių taisyklių 19 straipsnyje nustatyta tvarka;

5.1.6.3. Prašymo nenagrinėjimo atveju nepasiremta ir Pavyzdinių taisyklių 20 punkte nurodytu teisiniu pagrindu, taigi, lieka neaiškūs galimi Prašymo nenagrinėjimo iš esmės teisiniai pagrindai;

5.2. prašydama ***išnagrinėti Prašymą teisės aktuose nustatyta tvarka, ištaisant galimus Atsakymo trūkumus, nurodytus šio rašto 5.1 punkte***; kitu atveju – pateikti išsamius motyvuotus paaiškinimus pagal kiekvieną 5.1 punkto papunktį ir visą kitą informaciją, Savivaldybės nuomone, reikalingą jos pareigūnų veiklos juridiniam vertinimui.

### ***Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės***

6. Remiantis Savivaldybės 2020-06-08 rašto Nr. (33.192)2-1836 (adresuotas ir Pareiškėjui; toliau vadinama – Atsakymas-2) duomenimis nustatyta:

6.1. „Dėl Namų techninės priežiūros: [...] Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020-03-14 nutarimu Nr. 207 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“ nuo 2020-03-16 Lietuvoje paskelbtas karantinas, kurio metu buvo įvesti tam tikri apribojimai piliečiams, vienas iš jų – draudžiami vieši renginiai, tiek uždaroje, tiek atviroje erdvėje ir pan. Atsižvelgiant į tai, Savivaldybės Šilainių seniūnija [...] [toliau citatose ir tekste vadinama – Seniūnija] ***šių metų II-ame ketvirtyje planuoja atlikti neplaninį statinio techninės būklės patikrinimą Name, kurio metu bus atsižvelgiama į Seimo kontrolieriaus pateiktas pastabas. Atlikus patikrinimą Seniūnija Jus informuos papildomai.***

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad, pagal Bendrijos pirmininkės pateiktą informaciją, kasmetinei Namų techninės būklės apžiūrai atlikti yra samdomi UAB „C“ specialistai“;

6.2. „Dėl Bendrijos pirmininkės darbo užmokesčio: [...] vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų 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 taisyklių 16, 17 [punktais] ***yra priimtas sprendimas pradėti neplaninį Bendrijos veiklos Name patikrinimą dėl sprendimų, susijusių su Bendrijos pirmininkės darbo užmokesčiu ir Namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimu, už 2019–2020 metus. Apie rezultatus [...] [Savivaldybė] informuos papildomai***“ (Savivaldybė

2020-06-08 raštu Nr. 53-2-349 kreipėsi į Bendrijos pirmininkę dėl patikrinimui atlikti reikalingos informacijos pateikimo).

#### 7. Pareiškėjas:

7.1. Seimo kontrolierei pateikė Savivaldybės 2020-06-01 atsakymą Nr. 53-5-191 į Pareiškėjo 2020-05-04 prašymą dėl galimai netinkamai vykdomos Namų techninės priežiūros (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Atsakymas-3; Prašymas-2), kuriame, be kita ko, pažymėta:

„Atsakydami į Prašymą-2 informuojame, kad Bendrijos pirmininkė 2020-05-18 raštu Nr. 20-14 pateikė papildomus paaiškinimus į Jūsų 2020-04-20 paklausimą, su Atsakymu pridėta 2020-02-26 rašto Nr. 20-08 kopija (pridedama)“;

7.2. šio tyrimo metu ne kartą pildė skundą, pateikė papildomą skundą Nr. 4D-2020/2-851, nesutikdamas ir su Atsakymu-2 (nes Savivaldybė nevertino Bendrijos pirmininkės pateiktos informacijos bei jos veiklos, aprašytos skunde Seimo kontrolierei).

### ***Tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai, kiti teisės aktai***

#### 8. Įstatymai

8.1. *Vietos savivaldos įstatyme* (toliau vadinama – VSI) nustatyta:

8.1.1. *6 straipsnio 1 dalis* – vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“, „42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

8.1.2. *4 straipsnis* – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 6) savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus; [...] 10) veiklos skaidrumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma; [...]“

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

8.2.1. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. [...]. 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]“

8.2.2. *21 straipsnis* – „4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę: [...] 5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus; [...] 7) apskųsti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka [...]“

8.3. *Statybos įstatyme* nustatyta:

8.3.1. *12 straipsnis* – „2. Statybos techninės veiklos pagrindinėms sritims gali vadovauti: statinio projekto vadovas, statinio projekto dalies vadovas, statinio projekto vykdymo priežiūros vadovas, statinio projekto dalies vykdymo priežiūros vadovas, statinio statybos vadovas, statinio specialiuųjų statybos darbų vadovas, statinio statybos techninės priežiūros vadovas, specialiuųjų statybos darbų techninės priežiūros vadovas, statinio projekto ekspertizės vadovas, statinio projekto dalies ekspertizės vadovas, statinio ekspertizės vadovas, statinio dalies ekspertizės vadovas. 3. Statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų funkcijas nustato aplinkos ministras. [...]. 5. Fiziniai asmenys, pageidaujantys eiti ypatingojo ir neypatingojo statinio statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų pareigas, turi atitikti minimalius kvalifikacinius reikalavimus: 1) turėti šio įstatymo 2 straipsnio 1 arba 92 dalyje nurodytą išsilavinimą; 2) turėti profesinės patirties atitinkamoje veiklos srityje [...]“

8.3.2. *48 straipsnis* – „1. Statinio techninę priežiūrą organizuoja statinio naudotojas ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdamas statinio techninį prižiūrėtoją. Statinio techninis prižiūrėtojas gali

būti paskirtas ir kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais. [...]. 4. Statinių techninės priežiūros taisyklės ir kvalifikacinius reikalavimus statinio techniniam prižiūrėtojui nustato Vyriausybės įgaliotos institucijos, atsižvelgdamos į statinių paskirtį ir jų konstrukcijos sudėtingumą. [...].“

8.3.3. *49 straipsnis* – „1. Statinių naudojimo priežiūrą atlieka šie viešojo administravimo subjektai: [...] 3) statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 1, 2 punktuose, – savivaldybių administracijos; [...]. 2. Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. [...]. 4. Viešojo administravimo subjektų, atliekančių statinio naudojimo priežiūrą, pareigūnai turi teisę reikalauti, kad statinio naudotojas pateiktų privalomuosius statinio priežiūros dokumentus, nurodytus šio įstatymo 50 straipsnyje, ir leistų atlikti jiems pavestas kitas statinio naudojimo priežiūros funkcijas. [...]. 6. Statinių naudojimo priežiūros atlikimo tvarką nustato aplinkos ministras. Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos sudaro ir patvirtina sąrašus kultūros paveldo objektų, kurių naudojimo priežiūrą atliekantys subjektai turi atlikti šių statinių priežiūrą vietoje ne rečiau kaip kartą per metus. [...].“

8.4. *Viešojo administravimo įstatyme (VAĮ) nustatyta:*

8.4.1. *3 straipsnis* – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: 1) *įstatymo viršenybės*. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti teisės aktuose, o veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; [...]; 13) *išsamumo*. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.“

8.4.2. *14 straipsnis* – „1. Prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės tvirtina Vyriausybė. [...]. 5. Prašymas ar skundas viešojo administravimo subjekto vadovo arba jo įgalioto pareigūno ar valstybės tarnautojo sprendimu gali būti nenagrinėjamas: [...] 4) jeigu paaiškėja, kad tuo pačiu klausimu atsakymą yra pateikęs arba sprendimą yra priėmęs viešojo administravimo subjektas, į kurį kreiptasi, arba kitas kompetentingas viešojo administravimo subjektas ir asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą; 5) jeigu nuo skunde nurodytų pažeidimų paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai. [...]. 7. Apie prašymo ar skundo nenagrinėjimą asmeniui pranešama ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo viešojo administravimo subjekte dienos, išskyrus atvejus, kai prašyme ar skunde nenurodyta jokių asmens duomenų ryšiui palaikyti. [...].“

## 9. Kiti teisės aktai

9.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose Prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* (toliau vadinama – Prašymų nagrinėjimo 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.“

9.2. *Lietuvos Respublikos 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* (Pavyzdinės taisyklės) nustatyta:

9.2.1. „12. Vykdamas planinį patikrinimą, tikrinama: 12.1. 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); [...] 12.6. informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos ir duomenų 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 ir duomenų pateikimo patalpų savininkams; [...]; 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); [...]“

9.2.2. „17. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. [...]“

9.2.3. „18. Savivaldybės vykdomoji institucija, vertindama skundą, turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. [...]“

9.2.4. „19. Savivaldybės vykdomoji institucija gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole.“

9.2.5. „20. Skundas nenagrinėjamas, jeigu savivaldybės vykdomoji institucija jau yra pateikusi atsakymą arba priėmusi sprendimą tuo pačiu klausimu ir skundą pateikęs asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą.“

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

9.3.1. „49. Sudėtingų konstrukcijų ypatingų statinių [...] techninę priežiūrą vykdančios techniniai prižiūrėtojai privalo turėti ne žemesnę kaip aukštesnįjį inžinerinį techninį išsilavinimą (išskyrus Reglamento 61 ir 86 punktuose nurodytus atvejus), jeigu kituose teisės aktuose nenustatyta kitaip (jeigu tai numatyta kituose teisės aktuose, – ir reikiamos statybos techninės veiklos pagrindinės srities vadovo atestata).“

9.3.2. „50. Kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už statinio techninę priežiūrą atsakingą asmenį, kurio kvalifikacija turi būti ne žemesnė negu nustatyta Reglamento 49 punkte.“

9.3.3. „86. Taikomi šie kvalifikaciniai reikalavimai asmenims, vykdančioms techninę priežiūrą: 86.1. namų, priskirtų ypatingo statinio kategorijai [...], – turėti ne žemesnę kaip statybos inžinieriaus kvalifikaciją [...]“

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

9.3.5. „106. Reglamento [...] 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai: 106.1. tokį sprendimą priėmė pats šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodytas Subjektas. Šiame

papunktyje nurodytas sprendimas įforminamas raštu Subjekto įsakymu, potvarkiu, pavedimu ar kitu tvarkomuoju dokumentu, numatytu jo veiklos nuostatuose ar įsteigimo dokumentuose; [...]; 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [9.11] nustatyta tvarka ir terminais.“

9.3.6. „108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 108.1. pareikalauti pateikti statinio techninei priežiūrai reikalingus dokumentus [...], kai jie yra privalomi, tarp jų: [...] 108.1.5. bendraturčių susitarimą dėl statinio valdymo ir naudojimo, jeigu statinys turi daugiau negu vieną savininką; [...]; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 108.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį [...] 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 8 priedas) 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; [...].“

9.3.7. „109. Apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas).“

9.4. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020-03-14 nutarime Nr. 207 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“* (toliau vadinama – Nutarimas) buvo nustatyta:

9.4.1. „2. Paskelbti visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje karantiną.“

9.4.2. „3. Patvirtinti šį karantino režimą: [...]. 3.2. Dėl viešojo ir privataus sektoriaus veiklos: 3.2.1. Valstybės ir savivaldybių institucijose, įstaigose, valstybės ir savivaldybių valdomose įmonėse darbas organizuojamas ir klientai aptarnaujami nuotoliniu būdu, išskyrus atvejus, kai būtina atitinkamas funkcijas atlikti darbo vietoje. Privaloma užtikrinti būtinųjų neatidėliotinų funkcijų atlikimą. Privačiajam sektoriui rekomenduojama dirbti tokia pat darbo organizavimo forma kaip ir viešajame sektoriuje. 3.2.2. Draudžiamas kultūros, laisvalaikio, pramogų, sporto įstaigų lankymas ir fizinis lankytojų aptarnavimas. 3.2.3. Draudžiami visi atvirose ir uždaroje erdvėse organizuojami renginiai bei susibūrimai. [...].“

9.4.3. „6. Karantino režimo trukmė – nuo 2020 m. kovo 16 d. 00 val. iki kovo 30 d. 24 val.“

### ***Tyrimui reikšminga Lietuvos Respublikos teismų praktika***

10. *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika:*

10.1. *2018-02-26 nutartis administracinėje byloje Nr. P-5-50-502/2018* – „Viešojoje teisėje veikiantys 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, o plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas. Tokios institucijos, vykdydamos įstatymais joms priskirtą veiklą, privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama. [...].“

10.2. *014-05-28 nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014* – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet kokių 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 nustatyta 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 [...].“

10.3. *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***

11. Apibendrinus Pareiškėjo skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad jis skundžiasi Savivaldybės pareigūnų neveikimu, t. y., Bendrijos pirmininkės veiklos, nurodytos

jo Prašyme ir Prašyme-2 (Namo techninės priežiūros ir Bendrijos pirmininkės darbo užmokesčio nustatymo klausimais), priežiūros bei kontrolės nevykdymu (pažymos 2 ir 7 paragrafai).

## 12. Vadovaujantis:

12.1. Vietos savivaldos įstatymu (VSI; pažymos 8.1 punktas), Bendrijų įstatymu (pažymos 8.2 punktas), Statybos įstatymu (pažymos 8.3 punktas), Pavyzdinėmis taisyklėmis (pažymos 9.2 punktas), Reglamentu (pažymos 9.3 punktas):

12.1.1. Savivaldybė privalo vykdyti Bendrijos valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Pavyzdines taisykles, t. y., vykdyti Bendrijos pirmininkės veiklos patikrinimus nustatyta tvarka ir apimtimi.

Į Savivaldybės Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros, kontrolės kompetenciją, be kita ko, patenka ir šios Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimai: Namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų pirkimų organizavimas; informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus; patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu ir kt.

Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo prašymus (Prašymą, Prašymą-2), turėjo juos įvertinti ir per 20 darbo dienų nuo jų gavimo priimti sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį Bendrijos pirmininkės veiklos (pvz., ar tinkamai įsigytos Namo techninės priežiūros paslaugos, ar Namo patalpų savininkai nustatyta tvarka yra priėmę sprendimą dėl Bendrijos pirmininkės darbo užmokesčio nustatymo ir pan.) patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoti Pareiškėją;

12.1.2. Savivaldybė privalo vykdyti Namo techninės priežiūros patikrinimus Reglamente nustatyta tvarka, t. y., ne rečiau kaip vieną kartą per metus ir dažniau, jeigu gautas prašymas dėl statinių naudojimo priežiūros.

Taigi, Savivaldybė, nagrinėjamu atveju, gavusi Prašymą (Prašymą-2), tuo atveju, jeigu 2020 metais nebuvo atlikusi Namo naudojimo priežiūros nustatyta tvarka, nebuvo įvertinusi, ar yra Namo bendraturčių susitarimas dėl Namo valdymo ir naudojimo, turėjo atlikti statinių naudojimo priežiūros funkciją, nustatyti, ar yra Namo bendraturčių sprendimas dėl Namo techninės priežiūros vykdymo tvarkos, ar Namo techninis prižiūrėtojas turi Reglamente nustatytą kvalifikaciją ir kt.;

Pastebėtina, kad Savivaldybės pareigūnų nuomonė dėl šios Savivaldybės funkcijos nevykdymo karantino metu (pagrįsta tuo, kad „buvo įvesti tam tikri apribojimai piliečiams, vienas iš jų – draudžiami vieši renginiai, tiek uždaroje, tiek atviroje erdvėje ir pan.“) vertintina kritiškai ir nelaikytina pakankamu teisiniu pagrindu Savivaldybei nevykdyti statinių naudojimo priežiūros funkcijos teisės aktuose nustatytais atvejais ir tvarka. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Nutarime buvo nurodyta, jog „Privaloma užtikrinti būtinųjų neatidėliotinių funkcijų atlikimą“ (pažymos 9.4 punktas), tačiau Savivaldybė šio tyrimo metu Seimo kontrolierei nepateikė Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimo dėl to, kad statinių naudojimo priežiūros funkcija nėra būtina neatidėliotina funkcija ir karantino metu sustabdomas šios funkcijos vykdymas teisės aktuose nustatytais atvejais ir tvarka;

12.2. VAĮ (pažymos 8.4 punktas), Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 9.1 punktas) ir atsižvelgiant į teismų praktiką (10 paragrafas):

12.2.1. Savivaldybės veikla turi atitikti VAĮ išdėstytus teisinius pagrindus, Savivaldybė turi tik tokius įgalinimus, „kurie jai yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, plečiamas jos kompetencijos aiškinimas yra negalimas“; Savivaldybė, vykdydama įstatymais jai priskirtą veiklą, privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama“. Savivaldybė savo veikloje privalo vykdyti pagrindinių vietos savivaldos principų reikalavimus, t. y., Savivaldybės veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, būti aiškūs ir suprantami savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma;

12.2.2. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo prašymus (Prašymą, Prašymą-2), turėjo juos išnagrinėti pagal jų turinį (patikrinti juose nurodytas aplinkybes) bei vadovaudamasi išsamumo



principo reikalavimais, t. y., į Pareiškėjo prašymus turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas prašymų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama prašymų turinį (prašymų galėjo nenagrinėti iš esmės tik VAĮ 14 straipsnyje nustatytais pagrindais ir apie tai nustatyta tvarka pranešdama Pareiškėjui;

12.2.3. Savivaldybei savo kompetencijos ribose įvykdžius pareigą ir pateikus Pareiškėjui tinkamą atsakymą, tai, kad Pareiškėjo ir netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats Atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis VAĮ nuostatų.

13. Akcentuotina tai, kad, kaip pažymėta pirmiau, Seimo kontrolierė, šio tyrimo pradžioje susipažinusi su Pareiškėjo kartu su skundu pateiktais dokumentais:

13.1. atkreipė Savivaldybės pareigūnų dėmesį į galimai netinkamą jų veiklą nagrinėjant Prašymą, t. y.: Prašymas galimai nebuvo išnagrinėtas teisės aktuose (VAĮ, Prašymų nagrinėjimo taisyklės) nustatyta tvarka (Prašymas iš esmės nebuvo nagrinėtas, Prašyme nurodytos aplinkybės nebuvo patikrintos, pateikti tik paaiškinimai dėl Bendrijos veiklos teisinio reglamentavimo, konkrečiai nepasisakyta dėl Savivaldybės kompetencijos Prašyme iškeltais 2 klausimais ir kt.), pvz.: nenurodytas teisinis Prašymo nenagrinėjimo iš esmės pagrindas ir kt. (galimai nesilaikyta VAĮ 14 straipsnio 5, 7 ir 8 dalių reikalavimų); nesilaikyta nagrinėjimo pagal Prašymo turinį ir išsamumo principo reikalavimų (Atsakymas turėjo būti aiškus ir argumentuotas, nurodant visas Prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis remtasi vertinant Prašymo turinį), nepateikti konkretūs motyvuoti atsakymai į du Prašymo klausimus: 1) dėl Namu techninio prižiūrėtojo išsilavinimo atitikimo teisės aktų reikalavimams; 2) dėl to, ar Bendrijos pirmininkė pagal kompetenciją priėmė sprendimą dėl jai skirto darbo užmokesčio pasididindimo; galimai nepagrįstai nevykdytos Savivaldybės funkcijos: 1) statinių naudojimo priežiūros Reglamente nustatyta tvarka (nebuvo patikrinta, ar Namu techninio prižiūrėtojo išsilavinimas atitinka teisės aktų reikalavimus, ar yra Namu bendraturčių susitarimas dėl Namu valdymo ir naudojimo, arba motyvuotai nepaaiškinta, dėl kokių priežasčių tai neatlikta); 2) Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūra ir kontrolė Pavyzdinėse taisyklėse nustatyta tvarka, t. y.: Prašymas neįvertintas šių taisyklių 17 punkte nustatyta tvarka, galimai nepriimtas sprendimas nepradėti Bendrijos pirmininkės veiklos neplaninio patikrinimo ir apie priimtą sprendimą raštu neinformuotas Pareiškėjas; nenurodytas teisinis neplaninio patikrinimo neatlikimo pagrindas Pavyzdinių taisyklių 19 straipsnyje nustatyta tvarka; Prašymo nenagrinėjimo atveju nepasiremta ir Pavyzdinių taisyklių 20 punkte nurodytu teisiniu pagrindu, taigi, lieka neaiškūs galimi Prašymo nenagrinėjimo iš esmės teisiniai pagrindai;

13.2. kreipėsi į Savivaldybę, tarpininkaudama ir prašydama išnagrinėti Prašymą teisės aktuose nustatyta tvarka, ištaisant pirmiau nurodytus Atsakymo trūkumus.

14. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–7 paragrafai), konstatuotina, kad nagrinėjamu atveju **Savivaldybės pareigūnai šio tyrimo metu atsižvelgė į Seimo kontrolierės tarpininkavimą**, kartotinai, nustatyta tvarka išnagrinėjo Prašymą (ir Prašymą-2), pateikė Pareiškėjui Atsakymą-2 bei ėmėsi vykdyti:

14.1. *statinių naudojimo priežiūros funkciją*: suplanavo vykdomos Namu techninės priežiūros patikrinimą atlikti š. m. III ketvirtį, įsipareigojo apie patikrinimo rezultatus informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę (pažymos 6.1 punktas);

14.2. *Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros funkciją*: pradėjo patikrinimą Prašyme nurodytais klausimais ir įsipareigojo apie patikrinimo rezultatus informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę (pažymos 6.2 punktas).

15. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi, skundo tyrimas nutraukiamas, jei tyrimo metu, tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia, todėl, atsižvelgus į pažymos 14 paragrafo išvadas, konstatuotina, kad Pareiškėjo **skundo tyrimas nutrauktinas**.

## SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

16. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, nusprendžia Pareiškėjo skundų Nr. 4D-2020/2-471 ir Nr. 4D-2020/2-851 dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) tyrimą nutraukti.

## SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

17. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 17 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė ***Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui*** rekomenduoja informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę apie:

17.1. Namų naudojimo priežiūros patikrinimo rezultatus;

17.2. pradėto Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo eiga, rezultatus.

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

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė