



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

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

2021-06-17 Nr. 4D-2021/2-446 Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2021-03-25 gavo X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), nagrinėjant jo 2021-01-15 prašymą dėl <...> daugiabučio gyvenamojo namo (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Y“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Administratorius) veiklos priežiūros ir kontrolės.

2. Pareiškėjas skunde rašo:

2.1. kad jis 2021-01-15 raštu „Dėl Administratoriaus veiklos“ kreipėsi į Savivaldybę (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas), nuroydamas, kad Administratorius „nepaiso Kauno miesto savivaldybės tarybos [toliau citatose ir tekste vadinama – Taryba] bei LR vyriausybės priimtų teisės aktų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo ir priežiūros srityse“, ir prašydamas „įvertinti Administratoriaus taikomų įkainių už šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros bei bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros paslaugas Namui atitiktį Savivaldybės patvirtintiems teisės aktams bei atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą rašte išdėstytais aplinkybėmis patvirtinti arba paneigti“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

„Savivaldybė 2021-02-15 raštu Nr. 53-5-140 [toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas] konstatavo, kad Administratoriaus taikomas daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas) techninės priežiūros tarifas neatitinka teisės aktuose nustatyto, o šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifas neviršija maksimalaus nustatyto“;

2.2. „Atkreiptinas dėmesys, kad 2019–2020 m. buvo vykdomas Namų atnaujinimas (modernizavimas), o Administratorius buvo ir yra šio projekto administratorius. Savivaldybė, vertindama Administratoriaus taikomą šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros įkainio atitiktį, Atsakyme tenurodė, kad vadovavosi Administratoriaus pateiktais duomenimis ir skaičiavimais, nors atsižvelgiant į aplinkybę, kad Namų šildymo ir karšto vandens sistema buvo modernizuota, šie duomenys akivaizdžiai nėra teisingi. Savivaldybė paprašė Administratoriaus apie priimtus sprendimus informuoti ją bei Pareiškėją iki kovo 01 dienos.

Administratorius 2021-03-05 raštu informavo Savivaldybę bei Pareiškėją, kad vadovaudamasis LR Aplinkos ministerijos 2019-01-08 rašte Nr. (14)-D8-91 [„Dėl daugiabučių namų techninės priežiūros reglamentavimo“; toliau citatose ir tekste vadinama – AM raštas-4] pareikšta nuomone, jis neprivalo vadovautis LR aplinkos ministro 2018-05-03 įsakymu Nr. D1-354 patvirtinta Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika [toliau citatose ir tekste

vadinama – Metodika], nes šios paslaugos teikimą Namui organizuoja sutartiniais pagrindais, vadovaudamasis LR Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831“;

2.3. „Pažymėtina, kad LR Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 31 patvirtintų daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų [toliau citatose ir tekste vadinama – Administravimo nuostatai] 4.6 p. įpareigoja administratorių organizuoti ir vykdyti namo techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimus. Minėtų nuostatų 4.6.1 p. imperatyviai nurodyta, kad administratorius: „[...] pirkimų sąlygose nustato reikalavimus, kad paslaugų kainos neviršytų įstatymuose nurodytų konkrečių paslaugų maksimalių tarifų; namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą ir liftą) techninės priežiūros paslaugos pirkimo sąlygose nustato, kad šios priežiūros tarifas neviršytų tarifo, kurį administratorius apskaičiuoja pagal aplinkos ministro tvirtinamą Metodiką [...]“. „Remiantis galiojančiu teisiniu reglamentavimu, akivaizdu, kad Administratorius, nepriklausomai nuo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros paslaugos teikimo būdo, privalo vadovautis Metodika, numatančia maksimalaus tarifo apskaičiavimą“;

2.4. „Savivaldybė atsisakė tenkinti Pareiškėjo prašymą ir atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, vadovaudamasi 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 [toliau citatose ir tekste vadinama – Taisyklės] 17–19 p. Nurodė, kad ji negali įtakoti gyvenamojo namo bendraturčių teisių gynimo labiau, nei leidžia teisės aktai. Pažymėtina, kad šioje dalyje minimų Taisyklių 19 p. nuostatos leidžia Savivaldybei neatlikti neplaninio administratoriaus veiklos patikrinimo tik tuo atveju, jei administratoriaus pažeidimai yra mažareikšmiai, nėra kartotiniai ar reikšmingi patalpų savininkų teisėms ir interesams. Tuo tarpu Administratoriaus neteisėti veiksmai yra tęstinio pobūdžio, ilgalaikiai, iki šiol besitęsiantys ir akivaizdžiai bei šurkščiai pažeidžiantys Pareiškėjo teises ir interesus. Savivaldybė, nustačiusi Administratoriaus veiklos pažeidimus bei gavusi jo atsakymą, ne tik neatliko neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo, tačiau ir nesiėmė jokių priemonių ir neįpareigojo administratorių nutraukti neteisėtus veiksmus. Priešingai, nei nurodo Savivaldybė Atsakyme, LR administracinių nusižengimų kodeksas suteikia jai teisę taikyti administratoriui administracinę atsakomybę už teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą (ANK 349 str.), tačiau Savivaldybė ir šios, Administratorių drausminančios, priemonės netaikė.

Remiantis išdėstytomis faktinėmis aplinkybėmis, konstatuotinas akivaizdus Savivaldybės pareigūnų biurokratizmas, neveikimas bei tinkamas pareigų neatlikimas.“

3. Skunde prašoma Seimo kontrolierės: „įvertinti išdėstytas aplinkybes bei įpareigoti Savivaldybę jos kompetencijų ir įgaliojimų ribose, tinkamai vykdyti savo funkcijas.“

## TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Prašyme nurodyta:

„Administratorius yra paskirtas Namu bendrojo naudojimo objektų administratoriumi 2018-02-05 įsakymo Nr. A-394 pagrindu.“ „Administravimo nuostatų 7.3 p. įtvirtina bendrojo naudojimo administratoriaus pareigą teikti patalpų savininkams paaiškinimus apie jiems apskaičiuotus mokėjimus, įmokas, atliktus darbus ar suteiktas paslaugas neveliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo. 2018-11-13 Tarybos sprendimu Nr. T-554 patvirtinti Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų, butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų (išskyrus šildymo ir

karšto vandens sistemas) maksimalūs techninės priežiūros tarifai“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Sprendimas-2). „2014-11-06 Tarybos sprendimu Nr. T-589 patvirtinti maksimalūs šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros tarifai“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Sprendimas-1). „Šių teisės aktų nuostatos buvo ir yra privalomos Administratoriui, tačiau pastarasis jų nepaiso ir pateikiamose sąskaitose nurodo maksimalius tarifus viršijančius įkainius.

2020-12-01 el. laišku kreipiausi į Administratorių prašydamas paaiškinti: a) Kodėl Administratoriaus sąskaitoje nurodomas šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros paslaugos įkainis [toliau citatose ir tekste vadinama – ŠKVT] – 0,0707 eur be PVM, neatitinka maksimalaus, patvirtinto Sprendimu-1, ir jį ženkliai viršija? b) Kodėl Administratoriaus sąskaitoje nurodomas techninės priežiūros paslaugos įkainis [toliau citatose ir tekste vadinama – TPT] – 0,0516 eur be PVM, neatitinka maksimalaus, patvirtinto Sprendimu-2, ir jį viršija?

Administratoriaus atstovas E. D. 2020-12-01 d. el. laiške nurodė, kad: „ŠKVT bei TPT yra skaičiuojami pagal šiuos senus rodiklius, kadangi Namas yra renovuojamas ir dar nepriduotas įkainių negalime peržiūrėti.“ Papildžius, kad įkainiai bet kuriuo atveju viršija maksimalius dydžius, Administratorius nebeatsakė ir jokios informacijos nepateikė. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas faktines aplinkybes, esama objektyvaus pagrindo atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą Taisyklių nustatyta tvarka. Vadovaudamasis išdėstytu, prašau: 1. ***Įvertinti Administratoriaus taikomų ŠKVT ir TPT Namui atitiktį savivaldybės patvirtintiems teisės aktams.*** 2. ***Atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą***, rašte išdėstytoms aplinkybėms patvirtinti arba paneigti.“

4.2. Atsakyme, be kita ko, nurodyta:

4.2.1. „Taryba 2010-07-23 sprendimu Nr. T-463 patvirtino daugiabučių namų šilumos punkto priežiūros (eksploatavimo) maksimalius tarifus (be PVM), kai šilumos punktas priklauso bendraturčiams, daugiabučių namų karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalius tarifus (be PVM) ir daugiabučių namų šildymo sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalius tarifus (be PVM)“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Sprendimas-3).

„Administratorius informavo, kad ŠKVT yra 0707 Eur / m<sup>2</sup> be PVM (0,08554 Eur / m<sup>2</sup> su PVM). ***Taikomas tarifas numatytas 2019 m. spalio mėn. sutartyje Nr. 19-10-07/01 su UAB „A“.*** Pagal Administratoriaus pateiktus duomenis ir skaičiavimus: Namo kvadratura yra 2007,25 m<sup>2</sup>, ***Namo šildymo sistema – eksploatuojama daugiau kaip 30 metų*** [...]; bendras maksimalus ŠKVT – 0,0816 Eur / m<sup>2</sup> be PVM. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, ***Administratoriaus taikomas ŠKVT neviršija maksimalaus nustatyto tarifo***“;

4.2.2. „Administratorius informavo, kad TPT – 0,0516 Eur / m<sup>2</sup> be PVM (0,0624 Eur / m<sup>2</sup> su PVM). ***TPT nustatytas 2017-01-02 Techninės priežiūros sutartimi*** Nr. BV17-01-01/1, sudarytoje tarp Administratoriaus ir UAB „B“.“

„Pagal Administratoriaus pateiktus duomenis, taikomas TPT, paskaičiuotas vadovaujantis tuo metu galiojusia Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas, liftus) techninės priežiūros tarifų apskaičiavimo] metodika, patvirtinta 2012-10-25 Tarybos sprendimu Nr. T-537 (Tarybos 2014-11-27 sprendimo Nr. T-672 redakcija; toliau citatose ir tekste vadinama – KMS Metodika).

2018-05-03 Lietuvos Respublikos aplinkos ministras įsakymu [...] patvirtino Metodiką, kuri nustato daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų) techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarką, kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo LR CK [Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, toliau citatose ir tekste vadinama – CK] nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Daugiabučių gyvenamųjų namų TPT apskaičiuojamas vertinant statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto

kadastro objektų formavimo tvarka“ [patvirtintas 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971, pakeitimai daryti 2018–2021 metais; toliau citatose ir tekste vadinama – Reglamentas] nurodytų darbų metines išlaidas: nuolatinų namo būklės stebėjimų; periodinių (sezoninių) namo apžiūrų; nuolatinų stebėjimų ir apžiūrų dokumentų, privalomų pagal Reglamento 51 punktą, rengimo, pildymo ir saugojimo. Vadovaudamasi Metodika ir atsižvelgdama į Administravimo nuostatų 8.2 papunktį, Sprendimu-2 patvirtino maksimalius TPT ir pripažino netekusiu galios Tarybos 2012-10-25 sprendimą Nr. T-537 su visais pakeitimais ir papildymais. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, Administratorius daugiabučių gyvenamųjų namų TPT privalo taikyti vadovaudamasis galiojančiais teisės aktais.

Administratoriaus prašome Administravimo nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais, savo veikloje vadovautis teisės aktais, užtikrinti, kad visi butų ir kitų patalpų savininkai nepatirtų nuostolių ir nebūtų pažeistos jų teisės bei teisėti interesai. Apie priimtus sprendimus dėl TPT nustatymo ir taikymo, prašome iki šių metų kovo 1 d. informuoti Pareiškėją ir [...]“ Savivaldybę;

4.2.3. „Taisyklės nustato Savivaldybės [...] CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką. **Skirius valdytojų priežiūrą ir kontrolę vykdo Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nurodyta apimtimi.** Vadovaujantis Taisyklių 17–19 punktais, **priimtas sprendimas – neplaninio Administratorius veiklos patikrinimo neatlikti“;**

4.2.4. „CK 4.247 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad Administratorius atsako naudos gavėjui už savo veiksmus, o tais atvejais, kai paveda tuos veiksmus kitiems asmenims – ir už tų asmenų, kuriems buvo pavedęs juos atlikti, veiksmus. Ginčai sprendžiami tarpusavio sutarimu, o nepavykus susitarti – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka. Tik patys Namų bendraturčiai gali naudotis savininkų teisėmis, įtvirtintomis CK straipsniuose, reglamentuojančiuose bendrosios dalinės nuosavybės teisę ir jos įgyvendinimą (4.82–4.85 str.), turto administravimą (4.236–4.252 str.) ir kt. Butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę ginčyti Administratoriaus priimtus sprendimus. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą.

Paaikškiname, kad, pagal galiojančią valstybės teisinę reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei) įtakoti į konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. 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. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsniu kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas.“

4.3. Administratoriaus 2021-03-05 rašte, be kita ko, pažymėta:

„Pateikiame poziciją dėl Namų TPT nustatymo ir jo taikymo. Administratorius informuoja, kad Namui organizuoja techninės priežiūros paslaugos teikimą sutartiniais pagrindais, kaip tai numato Administravimo nuostatų punktas Nr. 8.2. Namui yra taikomas TPT, numatytas 2017-01-02 Techninės priežiūros sutartyje Nr. BV17-01-01/1, sudarytoje tarp Administratoriaus ir techninio priežiūrėtojo UAB „B“. Administratorius pažymi, kad, vadovaujantis 2019-01-08 Aplinkos ministerijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Ministerija) raštu (pridedama), tais atvejais, kai daugiabučių namų techninę priežiūrą vykdo ne patys administratoriai, o yra tik organizuojamas šios paslaugos pirkimas, Metodika nėra taikoma.

Taigi darytina išvada, kad **tuos atvejais, kai daugiabučio gyvenamojo namo administratorius ne pats teikia techninės priežiūros paslaugą, o tik organizuoja jos teikimą, sudarydamas sutartį su trečiuoju asmeniu, Metodika imperatyviai netaikoma, o yra tik rekomendacinio pobūdžio.“**

4.4. 2019-01-08 Ministerijos rašte [toliau citatose ir tekste vadinama – AM raštas-1], be kita ko, pažymėta:

„Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 48 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo CK nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, statinio techninės priežiūros maksimalų tarifą, vadovaudamasi Metodika, tvirtina savivaldybės taryba. Metodika taikoma administratoriams, vykdančiams jų administruojamų daugiabučių namų techninę priežiūrą. ***Jei administratorius pats neteikia jo administruojamo daugiabučio namo techninės priežiūros paslaugos, jis, vadovaudamasis Administravimo nuostatais, organizuoja ir vykdo šios paslaugos pirkimą. Metodika šiuo atveju netaikoma, tačiau rekomenduojama ja vadovautis***, kadangi joje nurodyti bendrieji statinio techninės būklės nustatymo, susijusių dokumentų rengimo ir saugojimo sąnaudų įvertinimo principai.

Pažymėtina, kad Metodikos nuostatos suderintos su Reglamento nuostatomis. Reglamento 92 punkte nustatyta, kad „periodinių (sezoninių) apžiūrų metu vertinama namo bendrojo naudojimo objektų būklės pokyčiai pasibaigus šildymo sezonui, jų remonto ar kitokio tvarkymo poreikis. Rudeninės apžiūros metu patikrinamas namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimas šildymo sezonui ir nustatomos priemonės pastebėtiems trūkumams pašalinti. Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu atliekami ir nuolatiniai stebėjimai. Kadangi pagal šį Reglamento 92 punktą stebėjimai sutampa su periodinėmis apžiūromis, tai atitinkamai įvertinta Metodikoje ir Metodikos 1 priede.“

5. Ministerijos 2021-01-07 raštu Nr.(14)-D8(E)-110 (toliau citatose ir tekste vadinam – AM raštas-3) Seimo kontrolieriui pateiktuose paaiškinimuose (dėl kito asmens skundo prieš Savivaldybę), be kita ko, nurodyta:

5.1. „Neplaninių valdytojo veiklos patikrinimų tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintų 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 15 punktas; toliau citatose ir tekste vadinama – Pavyzdinės taisyklės). „Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai (Pavyzdinių taisyklių 16 punktas).

Šios nuostatos iš esmės reiškia, kad savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą dėl galimai valdytojo veiksmų (neveikimo), prieštaraujančių teisės aktų nuostatomis, ***paprastai privalo pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ir ištirti skundžiamas aplinkybes.***“

5.2. „Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje nustatyta, 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) [Prižiūrėtojas], kurį CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka pasirenka daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai [...] arba, jeigu šie nepriima sprendimo, bendrojo naudojimo objektų administratorius. [...] pastato bendrojo naudojimo objektų administratorius kontroliuoja Prižiūrėtojo veiklą ir pasirengimą naujam šildymo sezonui pagal jiems priskirtą kompetenciją energetikos ministro tvirtinamose taisyklėse [...].

Vadinasi, įstatymas suteikia ne tik teisę, bet ir nustato pareigą administratoriui kontroliuoti Prižiūrėjo veiklą, o pastarajam – pareigą prižiūrėti (ekspluatuoti) šildymo ir karšto vandens sistemas. Pažymėtina ir tai, kad pagal Administravimo nuostatų 4.6.1 papunktį administratorius privalo kontroliuoti su paslaugų teikėjais sudarytas paslaugų pirkimo sutartis.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, Ministerija mano, kad savivaldybių vykdomosios institucijos, vykdydamos neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą dėl daugiabučio namo šildymo sistemos (ne)priežiūros, turi patikrinti, ar administratorius vykdo Prižiūrėjo veiklos kontrolę, todėl papildomai tai reglamentuoti Pavyzdinėse taisyklėse netikslinga.“

5.3. „Ministerija mano, kad savivaldybių vykdomosios institucijos, vykdydamos neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą dėl daugiabučio namo šildymo sistemos (ne)priežiūros, turi patikrinti, ar administratorius vykdo Prižiūrėjo veiklos kontrolę [...]“

6. Seimo kontrolierė atsižvelgdami į pirmiau aprašytas aplinkybes (rašto 1–5 paragrafai) kreipėsi į:

6.1. **Savivaldybę**, prašydama pateikti motyvuotus paaiškinimus: kuriuo konkrečiu teisiniu pagrindu (iš Atsakyme nurodytų Taisyklių 17–19 punktų) buvo priimtas sprendimas nepradėti neplaninio patikrinimo pagal Prašymą ir kodėl motyvuojant tokį sprendimą Pareiškėjui nebuvo nurodytos konkrečios faktinės aplinkybės ir atsižvelgus į jas pritaikytos konkrečios Taisyklių nuostatos, paaiškinti, dėl kokių priežasčių kartotinis galimai padidinto TPT (mokesčio) taikymas Namų bendraturčiams (ne tik Pareiškėjui) Savivaldybės buvo laikomas mažareikšmiu, neturinčiu reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms, ar Savivaldybė tokią išvadą priėjo prieš tai nustačiusi, ar buvo tinkamai įgyvendinta Administratoriaus pareiga „funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais“ ir pan.; kokių teisiniu pagrindu Savivaldybės pareigūnai pasiūlė Tarybai Taisyklėmis apriboti Vietos savivaldos įstatyme, Pavyzdinėse taisyklėse ir kituose teisės aktuose nustatytą Savivaldybės kompetenciją valdytojų veiklos priežiūros turinio, apimties bei kontroliuojamos veiklos terminų klausimais; kodėl gavus Prašymą nebuvo patikrintos aplinkybės, tiesiogiai susijusios su Prašymo turiniu (pvz., dėl Namų bendraturčių informavimo atitikimo teisės aktų reikalavimams); kokių veiksmų ėmėsi Savivaldybė, gavusi Administratoriaus raštą, kuriame išdėstyta kitokia nei Savivaldybės nuomonė dėl TPT tarifo taikymo, jeigu nesiėmė – nurodyti priežastis; Pareiškėjo skunde nurodytas aplinkybes dėl Administratoriaus Savivaldybei pateiktų duomenų, skaičiavimų neteisingumo, kartu paaiškinant, kaip Savivaldybė kontroliavo Administratoriaus, kaip Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto administratoriaus, veiklą (jeigu nekontroliavo, nurodyti priežastis); atsižvelgus į pirmiau pateiktus Seimo kontrolierės prašymus (sudarantius galimybę preziumuoti galimą Savivaldybės neveikimą arba netinkamą veikimą), **atlikti papildomus, iki šio rašto gavimo neatliktus, Savivaldybės veiksmus, kad Prašymas būtų išnagrinėtas teisės aktuose nustatyta tvarka, t. y., pagal jo turinį (patikrintos visos aplinkybės), vadovaujantis išsamumo principo reikalavimais (tinkamai motyvuotas atsakymas, sprendimai), kad Administratoriaus veiklos pagal Prašymą priežiūra ir kontrolė būtų atlikta teisės aktuose nustatyta tvarka** ir kt.;

6.2. **Ministeriją** – atsižvelgus į tai, kad Administratorius, taikydamas TPT, remiasi Ministerijos rašte išdėstyta pozicija, pateikti papildomus išsamius motyvuotus paaiškinimus (nuomonę) dėl AM rašte-1 išdėstytos nuomonės, kad, „Jei administratorius pats neteikia jo administruojamo daugiabučio namo techninės priežiūros paslaugos, jis, vadovaudamasis Administravimo nuostatais, organizuoja ir vykdo šios paslaugos pirkimą. Metodika šiuo atveju netaikoma, tačiau rekomenduojama ja vadovautis“, atsižvelgus į tai, kad: Administravimo nuostatuose reglamentuota, kad administratorius: a) „organizuoja namo techninę priežiūrą“ (paslaugą teikia pats arba ją perka); pirkdamas techninės priežiūros paslaugą b) privalo namo techninės priežiūros paslaugos pirkimo sąlygose nustatyti, kad šios priežiūros tarifas neviršytų tarifo, kurį

administratorius apskaičiuoja pagal aplinkos ministro tvirtinamą Metodiką; kartu paaiškinant Vyriausybės patvirtintų Administravimo nuostatų ir Ministerijos patvirtintos Metodikos teisinį santykį, taikymą dėl Metodikos privalomumo perkant techninės priežiūros paslaugas ir pan.; ar administratorius turi teisę teikti namo techninės priežiūros paslaugas tik tuo atveju, jeigu „šių paslaugų sąmatai ir tarifui pritaria patalpų savininkai, priimdami sprendimą CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka“, kartu paaiškinant, kokiomis priemonėmis saugomi namo patalpų savininkų interesai techninės priežiūros paslaugas vykdant ne Savivaldybės paskirtam administratoriui; atsižvelgus į Ministerijos 2021-01-07 raštu Nr. (14)-D8(E)-110 Seimo kontrolierei pateiktus paaiškinimus (pažymos 5 paragrafas; savivaldybės turi vykdyti administratoriaus funkcijos *prižiūrėti šilumos ūkio prižiūrėtojo veiklą* kontrolę neplaninio patikrinimo metu, nors ji net nepriskirta planinio valdytojų veiklos patikrinimų turiniui), pateikti išsamius motyvuotus paaiškinimus (nuomonę), ar Savivaldybė pagrįstai riboja Vietos savivaldos įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytą Savivaldybės kompetenciją valdytojų veiklos priežiūros turinio, apimties bei kontroliuojamos veiklos terminų klausimais: 1) neplaninio daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojų (šiuo atveju – Administratoriaus) veiklos patikrinimų metu tikrina ne visą jų veiklą, susijusią su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu (pvz., ne pagal asmenų skundų dėl galimai netinkamos valdytojų veiklos turinį), o tik ribotą valdytojų veiklos dalį (t. y., tik veiklą, susijusią su Pavyzdinėse taisyklėse ir Taisyklėse nustatytu valdytojų planinių patikrinimų turiniu); 2) vykdydami valdytojo planinį patikrinimą, tikrina tik einamųjų metų valdytojo veiklą ir prieš tai buvusių ataskaitinių metų veiklą; 3) nepradeda neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo, „jeigu nuo skunde nurodytų aplinkybių paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai.“

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

7. Iš Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo, pavaduojančio administratoriaus direktorių, 2021-05-17 raštu Nr. (33.192)R-1361 Seimo kontrolierei pateiktos informacijos, paaiškinimų, dokumentų nustatyta:

7.1. Savivaldybės Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrius (toliau – Skyrius) 2021-01-21 raštu Nr. 53-2-36 kreipėsi į Administratorių dėl informacijos apie taikomus ŠKVT ir TPT. Administratorius 2021-02-03 el. laišku informavo, kad TPT – 0,0516 Eur/m<sup>2</sup> be PVM (0,0624 Eur/m<sup>2</sup> su PVM) – nustatytas 2017-01-02 techninės priežiūros sutartimi Nr. BV17-01-01/1, sudarytoje su UAB „B“ (toliau – Sutartis).

Sutartyje nustatytas TPT neviršijo pagal KMS Metodiką (Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-27 sprendimo Nr. T-672 redakcija) apskaičiuoto maksimalaus tarifo dydžio. Namų TPT skaičiuojamas pagal KMS Metodikoje pateiktą formulę be pridėtinės vertės mokesčio (toliau – PVM). Pagal KMS Metodiką  $T = 0,042 \times 1,28 \times 1,10 = 0,059136$  Eur/m<sup>2</sup> be PVM.

Sutarties 1.2 papunktyje numatyta, kad „prižiūrėtojas įsipareigoja teikti paslaugas, vadovaujantis Sutartimi, jos priedais [...] įskaitant, bet neapsiribojant Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D-971 patvirtintu Statybos techniniu reglamentu STR 1.03.07:2017 bei prie jo pridėtu daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros pagrindinių darbų sąrašu“, t. y. ***pagal Sutartį teikiamų paslaugų apimtis yra didesnė nei numatyta Metodikoje***.

Pažymėtina, kad Metodikoje numatyta, kad daugiabučių gyvenamųjų namų TPT apskaičiuojamas vertinant tik nuolatinių namo būklės stebėjimų (toliau – nuolatiniai stebėjimai), periodinių (sezoninių) namo apžiūrų (toliau – apžiūros) ir nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų dokumentų rengimo, pildymo ir saugojimo darbų metines išlaidas“;

7.2. „Skyrius, vadovaudamasis Administravimo nuostatų 18 punktu, vykdo Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurią atlieka, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos

įstatymo 6 straipsnio 42 punktu. Šio straipsnio minėtame punkte nurodyta, kad [...] savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – valdytojai) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė atliekama pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Pažymėtina, kad, kaip nurodyta Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte, administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrolė yra viena iš savarankiškųjų (Konstitucijos ir įstatymų nustatytų (priskirtų) savivaldybių funkcijų).

Savarankiška funkcija savivaldybės atlieka pagal Konstitucijos ir įstatymų suteiktą kompetenciją, išipareigojimus bendruomenei ir šios interesais. ***Įgyvendindamos šias funkcijas, savivaldybės turi Konstitucijos ir įstatymų nustatytą sprendimų iniciatyvos, jų priėmimo ir įgyvendinimo laisvę ir yra atsakingos už savarankiškųjų funkcijų atlikimą. Įgyvendinant šias funkcijas, savivaldybių veiklą saisto įstatymų nustatyti reikalavimai ir tvarka, kuri, kai tai numatyta įstatymuose, nustatoma ir kituose teisės aktuose*** (Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punktas).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymo Nr. D1-612 2 punktu, Kauno miesto savivaldybės taryba 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtino Taisykles.

***Kadangi administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrolė vykdoma kaip savarankiškoji funkcija, Skyrius valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdo priežiūros ir kontrolės taisyklių 2.1–12.11 papunkčiuose nurodyta apimtimi.***

Taisyklių 19 punkte nurodyta, kad Savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes, 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, taip pat, jeigu nuo skunde nurodytų aplinkybių paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurių apimtis nustatyta Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose. ***Vadovaujantis Taisyklėmis, Skyrius valdytojų neplaninius patikrinimus vykdo taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nurodyta apimtimi.*** Taisyklių 12 punkte numatyta, kad vykdant planinį (taip pat ir neplaninį) patikrinimą veikla tikrinama už einamuosius ir prieš tai buvusius ataskaitinius metus. Taisyklių 12.10 papunktyje numatyta, kad tikrinama, ar valdytojas taiko nustatytus tarifus“;

7.3. „Pažymėtina, kad pagal Pareiškėjo su Prašymu „Dėl Administratoriaus veiklos“ ir Administratoriaus 2021-02-03 el. laišku pateiktas Namų butų ir kitų patalpų savininkams išrašytas sąskaitas nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams taikomas Sutartyje nustatytas Namų techninės priežiūros tarifas.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta anksčiau, ***Savivaldybei nekilus pagrįstų įtarimų dėl Administratoriaus veiksmų nagrinėjamo klausimu, Pareiškėjui į jo pateiktą klausimą buvo atsakyta Viešojo administravimo įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – VA] numatyta tvarka ir vadovaujantis Taisyklių 17–19 punktais, buvo priimtas sprendimas neplaninio Namų Administratoriaus veiklos patikrinimo neatlikti“;***

7.4. „Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 48 straipsnio 7 punkte nurodyta, kad, kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo CK nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, statinio maksimalų TPT, vadovaudamasi Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtinta Metodika, tvirtina savivaldybės taryba.

Metodikos 1 punkte nurodyta, kad ji nustato daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų) TPT apskaičiavimo tvarką, kai daugiabučių gyvenamųjų



namų techninę priežiūrą vykdo CK nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Nagrinėjamu atveju ***Administratorius yra CK nustatyta tvarka Savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, tačiau jis daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros nevykdo.***

Metodikos 2 punkte nurodyta, kad ja turi vadovautis administratoriai ir savivaldybės. Kitiems daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ***valdytojams*** Metodika rekomenduojama“;

7.5. „Administravimo nuostatų 4.6.1 papunktyje nurodyta, kad administratorius pirkimų sąlygose nustato reikalavimus, kad paslaugų kainos neviršytų įstatymuose nurodytų konkrečių paslaugų maksimalių tarifų; namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą ir liftą) techninės priežiūros paslaugos pirkimo sąlygose nustatyta, kad šios priežiūros tarifas neviršytų tarifo, kurį administratorius apskaičiuoja pagal Metodiką [...]“:

7.5.1. Ministerija, kuri yra Metodikos projekto rengėja, AM rašte-1 pateiktame išaiškiniame (nuomonėje) nurodė, kad Metodika „[...] taikoma administratoriams, vykdančioms jų administruojamų daugiabučių namų techninę priežiūrą. Jei administratorius pats neteikia jo administruojamo daugiabučio namo techninės priežiūros paslaugos, jis, vadovaudamasis Administravimo nuostatais, organizuoja ir vykdo šios paslaugos pirkimą. Metodika šiuo atveju netaikoma, tačiau rekomenduojamą vadovautis.“

AM rašte-1 taip pat nurodyta: „Pažymėtina, kad Metodikos nuostatos suderintos su Reglamento nuostatomis. Reglamento 92 punkte nustatyta, kad „periodinių (sezoninių) apžiūrų metu vertinama namo bendrojo naudojimo objektų būklės pokyčiai pasibaigus šildymo sezonui, jų remonto ar kitokio tvarkymo poreikis. Rudeninės apžiūros metu patikrinamas namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimas šildymo sezonui ir nustatomos priemonės pastebėtiems trūkumams pašalinti. *Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu atliekami ir nuolatiniai stebėjimai.* Kadangi pagal šį Reglamento 92 punktą 2 stebėjimai sutampa su periodinėmis apžiūromis, tai atitinkamai įvertinta Metodikoje ir Metodikos 1 priede“;

7.5.2. Ministerija 2019-06-26 raštu Nr. (14)-D8(E)-1081 [toliau citatose ir tekste vadinama – AM raštas-2] pateiktame išaiškiniame (nuomonėje) nurodė, kad „[...] ***paslaugą perkant, netaikoma Metodika, ir reikalavimas, kad paslaugos tarifas neviršytų savivaldybės patvirtinto maksimalaus tarifo.***“ „***Kol ši sutartis nepakeista, Administratorius savininkams už techninės priežiūros paslaugą taiko sudarytoje sutartyje numatytą tarifą ir atsako už sutartyje numatytą techninės priežiūros paslaugų, darbų ir kitų sutartinių įsipareigojimų kontrolę.***“ AM rašte-2 taip pat nurodyta: 1) „*Dėl daugiabučių namų techninės priežiūros reglamentavimo pokyčių.*“

Statybos įstatymo 48 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo CK nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, statinio maksimalų TPT, vadovaudamasi Metodika, tvirtina savivaldybės taryba. Atkreiptinas dėmesys, kad nei Statybos įstatymo, nei Reglamento nuostatomis, reglamentuojančiomis statinių techninę priežiūrą, neįtvirtintas reikalavimas, kad Statybos įstatymo 48 straipsnio 5 dalyje nurodytų techninės priežiūros darbų sąnaudos būtinai turi būti įtraukiamos į TPT, be to, pagal Reglamento VII skyriaus nuostatas vienus techninės priežiūros darbus organizuoja ir vykdo techninis prižiūrėtojas, kitus – valdytojas, ne visų statinio defektų šalinimo darbų poreikio tikimybę, jų dažnumą, periodiškumą galima prognozuoti, įvertinti mastą ir realias sąnaudas.

Atsižvelgiant į šiuos motyvus ir siekiant užtikrinti skaidrų ir efektyvų gyventojų lėšų panaudojimą, daugiabučių namų techninės priežiūros teisinio reguliavimo pokyčiais aiškiai atskirti techninės priežiūros paslaugos darbai, nustatant, kurių techninės priežiūros darbų sąnaudos bus įskaičiuojamos į tarifą, o kurios, pagal faktiškai atliktus darbus pagrindžiančius dokumentus, bus apmokamos patalpų savininkų lėšomis, sukauptomis pagal minimalų mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, ar trūkstant šių lėšų, namo daugiabučio namo administratorius (toliau - administratorius) savininkams skaičiuos papildomą mokėjimą. Nustatyta, kad daugiabučio namo

techninės priežiūros (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemų ir liftų) tarifo lėšos skiriamos Reglamente ir Metodikoje nurodytiems daugiabučio namo *būklės vertinimo* (nuolatinių stebėjimų, periodinių (sezoninių) apžiūrų) *darbams* ir šių stebėjimų bei apžiūrų *dokumentų*, 2 privalomų pagal Reglamento 51 punktą, *rengimui, pildymui ir saugojimui*. Pažymėtina, kad techninės priežiūros darbų atskyrimas nepanaikina administratoriams ir techniniams prižiūrėtojams teisės aktuose nustatytų pareigų tinkamai organizuoti ir vykdyti techninę priežiūrą“;

2) „*Administratoriaus veiksmai pasikeitus techninės priežiūros reglamentavimui.*

Jei iki minėtų techninės priežiūros reguliavimo pokyčių administratorius *pats teikė* techninės priežiūros paslaugą, tik savivaldybės tarybai patvirtinus daugiabučių namų techninės priežiūros maksimalius tarifus, jis *įgauna galimybę*, vadovaudamasis Metodika ir savivaldybės tarybos patvirtintais maksimaliais tarifais, *vertinti* konkrečiai namų grupei priskirtino daugiabučio namo techninės priežiūros paslaugos sąnaudas, šios paslaugos tarifo dydį (lygindamas su patvirtintu maksimaliu tarifu) ir spręsti ar teks šią paslaugą, jei savininkai pritaro, priimdami sprendimą CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, ar pats nuspręs neteikti, ar savininkams nepritarus, pagal Administravimo nuostatų reikalavimus organizuos paslaugos pirkimą. Atkreiptinas dėmesys, kad paslaugą perkant, netaikoma ir Metodika, ir reikalavimas, kad paslaugos tarifas neviršytų

savivaldybės patvirtinto maksimalaus tarifo. Tokiu atveju, Metodika vadovautis rekomenduojama, kadangi joje nurodyti bendrieji statinio techninės būklės nustatymo, susijusių dokumentų rengimo ir saugojimo sąnaudų įvertinimo principai. [...].

***Jei iki aplinkos ministro įsakymų, kuriais patvirtintas Reglamentas ir Metodika, įsigaliojimo techninės priežiūros paslauga buvo vykdoma pagal pirkimo sutartį, įsigaliojus šiems įsakymams administratorius, veikdamas apdairiai, sąžiningai ir atstovaudamas savininkų interesą, inicijuoja sutarties sąlygų (techninės priežiūros, teiktinos už tarifą, turinio, kainos ir į tarifą neįtraukiamų defektų šalinimo darbų turinio, jų apmokėjimo pagal faktą) suderinimo procedūras pagal pasikeitusį reguliavimą.***

Kol ši sutartis nepakeista, administratorius savininkams už techninės priežiūros paslaugą taiko sudarytoje sutartyje numatytą tarifą ir atsako už sutartyje numatytą techninės priežiūros paslaugų, darbų ir kitų sutartinių įsipareigojimų kontrolę. [...];

3) „***Savivaldybės veiksmai kontroliuojant administratoriaus veiksmus, pasikeitus techninės priežiūros reglamentavimui.***

Savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka vykdydama administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę, turi teisę tikrinti ar administratorius įvykdė (ar vykdo) minėtas procedūras, susijusias su techninės priežiūros paslaugos tarifo reglamentavimo pokyčiais: *jei techninę priežiūrą vykdo administratorius*, ar jis organizavo savininkų sprendimo priėmimą pagal Nuostatų reikalavimus, ar konkretaus namo, kurio techninę priežiūrą jis vykdo, techninės priežiūros (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų) tarifas neviršija šios statinių grupės namams savivaldybės nustatyto maksimalaus techninės priežiūros tarifo. ***Jeį paslauga vykdoma pagal sutartį, ar įvykdytos (ar vykdomos) šios sutarties sąlygų suderinimo pagal pasikeitusias teisės aktų nuostatas procedūros, ar vadovaudamasis sutartimi, ar sutartimis (pvz., gali būti sudaryta atskira techninės priežiūros sutartis už savininkų kas mėnesį sumokamą tarifą techninei būklei vertinti ir atskira techninės priežiūros sutartis dėl į tarifą neįtrauktų defektų šalinimo, avarijų ir kt. darbų) administratorius savininkams mėnesinių mokėjimų pranešimuose nurodo techninės priežiūros tarifą, ar tinkamai naudoja savininkų kaupiamąsias lėšas už faktinius į tarifą neįtrauktus techninės priežiūros darbus, ar tinkamai apie tai informuoja savininkus, ar patiekia jiems visus faktines išlaidas pagrindžiančius dokumentus.*** Savivaldybė nekontroliuoja savininkų sprendimų dėl konkrečių paslaugų, darbų, kainos ar kt. teisėtumo.

Pažymėtina, kad atskyrus techninės priežiūros darbus namo techninei būklei nustatyti pagal tarifą, teisės aktuose nereglamentuoti papildomi techninės priežiūros tarifai. [...]“;

7.6. Savivaldybės pareigūnų teigimu, „Administratorius Namu techninę priežiūrą vykdo pagal galiojančią Sutartį, todėl Administratoriui Metodika netaikoma, vertinant tai, kad Administravimo nuostatuose nurodyta, kad Administratorius pirkimų sąlygose nustato reikalavimus, kad paslaugų kainos neviršytų įstatymuose nurodytų konkrečių paslaugų maksimalių tarifų, o techninės priežiūros tarifai nėra patvirtinti įstatymu, todėl Savivaldybė nesiėmė veiksmų dėl tarifo taikymo.

Viešojoje teisėje veikiančios 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 (2018-02-26 nutartis administracinėje byloje Nr. P-5-50-502/2018).

Atsižvelgus į tai, kas anksčiau išdėstyta, ir į tai, kad Savivaldybė nėra Sutarties šalis, nėra jokio nei faktinio, nei teisinio pagrindo inicijuoti jos nutraukimą.

Pažymėtina, kad jei būtų ir kitų patalpų savininkų netenkina Sutartimi nustatytas TPT ar joje nurodyta teikiamų paslaugų apimtis, vadovaujantis Administravimo nuostatų 7.4 papunkčio nuostatomis, ne mažiau kaip ¼ patalpų savininkų gali raštu pareikalauti per mėnesį nuo patalpų savininkų rašto pateikimo organizuoti patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę.

Daugiabučio namo būtų ir kitų patalpų savininkai turi teisę pakeisti esamą Administratorių kitu. Jei Namu būtų ir kitų patalpų savininkų netenkina esamo Administratoriaus veikla, ne mažiau kaip 1/4 Namu būtų ir kitų patalpų savininkų gali pateikti prašymą Skyriui organizuoti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimą. Teisės aktų nustatyta tvarka būtų ir kitų patalpų savininkams balsų dauguma priėmus sprendimą pakeisti Administratorių, toliau, vadovaujantis teisės aktų nustatyta tvarka, Skyrius organizuotų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo / skyrimo procedūras. Asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Savivaldybės teritorijoje, sąrašas ir papildoma informacija yra pateikta Savivaldybės interneto svetainėje (<http://www.kaunas.lt/gyvenamasbustas/>);

7.7. „Statybos įstatymo 28 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta nuostata, kad ypatingųjų ir neypatingųjų statinių, išskyrus nurodytuosius šio straipsnio 2 dalyje, kurių statybai išduotas šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 1, 2 arba 3 punkte nurodytas statybą leidžiantis dokumentas, statyba užbaigiama, taip pat ir daugiabučio namo šildymo ir apsirūpinimo karštu vandeniu bendrosios inžinerinės sistemos pertvarkymas (visame pastate ar jo dalyje keičiant šildymo būdą, prisijungiant prie ar atsijungiant nuo centralizuotų šilumos tiekimo inžinerinių tinklų) užbaigiamas surašant statybos užbaigimo aktą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 8 straipsnio 1 dalimi, statybos valstybinę priežiūrą atlieka Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija). [...].

***Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta anksčiau, informuojame, kad Namu atnaujinimo (modernizavimo) statybos užbaigimo procedūros yra pabaigtos, t. y. teisės aktų nustatyta tvarka Inspekcija 2021-05-06 išdavė statybos užbaigimo aktą Nr. ACCA-20-210506-00121“;***

7.8. „Administratorius taip pat buvo paskirtas Kauno miesto savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos (toliau – Programa), patvirtintos Tarybos 2013-09-12 sprendimu Nr. T-516, įgyvendinimo administratoriumi. Programos 14 punkte numatyta, kad „[...] Programos įgyvendinimo administratorius privalės atlikti veiksmus, susijusius su Programos ir parengtų investicijų planų įgyvendinimu (techninio darbo projekto, rangos darbų pirkimas, sutarčių su laimėtojais sudarymas, energinio naudingumo sertifikavimo atlikimas po modernizavimo, techninės priežiūros pirkimas, tinkamas atnaujinimo (modernizavimo) projekto

administravimas) [...]“, o 17 punkte – „[...] Paskirti Programos įgyvendinimo administratoriai atlieka visus veiksmus, susijusius su Programos ir parengtų investicijų planų įgyvendinimu: skolinasi lėšų iš kredito įstaigų, naudodamiesi Centrinės perkančiosios organizacijos parengtu elektroniniu katalogu, organizuoja rangos darbų (įskaitant projektavimo darbus), statybos techninės priežiūros paslaugų pirkimus, atlieka atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų energinio naudingumo sertifikavimą, organizuoja ir prižiūri statybos darbus ir užtikrina jų kokybę [...]“.

Vadovaujantis Programos 16 punktu, „Savivaldybė organizuoja ir koordinuoja Programos įgyvendinimą“. Programos 19 punkte numatyta, kad „Savivaldybė prižiūri ir kontroliuoja Programos įgyvendinimo administratorių veiklą. Tuo atveju, jei gaunama informacija iš Programos finansavimą suteikusių bankų ar kitų finansų įstaigų, kad Programos įgyvendinimo administratorius nevykdo ar netinkamai vykdo savo įsipareigojimus pagal kredito sutartis, Savivaldybė nedelsdama imasi veiksmų, siekdama užtikrinti, kad Programos įgyvendinimo administratorius laikytųsi įsipareigojimų“.

„Informuojame, kad Savivaldybė Programos įgyvendinimo administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdė, vadovaudamasi Programos 20 punktu – „[...] Savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtas asmuo (specialistas), rangovui perdavus atliktų statybos rangos darbų priėmimo ir perdavimo aktus Programos įgyvendinimo administratoriui, įsitikina, ar statybos rangos darbų priėmimo ir perdavimo aktuose nurodyti darbai ir jų kiekis atitinka darbų kiekį, numatytą statinio techniniame darbo projekte, parengtame pagal investicijų plane nurodytas atnaujinimo (modernizavimo) priemonės (ar jų neatitinka), ir tai konstatuoja pasirašydamas atliktų statybos rangos darbų priėmimo ir perdavimo aktus. [...]“.

Statybos rangos darbų priėmimo ir perdavimo aktas (-ai) Savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtam specialistui (toliau – Specialistas) vizuoti (išreikšti pritarimą / nepritarimą) periodiškai teikiamas (-i) po to, kai jį (juos), patvirtindami, kad statybos rangos darbai atlikti pagal atnaujinimo (modernizavimo) techninį darbo projektą, parengtą vadovaujantis investicijų planu, pasirašo statybos rangovas, statybos techninis priežiūrėtojas ir Programos įgyvendinimo administratorius. Specialistas, gavęs statybos rangos darbų priėmimo ir perdavimo aktą (-us), vyksta į vietą (prie atnaujinamo (modernizuojamo) daugiabučio namo) ir kartu su Programos įgyvendinimo administratoriumi vykdo vizualinę statybos rangos darbų apžiūrą ir įsitikina, ar statybos rangos darbų priėmimo ir perdavimo akte (-uose) nurodyti darbai ir jų kiekis atitinka darbų kiekį, numatytą statinio techniniame darbo projekte, parengtame pagal investicijų plane nurodytas atnaujinimo (modernizavimo) priemonės (ar jų neatitinka), ar statybos rangos darbų priėmimo ir perdavimo akte (-uose) nurodyti darbai ir įgyvendintos priemonės atitinka investicijų plane nurodytas atnaujinimo (modernizavimo) priemonės, patikrina, ar statybos rangos darbų priėmimo ir perdavimo akte (uose) nurodyti atliktų darbų įkainiai atitinka statybos rangos darbų sutartyje ar jos priede, kuris yra neatsiejama statybos rangos dalis, nurodytus įkainius, ir tai konstatuoja, pasirašydamas atliktų statybos rangos darbų priėmimo ir perdavimo aktą (-us). Pasirašydamas aktą (-us), kurio formą nustato VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūra direktorius, Specialistas [...] konstatuoja, kad šiame akte nurodyti statybos rangos darbai vizualiai atitinka / neatitinka investicijų plane nurodytas atnaujinimo (modernizavimo) priemonės.

Taip pat informuojame, kad Programos įgyvendinimo administratorius periodiškai teikė informaciją apie Namu atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimą. ***Pažymėtina, kad dėl Namu atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo Savivaldybė nėra gavusi prašymų / skundų iš Namu butų ir kitų patalpų savininkų.***

8. Iš Ministerijos 2021-05-07 raštu Nr. (14)-D8(E)-3194 (toliau vadinama – AM raštas-6) Seimo kontrolierei pateiktos informacijos, paaiškinimų nustatyta:

## 8.1. dėl TPT:

8.1.1. Ministerija AM rašte-2 „teikė nuomonę Savivaldybei, atsakydama į Skyriaus 2019-05-21 paklausimą Nr. 53-2-249 [...]“; 8.1.2.

„Papildomai teikiame nuomonę [...]“:

8.1.2.1. „Statinio techninę priežiūrą ir techninės priežiūros taisykles reglamentuoja Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. Šios priežiūros tikslas – atlikti organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatyti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę. Pagal šio įstatymo 48 straipsnio 1 dalį 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.

Statinių (daugiabučių namų ir kt.) **techninės priežiūros reikalavimai, techninės priežiūros paslaugos turinys, įtvirtintas Statybos įstatyme, Reglamente ir jie vienodai taikomi, nepriklausomai nuo to, ar techninė priežiūra vykdoma ūkio būdu, ar sutarties pagrindu, ar kitais įstatymuose numatytais pagrindais.**

Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros organizavimo ir vykdymo tvarką lemia CK 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtinti bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir jos įgyvendinimo ypatumai, pagal kuriuos daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai (toliau – savininkai) savo teises ir įstatymuose numatytas pareigas, taip pat ir statinio techninės priežiūros organizavimo ir vykdymo, įgyvendina per daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų *valdytoją* (daugiabučio namo savininkų bendriją, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotą asmenį, CK nustatyta tvarka paskirtą administratorių, kuris veikia įstatymuose, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimuose ar kituose teisės aktuose nustatytais pagrindais ir tvarka. Atsižvelgiant į tai, Reglamente taip pat nustatyta daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros vykdymo tvarka, apibrėžtos techninių prižiūrėtojų ir bendrojo naudojimo objektų valdytojų funkcijos ir pareigos.

CK 4.84 straipsnio 1 dalyje nustatyta: jei savininkai neįsteigia bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka skiriamas administratorius, kuris administruoja turtą CK kodekso 4.240 straipsnio pagrindu. Pagal CK 4.84 straipsnio 8 dalį administratorius administruoja bendrojo naudojimo objektus, vadovaudamasis Administravimo nuostatais“.

Administravimo nuostatuose nustatyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, t. y., užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktuose nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti su bendrąja nuosavybe susijusius namo savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaujant savininkus. Vadovaudamasis CK 4.242–4.243 straipsniais, administratorius, vykdydamas savo prievoles, turi laikytis įstatymų ir administravimą nustatančio akto nustatytų taisyklių, savo prievoles privalo vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais, negali jam suteiktų teisių panaudoti savo asmeniniams poreikiams ar trečiųjų asmenų poreikiams tenkinti, veikti nešališkai ir vienodai gerbdamas bei saugodamas visų naudos gavėjų teises, pranešti naudos gavėjams apie interesų konfliktą. [...].

Vykdydamas savo funkcijas, administratorius, be kita ko, privalo organizuoti namo techninę priežiūrą, kaip tai nustato Statybos įstatymas, jį įgyvendinantys teisės aktai ir Administravimo nuostatai, nustatyta tvarka organizuoti paslaugų ar darbų pirkimus, sudaryti sutartis bei kontroliuoti jų vykdymą. Pagal Administravimo nuostatų 4.6.1 papunktį, administratorius, organizuodamas namo techninės priežiūros pirkimą, privalo pasirinkti Nuostatų 4.6.2–4.6.3 papunkčiuose nurodytą pirkimo būdą, pirkimo sąlygose nustatyti, kad perkamos namo techninės priežiūros tarifas neviršytų tarifo, kurį administratorius apskaičiuoja pagal aplinkos ministro tvirtinamą Metodiką, į pirkimų komisijos darbą stebėtojo teisėmis kviešti dalyvauti namo savininkų atstovus.

Administravimo nuostatuose taip pat nustatyta, kad administratorius turi teisę teikti namo techninės priežiūros paslaugas, jeigu teisės aktai jam tai leidžia ir šių paslaugų sąmatai ir tarifui pritaria namo savininkai, priimdami sprendimą CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka“;

8.1.2.2. „Statybos įstatymo 48 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo CK nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas administratorius, statinio techninės priežiūros maksimalų tarifą, vadovaudamasi Metodika, tvirtina savivaldybės taryba. Ši įstatymo nuostata aktuali dviem aspektais:

1) įpareigoja savivaldybės tarybą patvirtinti statinio techninės priežiūros maksimalų tarifą, kuris siejamas su atvejais, kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo CK nustatyta tvarkas paskirtas administratorius.

Ministerijos nuomone, šis statinių techninės priežiūros maksimalus tarifas siejamas su Administravimo nuostatų 6.1 papunktyje nurodytomis administratoriaus teisėmis vykdyti daugiabučio namo techninę priežiūrą, jeigu teisės aktai jam tai leidžia ir šios paslaugos sąmatai ir tarifui (kuris neturi viršyti savivaldybės tarybos patvirtinto maksimalaus tarifo dydžio) pritaria namo savininkai, priimdami sprendimą CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka;

2) įpareigoja Vyriausybės įgaliotą instituciją patvirtinti Metodiką, kurios paskirtis – nustatyti daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų) techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarką, kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo CK nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas administratorius. Metodikos 2 punkte taip pat nustatyta, kad ja turi vadovautis administratoriai ir savivaldybės. Kitiems bendrojo naudojimo objektų *valdytojams (pvz., daugiabučių bendrijoms ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotiems asmenims) Metodika rekomenduojama.*

Kaip minėta, techninės priežiūros paslaugos turinys apima Reglamente nurodytus daugiabučio namo *būklės vertinimo* (nuolatinių stebėjimų, periodinių (sezoninių) apžiūrų), šių stebėjimų bei apžiūrų *dokumentų*, privalomų pagal Reglamento 51 punktą, *rengimo, pildymo ir saugojimo darbus*, todėl manytina, kad *Metodikoje pateikta daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų) techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarka turi būti taikoma apskaičiuojant techninės priežiūros tarifą prieš organizuojant techninės priežiūros paslaugos pirkimą.*

Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Administravimo nuostatus, organizuodamas techninės priežiūros paslaugos pirkimą, administratorius pats apskaičiuoja techninės priežiūros tarifą, kuris nurodomas pirkimo dokumentuose. Šiuo atveju, techninės priežiūros kaina ar įkainis gali priklausyti nuo konkretaus pirkimo sąlygų (pvz., aukštesnių kvalifikacinių reikalavimų paslaugos tiekėjui ir su tuo susijusiu darbo užmokesčio valandiniu įkainiu). Todėl, *manytina, kad organizuojamo techninės priežiūros paslaugos pirkimo tarifas, kurį apskaičiuoja administratorius ir kuris nurodomas pirkimo dokumentuose, gali būti didesnis, nei savivaldybės tarybos patvirtintas statinio techninės priežiūros maksimalus tarifas. Be to, įstatymai nereglamentuoja perkamos techninės priežiūros paslaugos maksimalios kainos ar įkainio.*

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Ministerijos nuomone, *administratorius, organizuodamas daugiabučio namo techninės priežiūros paslaugos pirkimą, pirkimo sąlygose privalo nurodyti, kad perkamos paslaugos tarifas neviršytų tarifo, kurį jis (administratorius) turi apskaičiuoti Metodikoje nustatyta tvarka, tačiau savivaldybės tarybos patvirtintas statinio techninės priežiūros maksimalus tarifas paslaugos pirkimo atveju netaikytinas.*

Savininkų interesams apsaugoti, kai techninės priežiūros paslaugą, kitas paslaugas ir darbus administratorius perka, Administravimo nuostatuose įtvirtinti konkretūs pirkimą, savininkų dalyvavimą, informavimą reglamentuojantys reikalavimai. Jei savininkai kreipiasi į savivaldybę, manydami, kad administratorius pažeidė pirkimus reglamentuojančias nuostatas, savivaldybės kontrolierius atlieka išsamų pirkimo organizavimo ir vykdymo reikalavimų, nurodytų minėtuose

Nuostatų punktuose, patikrinimą“; 8.2.

dėl valdytojų veiklos priežiūros:

8.2.1. „Ministerijos nuomonę dėl valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės turinio (tikrinant valdytojų pirktų paslaugų / darbų sutarčių kontrolę, šių paslaugų organizavimo ir vykdymo kontrolę) Seimo kontrolierių įstaigai teikėme AM rašte-3, taip pat – 2020-12-30 rašte Nr. (14)-D8(E)-7485“ (toliau vadinama – AM raštas-5).

„Papildant manytina, kad administratorius turėtų tikrinti ar šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (toliau – prižiūrėtojas) tinkamai vykdo šių sistemų priežiūrą pagal teisės aktuose nustatytus šių sistemos priežiūros reikalavimus (atlieka šių sistemų funkcionalumą užtikrinančius veiksmus, pildo privalomus dokumentus, teikia informaciją administratoriui apie sistemų būklę, jų remonto planavimo poreikį ir pan.).

Jei savininkai kreipiasi į savivaldybę dėl netinkamos šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros, mėnesiniuose mokėjimų pranešimuose nurodomo šios paslaugos tarifo, *savivaldybės kontrolierius išsamiai tikrina, ar administratorius (kitas valdytojas) tinkamai atliko Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos apraše valdytojui nurodytas pareigas, ar kontroliavo prižiūrėtojo veiklą, ar mėnesinių mokėjimų pranešimuose savininkams nurodo tinkamą šių sistemų priežiūros tarifą ir pan.*“;

8.2.2. AM rašte-5, be kita ko, akcentuota: „[...] *savivaldybės kontrolierius, vykdamas valdytojų veiklos priežiūrą, privalo tikrinti visų valdytojo funkcijų ir pareigų, nurodytų jo veiklą reglamentuojančiuose teisės aktuose, vykdymo tinkamumą [...]*“.

### ***Skundo tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai***

9. Konstitucija (toliau vadinama – Konstitucija) ir kiti įstatymai 9.1. *Konstitucijoje nustatyta:*

9.1.1. *5 straipsnis* – „[...] Valdžios įstaigos tarnauja žmonėms.“

9.1.2. *120 straipsnis* – „[...] Savivaldybės pagal Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai.“

9.2. *Vietos savivaldos įstatyme* (toliau citatose ir tekste vadinama – VSI) nustatyta:

9.1.1. *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; [...]“

9.1.2. *6 straipsnis* – vienos iš savivaldybių savarankiškų funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“, „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.“

9.3. *Statybos įstatymo 48 straipsnyje* nustatyta: „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. [...] 7. *Kai daugiabučių gyvenamųjų namų*

*techninę priežiūrą vykdo CK nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius, statinio techninės priežiūros maksimalų tarifą, vadovaudamasi Vyriausybės įgalios institucijos patvirtinta daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika, tvirtina savivaldybės taryba.“*

9.4. *Viešojo administravimo įstatymo* (toliau citatose ir tekste vadinama – VAI) 3 straipsnyje nustatyta:

„Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujami šiais principais: [...] 4) įstatymo viršenybės. Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; 5) 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; [...].“

## 10. Kiti teisės aktai

10.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose* (Administravimo nuostatai) reglamentuota:

10.1.1. „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.“

10.1.2. „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 [...]. 4.6.1. Pirkimų sąlygose nustato reikalavimus, kad paslaugų kainos neviršytų įstatymuose nurodytų konkrečių paslaugų maksimalių tarifų; namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą ir liftą) techninės priežiūros paslaugos pirkimo sąlygose nustato, kad šios priežiūros tarifas neviršytų tarifo, kurį administratorius apskaičiuoja pagal aplinkos ministro tvirtinamą Daugiabučio namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą ir liftą) techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodiką, į pirkimų komisijos darbą stebėtojo teisėmis kviečia patalpų savininkų atstovus, nurodytus Administravimo nuostatų 16 punkte, kurie prieš tai pasirašo nešališkumo deklaraciją ir konfidencialumo pasižadėjimą. Su pasirinktais paslaugų teikėjais sudaro paslaugų pirkimo sutartis ir kontroliuoja jų vykdymą, Administravimo nuostatų 14.1 ir 14.2 papunkčiuose nurodytu būdu informuoja patalpų savininkus apie pirkimų rezultatus. 4.6.2. Jeigu administratorius yra perkančioji organizacija, pirkimus vykdo vadovaudamasis Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymu. 4.6.3. Jeigu administratorius nėra perkančioji organizacija, pirkimus organizuoja ir vykdo vadovaudamasis savo parengtomis ir patvirtintomis daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklėmis (toliau – pirkimų taisyklės). Pirkimų taisyklės rengia pagal aplinkos ministro patvirtintas



daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų pavyzdines taisykles ir per 5 darbo dienas po patvirtinimo skelbia

Administravimo nuostatų 14.1 ir 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais. [...]. 4.10. Apskaičiuoja Administravimo nuostatų IV skyriuje nurodytus mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. [...]. 4.11. Vadovaudamasis CK 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. [...].“

10.1.3. „7. Administratorius privalo: 7.1. **Administravimo nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais.** 7.2. sudaryti paslaugų, perkamų pagal Administravimo nuostatų 4.6 papunktį, sutartis [...]; 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 Administravimo 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; 7.4. ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų raštu pareikalavus, per mėnesį nuo patalpų savininkų rašto pateikimo organizuoti patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę; [...].“

10.1.4. „8. Administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoja šiuos mokėjimus ir įmokas: [...] 8.2. už namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą ir lifthus) techninę priežiūrą – **pagal šios paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą kainą ir tarifą**; jeigu paslaugą teikia administratorius, – pagal patalpų savininkų patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą, kuriuos administratorius apskaičiuoja vadovaudamasis Administravimo nuostatų 4.6.1 papunktyje nurodyta metodika.“

10.1.5. „18. **Administratoriaus veiklos, susijusios su Administravimo nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybė.**“

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

10.3. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. DI-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:

10.3.1. „12. Vykdam planinį patikrinimą, tikrinama: [...] 12.4. 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; 12.5. *namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka*; 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)*; [...].“

10.3.2. „13. Planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio pavyzdinė forma pateikta pavyzdinių taisyklių priede. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalina, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytą valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pasirašytinai įteikiamas valdytojui, antras saugomas savivaldybės vykdomosios institucijos teisės aktų nustatyta tvarka.“

10.3.3. „15. Neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti.“

10.3.4. „16. Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu.“

10.3.5. „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 [...].“

10.3.6. „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.***“

10.3.7. „25. Atlikus neplaninį patikrinimą taikomi pavyzdinių taisyklių 13 ir 14 punktai.“

10.4. *Aplinkos ministro 2018-05-03 įsakymu Nr. D1-354 patvirtintoje Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodikoje (Metodika) nustatyta:*

10.4.1. „1. Metodika nustato daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų) techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarką, kai daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdo CK nustatyta tvarka savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius (toliau – administratorius).“

10.4.2. „2. Metodika ***turi vadovautis administratoriai*** ir savivaldybės. ***Kitiems*** daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų ***valdytojams*** metodika rekomenduojama.“

10.5. *Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168, patvirtintose*

*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 taisyklėse (Taisyklės) nustatyta:*

10.5.1. „12. Vykdam planinį patikrinimą (veikla tikrinama už einamuosius ir prieš tai buvusių ataskaitinius metus) tikrinama: [...] 12.4. namo 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; 12.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; 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); [...]“

10.5.2. „15. Neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti.“

10.5.3. „17. Savivaldybės administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priimamas sprendimas

pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuojamas skundą pateikęs asmuo. [...].“

10.5.4. „18. Savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo, vertindamas skundą, turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Terminas informacijai, duomenims ir juos pagrindžiantiems dokumentams ir paaiškinimams pateikti negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų nuo tokio prašymo valdytojui įteikimo dienos.“

10.5.5. „19. Savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo 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, taip pat, jeigu nuo skunde nurodytų aplinkybių paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, *kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–*

*12.11 papunkčiuose.*“

### ***Tyrimui reikšminga Konstitucinio Teismo ir kitų teismų praktika***

#### 11. Konstitucinio Teismo nutarimai:

11.1. 2001-07-12 nutarimas – „[...] vienas iš esminių Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų yra teisinio saugumo principas. Jis reiškia valstybės pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, taip pat įgytas teises, gerbti teisėtus interesus bei teisėtus lūkesčius. Principo paskirtis – laiduoti asmens pasitikėjimą savo valstybe ir teise.

Analizuojant šį principą pažymėtini du aspektai. Pirma, teisinio saugumo imperatyvas suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus pačiam teisiniui reguliavimui. *Jis privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai. Žemesnio lygmens teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnio lygmens teisės aktams, ir joks teisės aktas negali prieštarauti Konstitucijai.* [...]. Antra, šis principas apima ir keletą reikalavimų, susijusių su teisinio reguliavimo galiojimu. [...].“;

#### 11.2. 2004-12-13 nutarimas:

11.2.1. „*Konstitucinio teisinės valstybės principo esmė – teisės viešpatavimas. Konstitucinis teisės viešpatavimo imperatyvas reiškia, kad valdžios laisvę riboja teisė, kuriai privalo paklusti visi teisinių santykių subjektai, neišskiriant nė teisėkūros subjektų.* Pabrėžtina, kad visų teisėkūros subjektų diskreciją riboja aukščiausiaji teisė – Konstitucija. Visi teisės aktai, visų valstybės ir savivaldybių institucijų bei pareigūnų sprendimai turi atitikti Konstituciją, jai neprieštarauti. [...]. Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra konstatavęs, kad *Konstitucijoje įtvirtintas teisinės valstybės principas, be kitų reikalavimų, suponuoja ir tai, kad turi būti užtikrintos žmogaus teisės ir laisvės, kad visos valstybės valdžią įgyvendinančios ir kitos valstybės ir savivaldybių institucijos, visi pareigūnai turi veikti remdamiesi teise,*

***paklusdami Konstitucijai ir teisei***, kad Konstitucija turi aukščiausią teisinę galią ir kad visi teisės aktai turi atitikti Konstituciją. Neatsiejami teisinės valstybės principo elementai yra teisėtų lūkesčių apsauga, teisinis tikrumas ir teisinis saugumas. ***Teisinio saugumo principas – vienas iš esminių Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų, reiškiantis valstybės pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, taip pat įgytas teises, gerbti teisėtus interesus ir teisėtus lūkesčius. Neužtikrinus teisėtų lūkesčių apsaugos, teisinio tikrumo ir teisinio saugumo, nebūtų užtikrintas asmens pasitikėjimas valstybe ir teise. Valstybė privalo vykdyti savo įsipareigojimus asmeniui.***

Konstitucinis Teismas 2003-07-04 ir 2003-12-03 nutarimuose konstatavo, kad vienas iš teisėtų lūkesčių apsaugos principo elementų yra teisių, įgytų pagal Konstituciją, Konstitucijai neprieštaraujančius įstatymus ir kitus teisės aktus, apsauga. Pažymėtina, kad pagal Konstituciją santykiuose su valstybe yra saugomi ir ginami tik tie asmens lūkesčiai, kurie kyla iš pačios Konstitucijos ar iš įstatymų bei kitų teisės aktų, neprieštaraujančių Konstitucijai. Tik tokie asmens lūkesčiai santykiuose su valstybe laikomi teisėtais.

Konstitucinė asmens teisėtų lūkesčių apsauga aiškintina neatsiejamai nuo Konstitucijoje įtvirtinto teisingumo principo, Konstitucijoje įtvirtintos įgytų teisių apsaugos, būtinumo užtikrinti asmens, kuris paklūsta teisei, laikosi įstatymų reikalavimų, pasitikėjimą valstybe ir teise. Asmens pasitikėjimas valstybe ir teise bei teisėtų lūkesčių apsauga, kaip konstitucinės vertybės, yra neatskiriami nuo teisės aktų konstitucingumo ir teisėtumo prezumpcijos. Teisės aktai (jų dalys) laikomi atitinkančiais Konstituciją ir teisėtais tol, kol Konstitucijos ir Konstitucinio Teismo įstatymo nustatyta tvarka nėra pripažinti prieštaraujančiais Konstitucijai (poįstatyminiai aktai – prieštaraujančiais Konstitucijai ir / arba įstatymams). Taigi tol, kol teisės aktai (jų dalys) Konstitucinio Teismo įstatymo nustatyta tvarka nėra pripažinti prieštaraujančiais Konstitucijai (poįstatyminiai aktai – prieštaraujančiais Konstitucijai ir / arba įstatymams) arba kol jie nėra nustatyta tvarka pripažinti netekusiais galios, juose nustatytas teisinis reguliavimas atitinkamiems teisinių santykių subjektams yra privalomas. Asmenį, kuris paklūsta teisei, laikosi įstatymų reikalavimų, saugo ir gina Konstitucija. Šios nuostatos nepaisymas reikštų, kad nukrypstama ir nuo Konstitucijoje įtvirtinto teisingumo principo“;

11.2.2. „Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai. Savivaldybių savarankiškumas ir veiklos laisvė pagal Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją – konstituciniai principai (Konstitucinio Teismo 2002-12-24 nutarimas). Konstitucijos nuostata, kad savivaldybės pagal

Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, vertintina kaip šių vietos bendruomenių dalyvavimo valdant šias teritorijas garantija (Konstitucinio Teismo 2001-0628, 2002-12-24 nutarimai). Kartu pažymėtina, jog Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad savivaldybės veikia laisvai ir savarankiškai, negalima atsieti nuo toje pačioje dalyje įtvirtintos nuostatos, kad savivaldybių veikimo laisvė ir savarankiškumas yra saistomi Konstitucijoje bei įstatymuose apibrėžtos jų kompetencijos (Konstitucinio Teismo 2000-06-13, 2002-12-24 nutarimai). 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 (Konstitucinio Teismo 2002-12-24 nutarimas)“;

11.2.3. „Nagrinėjamos konstitucinės justicijos bylos kontekste pažymėtina, kad *poįstatyminiu teisės aktu yra realizuojamos įstatymo normos, todėl poįstatyminiu teisės aktu negalima pakeisti įstatymo ir sukurti naujų bendro pobūdžio teisės normų, kurios konkuruotų su įstatymo normomis, nes taip būtų pažeista Konstitucijoje įtvirtinta įstatymų viršenybė poįstatyminių teisės aktų atžvilgiu* (Konstitucinio teismo 2002-08-21 nutarimas); pažymėtina tai, kad poįstatyminiai teisės aktai negali prieštarauti įstatymams, konstituciniams įstatymams ir Konstitucijai, jie turi būti priimami remiantis įstatymais, nes poįstatyminis teisės aktas, yra įstatymo normų taikymo aktas nepriklausomai nuo to, ar tas aktas yra vienkartinio (*ad hoc*) taikymo, ar nuolatinio galiojimo (Konstitucinio teismo 2003-12-30 nutarimas).“

11.3. 2005-07-08 nutarimas – „[...] konstitucinė nuostata, jog savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, reiškia ir tai, kad jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės jas ir vykdo [...] ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tačiau nė viena iš šių funkcijų nereiškia absoliutaus savivaldybių savarankiškumo atitinkamoje srityje; jos visos yra reglamentuojamos įstatymais“;

11.4. 2009-06-22 nutarimas – „Konstitucinis teismas yra konstatavęs ir tai, kad konstitucinis teisinės valstybės principas suponuoja visų teisės aktų hierarchiją ir neleidžia poįstatyminiais teisės aktais reguliuoti santykių, kurie turi būti reguliuojami tik įstatymu, *taip pat poįstatyminiais teisės aktais nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuris konkuruotų su nustatytu įstatyme, nebūtų grindžiamas įstatymais* (Konstitucinio Teismo 2006-03-14 nutarimas), nes taip būtų pažeista Konstitucijoje įtvirtinta įstatymų viršenybė poįstatyminiu teisės aktų atžvilgiu (Konstitucinio Teismo 2002-08-21 nutarimas).“

## 12. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika:

12.1. 2012-03-01 nutartis administracinėje byloje Nr. A502-1605/2012 – „[...] Lietuvos Respublikos Konstitucija įtvirtina atsakingo valdymo (gero administravimo) principą [...]. 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 (toliau – ir Viešojo administravimo įstatymas) 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, [...], 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. [...]. [...] kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.). [...]“;

12.2. 2014-05-28 nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014 – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet koku 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. [...]“;

12.3. 2018-02-26 nutartis administracinėje byloje Nr. P-5-50-502/2018 – „Viešojoje teisėje veikiančios 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. [...]“

### *Tyrimo išvados*

13. Apibendrinus Pareiškėjo skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes (pažymos 2 ir 3 paragrafai), konstatuotina, jog Pareiškėjas skundžiasi, kad Savivaldybės pareigūnai netinkamai išnagrinėjo jo Prašymą, nes:

13.1. nepagrįstai neatliko neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal Prašymo turinį (dėl galimai nepagrįstų ŠKVT ir TPT dydžių) ir šį savo sprendimą nepagrįstai motyvavo Taisyklių 17–19 punktų reikalavimais („Taisyklių 19 p. nuostatos leidžia Savivaldybei neatlikti neplaninio administratoriaus veiklos patikrinimo tik tuo atveju, jei administratoriaus pažeidimai yra mažareikšmiai, nėra kartotiniai ar reikšmingi patalpų savininkų teisėms ir interesams. Tuo tarpu Administratoriaus neteisėti veiksmai yra tęstinio pobūdžio, ilgalaikiai, iki šiol besitęsiantys ir akivaizdžiai bei šiurkščiai pažeidžiantys Pareiškėjo teises ir interesus“), be to, „Savivaldybė, nustačiusi Administratoriaus veiklos pažeidimus bei gavusi jo atsakymą, [...] nesiėmė jokių priemonių ir neįpareigojo Administratorių nutraukti neteisėtus veiksmus“;

13.2. netinkamai išnagrinėjo Prašymą, kuriame buvo nurodyti tokie Administratoriaus veiklos trūkumai: informacijos neteikimas (kartu ir dėl pasikeitimų po Namų renovacijos), galimai netinkamų TPT ir ŠKVT taikymo: Savivaldybė, teikdama Atsakymą, vertindama Administratoriaus taikomą ŠKVT atitiktį teisės aktų reikalavimams, vadovavosi nepatikrintais Administratoriaus Savivaldybei pateiktais duomenimis ir skaičiavimais (nors modernizavus Namų šildymo ir karšto vandens sistemą duomenys turėtų būti pasikeitę), pateikė nepagrįstą išvadą dėl TPT, nes, Pareiškėjo nuomone, „Remiantis galiojančiu teisiniu reglamentavimu, akivaizdu, kad Administratorius, nepriklausomai nuo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros paslaugos teikimo būdo, privalo vadovautis Metodika, numatančia maksimalaus tarifo apskaičiavimą“.

14. Apibendrinus pažymos 9–10 paragrafuose nurodytą teisinį reglamentavimą, teismų praktiką, kompetentingos institucijos (Ministerijos) nuomonę dėl savivaldybių (Savivaldybės) vykdomos administratorių (Administratoriaus) veiklos priežiūros ir kontrolės turinio, tvarkos (neplaninių patikrinimų vykdymo klausimais), konstatuotina, kad vadovaujantis / remiantis / atsižvelgiant:

14.1. Konstitucija (pažymos 9.1 punktas), Konstitucinio Teismo ir kitų teismų praktika (pažymos 11.2.2 papunktis, 12.1 punktas):

14.1.1. Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad savivaldybės veikia laisvai ir savarankiškai, neatsiejamos nuo toje pačioje dalyje įtvirtintos nuostatos, kad savivaldybių veikimo laisvė ir savarankiškumas yra saistomi Konstitucijoje bei **įstatymuose apibrėžtos jų kompetencijos**. Taigi, jeigu įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai **savivaldybės jas ir**

*vykdo ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos*, nè viena iš šių funkcijų nereikia absoliutaus savivaldybių savarankiškumo atitinkamoje srityje, t. y., jos visos yra reglamentuojamos įstatymais;

14.1.2. vienas iš gero administravimo principų yra konstitucinė nuostata, kad **visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms**, kiekviena viešojo administravimo institucija, taigi, ir Savivaldybė, 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, nepiktinaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.);

14.2. VSĮ (pažymos 9.2 punktas), VAĮ (pažymos 9.3 punktas) ir Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 10.2 punktas):

14.2.1. Savivaldybė turėjo išnagrinėti Prašymą pagal jo turinį ir Savivaldybės kompetenciją, t. y., vykdydama VSĮ nustatytą funkciją – savivaldybės paskirto Administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Pavyzdines taisykles – bei pateikti Pareiškėjui Savivaldybės atsakymą su Savivaldybės sprendimo pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal Prašymą kopija arba nurodydama atsisakymo tai padaryti motyvuotas priežastis, pateikdama išsamią ir motyvuotą informaciją apie Prašyme nurodytų Administratoriaus veiklos aplinkybių patikrinimo rezultatus;

14.2.2. ši Savivaldybės funkcija turėjo būti vykdoma taip pat laikantis įstatymo viršenybės, išsamumo principų reikalavimų (į Prašymą turėjo būti atsakyta aiškiai ir argumentuotai, nurodant visas Prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis buvo remtasi vertinant Prašymo turinį) bei savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo, veiklos skaidrumo principų reikalavimų (Savivaldybės veikla ir visais veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, Savivaldybės veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma ir kt.).

14.3. VSĮ (pažymos 9.2 punktas), Pavyzdinėmis taisyklėmis (pažymos 10.3 punktas), Taisyklėmis (pažymos 10.5 punktas), Statybos įstatymu (pažymos 9.3 punktas), Administravimo nuostatais (pažymos 10.1 punktas), Metodika (pažymos 10.4 punktas), teismų praktika (pažymos 12.2–12.4 punktai), motyvuota Ministerijos nuomone (AM raštas-1–AM raštas-6; pažymos 2.2, 4.4 punktai, 5 ir 8 paragrafai):

14.3.1. Savivaldybės įgalioti pareigūnai, gavę Prašymą, jį turėjo įvertinti ir priimti sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoti Pareiškėją (Taisyklių 17 punktas). Savivaldybės pareigūnai, prieš priimdami sprendimą pradėti arba nepradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal Prašymą, turėjo teisę raštu kreiptis į Administratorių dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo (Taisyklių 18 punktas).

Savivaldybės pareigūnai turėjo teisę priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo 3 (trimis) atvejais (Taisyklių 19 punktas), t. y., jeigu: 1) pagal Prašyme 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; 2) „taip pat, jeigu nuo skunde nurodytų aplinkybių paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai“ (pažymėtina, kad šis papildomas teisinis pagrindas nepradėti neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo, apribojantis VSĮ ir Pavyzdinėse taisyklėse nustatytos valdytojų veiklos priežiūros funkcijos vykdymo apimtį, nėra numatytas VSĮ ir Pavyzdinėse taisyklėse); 3) „jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys



nustatytos Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose“ (t. y., jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su planinių patikrinimų turiniu; pažymėtina, kad neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų apimčių (turinio) apribojimai nėra nustatyti nei VSI, nei Pavyzdinėse taisyklėse).

VSI, Pavyzdinėse taisyklėse nėra nustatyti Savivaldybės atliekamų neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų turinio apribojimai, neplaninių patikrinimų turinys nėra siejamas su planinių patikrinimų turiniu, taigi, vadovaujantis VSI, Pavyzdinėmis taisyklėmis bei VAĮ reikalavimais, neplaninė Administratoriaus veiklos kontrolė, gavus suinteresuoto asmens prašymą, turėtų būti atliekama dėl visų asmens prašyme nurodytų Administratoriaus funkcijų, nustatytų įstatymuose ir kituose teisės aktuose, galimo netinkamo vykdymo, Savivaldybė, gavusi patalpų savininko skundą dėl valdytojo veiksmų (neveikimo), galimai prieštaraujančių teisės aktų nuostatomis, ***paprastai privalėtų pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ir ištirti skundžiamas aplinkybes***;

14.3.2. tačiau, kol įstatymo įgyvendinamieji teisės aktai nėra nustatyta tvarka pripažinti netekusiais galios, juose nustatytas teisinis reguliavimas atitinkamiems teisinių santykių subjektams yra privalomas. Šiuo atveju – Savivaldybės pareigūnai, vykdydami Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją, privalėjo veikti taip, kaip nustatyta galiojančiose Taisyklėse (nors jos galimai neatitinka aukštesnės galios teisės aktų reikalavimų);

14.3.3. taigi, šiuo atveju Savivaldybės pareigūnai, vadovaudamiesi Taisyklių 19 punktu, turėjo teisę priimti motyvuotą sprendimą nepradėti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo, tačiau, Atsakymu informuodami Pareiškėją apie tokio sprendimo priėmimo priežastis, turėjo paisyti VAĮ išsamumo, VSI veiklos skaidrumo principų reikalavimų – turėjo išnagrinėti visas su Prašymu susijusias Administratoriaus veiklos aplinkybes, nurodyti konkrečias aplinkybes, į kurias atsižvelgus priimtas toks sprendimas, ir konkretų teisinį pagrindą iš nurodytųjų Taisyklių 19 punkte, kuris buvo pritaikytas priimant sprendimą nepradėti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo; 14.3.4. Savivaldybė, jos pareigūnai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, vykdydami įstatymais jiems priskirtą veiklą, privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai (priešingu atveju būtų pažeistas Savivaldybei taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama).

Savivaldybė, bet koku būdu gavusi informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus Administratoriaus veiklos klausimais (šiuo atveju – gavusi Prašymą), pagal savo kompetenciją turėjo patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją teisės aktuose nustatytu būdu.

Neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo tikslas – įvertinti faktus ir / arba aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti. Pagal Taisyklių 19 punktą, Savivaldybės kompetencijai, be kita ko, priklauso tikrinti, ar Administratorius tinkamai naudoja savininkų sukauptas lėšas (už faktinius į TPT neįtrauktus techninės priežiūros darbus), ar nustatyta tvarka teikia informaciją Namu patalpų savininkams apie pirmiau nurodytą kaupiamųjų lėšų panaudojimą, TPT ir ŠKVT taikymą (kartu ir po Namu renovacijos), ar pateikia jiems visus faktines išlaidas pagrindžiančius dokumentus, ar nustatyta tvarka vykdo Namu bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų pirkimus, ar taiko nustatytus tarifus (pvz., TPT, ŠKVT).

Pažymėtina, kad Savivaldybė šiuo atveju neprivalėjo tikrinti Administratoriaus veiklos aplinkybių, susijusių su Namu techninės priežiūros paslaugų pirkimo organizavimu (pvz., ar pirkimo sąlygose buvo nurodyta, kad perkamos paslaugos tarifas neviršytų tarifo, kurį Administratorius turi apskaičiuoti Metodikoje nustatyta tvarka), nes Taisyklių 19 punkte nustatyta, kad Savivaldybė gali nepradėti neplaninio patikrinimo, „jeigu nuo skunde nurodytų aplinkybių paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai“ (Sutartis sudaryta 2017 metais; pažymos 7.1 punktas);

14.3.5. pagrindinis Administratoriaus uždavinys – administruoti Namu bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir

priežiūros reikalavimus, įgyvendinti Namu butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Administratorius organizuoja Namu techninę priežiūrą, pirkimų sąlygose nustato reikalavimus, kad paslaugų kainos neviršytų įstatymuose nurodytų konkrečių paslaugų maksimalių tarifų; namo (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą ir liftą) techninės priežiūros paslaugos pirkimo sąlygose nustato, kad TPT neviršytų tarifo, kurį Administratorius apskaičiuoja pagal Metodiką, su pasirinktais paslaugų teikėjais sudaro paslaugų pirkimo sutartis ir kontroliuoja jų vykdymą.

Administratorius privalo Administravimo nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais, 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, jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo;

14.3.6. Metodika privalomai būtų taikoma tuo atveju, kai Namu techninę priežiūrą vykdytų CK nustatyta tvarka Savivaldybės paskirtas Administratorius (tokiu atveju TPT maksimalų tarifą, vadovaudamasi Metodika, tvirtina Taryba; šiuo atveju priimtas Sprendimas-2).

Namu techninė priežiūra gali būti organizuojama sutarties pagrindu paskiriant statinio techninį priežiūrėtoją. Administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai kas mėnesį apskaičiuoja mokėjimus ir įmokas už Namu (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemą ir liftus) techninę priežiūrą – pagal šios paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą kainą ir tarifą.

Organizuojamo techninės priežiūros paslaugos pirkimo tarifas, kurį apskaičiuoja Administratorius ir kuris nurodomas paslaugos pirkimo dokumentuose, gali būti didesnis nei Tarybos patvirtintas maksimalus TPT (pvz., kai TPT priklauso nuo konkretaus pirkimo sąlygų: aukštesnių kvalifikacijos reikalavimų paslaugos teikėjui ir su tuo susijusiu valandiniu įkainiu; be to, įstatymai nereglamentuoja perkamos techninės priežiūros paslaugos maksimalios kainos ar įkainio).

Administratorius, organizuodamas Namu techninės priežiūros paslaugos pirkimą, pirkimo sąlygose privalo nurodyti, kad perkamos paslaugos tarifas neviršytų tarifo, kurį jis (Administratorius) turi apskaičiuoti Metodikoje nustatyta tvarka, tačiau Tarybos Sprendimu-2 patvirtintas maksimalus TPT paslaugos pirkimo atveju netaikytinas;

14.3.7. jei iki aplinkos ministro įsakymų, kuriais patvirtintas, pakeistas Reglamentas (patvirtintas 2016 metais, pakeitimai daryti 2018–2021 metais) ir Metodika (patvirtinta 2018 metais), įsigaliojimo techninės priežiūros paslauga buvo vykdoma pagal paslaugos pirkimo Sutartį, įsigaliojus šiems įsakymams Administratorius, veikdamas apdairiai, sąžiningai ir atstovaudamas savininkų interesams, turėtų inicijuoti Sutarties sąlygų (techninės priežiūros, teiktinos už tarifą, turinio, kainos ir į tarifą neįtraukiamų defektų šalinimo darbų turinio, jų apmokėjimo pagal faktą) suderinimo procedūras pagal pasikeitusį teisinį reguliavimą. Kol Sutartis nepakeista, Administratorius savininkams už techninės priežiūros paslaugą taiko sudarytoje Sutartyje numatytą TPT ir atsako už Sutartyje numatytą techninės priežiūros paslaugų, darbų ir kitų sutartinių įsipareigojimų kontrolę;

14.3.8. pasikeitus techninės priežiūros reglamentavimui, Savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka vykdydama Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, turi tikrinti, ar Administratorius įvykdė (arba vykdo) minėtas procedūras, susijusias su TPT reglamentavimo pokyčiais: kai paslauga vykdoma pagal Sutartį, ar įvykdytos (ar vykdomos) šios Sutarties sąlygų suderinimo pagal pasikeitusias teisės aktų nuostatas procedūros, ar, vadovaudamasis Sutartimi, Administratorius savininkams mėnesinių mokėjimų pranešimuose nurodo TPT, ar tinkamai naudoja savininkų kaupiamąsias lėšas atsiskaitydamas už faktinius į TPT neįtrauktus techninės priežiūros darbus, ar

tinkamai apie tai informuoja savininkus, ar pateikia jiems visus faktines išlaidas pagrindžiančius dokumentus.

15. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes bei pažymos 14 paragrafo išvadas, konstatuotina, kad nagrinėjamu atveju *Savivaldybės pareigūnai nepagrįstai priėmė sprendimą nepradėti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal Prašymo turinį* (toliau vadinama – VVK Sprendimas), nesiėmė pakankamų priemonių, kad būtų užkirstas kelias galimiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti, patikrinti, ar Administratorius funkcijas ir pareigas atlieka apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais, nes:

15.1. tokį *VVK Sprendimą priėmė pagal Savivaldybės kompetenciją nepatikrinę visų Prašymo turinį atitinkančių aplinkybių (Prašymą išnagrinėjo netinkamai, nesilaikydami išsamumo principo reikalavimų)*: ar Administratorius nustatyta tvarka teikia informaciją Namų patalpų savininkams dėl TPT ir ŠKVT (ir po Namų renovacijos), ar tinkamai taiko nustatytus tarifus (ir po Namų renovacijos), ar įvykdytos (ar vykdomos) šios Sutarties sąlygų suderinimo pagal pasikeitusias teisės aktų nuostatas procedūras, ar, vadovaudamasis Sutartimi, Administratorius savininkams mėnesinių mokėjimų pranešimuose nurodo TPT, ar tinkamai naudoja savininkų kaupiamąsias lėšas atsiskaitydamas už faktinius į TPT neįtrauktus techninės priežiūros darbus, ar tinkamai apie tai informuoja savininkus, ar pateikia jiems visus faktines išlaidas pagrindžiančius dokumentus, ar, pasikeitus teisiniam reglamentavimui Administratorius veikia apdairiai, sąžiningai ir atstovaudamas savininkų interesams, inicijavo Sutarties sąlygų (techninės priežiūros, teiktinos už tarifą, turinio, kainos ir į tarifą neįtraukiamų defektų šalinimo darbų turinio, jų apmokėjimo pagal faktą) suderinimo procedūras pagal pasikeitusį teisinį reguliavimą, ar iš tiesų, kaip nustatyta 2017 m. Sutartyje (pažymos 7.1 punktas), 2020–2021 metais už nustatytą TPT buvo atliekama daugiau darbų, nei šiuo metu nustatyta Reglamente ir / arba kituose teisės aktuose, kartu įvertinant ir po Sutarties sudarymo atliktus teisinio reglamentavimo pakeitimus (Savivaldybės šio tyrimo metu pateikta išvada, kad, atsižvelgus į tai, jog „Sutarties 1.2 papunktyje numatyta, kad „prižiūrėtojas įsipareigoja teikti paslaugas [...] neapsiribojant Reglamentu bei prie jo pridėtu daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros pagrindinių darbų sąrašu“, „pagal Sutartį teikiamų paslaugų apimtis yra didesnė nei numatyta Metodikoje“, nėra pagrįsta Prašymo nagrinėjimo metu Savivaldybės nustatytais faktinėmis aplinkybėmis, be to, pastebėtina, kad šiuo metu galiojantis Reglamentas Sutartyje nurodyto priedo neturi, taigi, galimai Savivaldybė išvadą pateikė neatsižvelgdama į teisinio reglamentavimo pokyčius).

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad, Savivaldybei 2021-05-17 raštu teikiant informaciją Seimo kontrolierei, *2021-05-06 Namų modernizavimo statyba jau buvo užbaigta* (pažymos 7.7 punktas), taigi, Savivaldybė (pagal Prašymo turinį) turėjo galimybę patikrinti, ar šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūros sąlygos pasikeitė, ar tuo atveju tinkamai taikomas anksčiau nustatytas ŠKVT (Savivaldybės išvada pateikta atsižvelgus į tai, kad „Namų šildymo sistema – eksploatuojama daugiau kaip 30 metų“; pažymos 4.2.1 papunktis), ir pateikti papildomą atsakymą Pareiškėjui, tačiau to neatliko;

15.2. *VVK Sprendimo tinkamai nemotyvavo* (nepatikrinus visų aplinkybių, galėjusių turėti įtakos šiam sprendimui priimti, Atsakyme jos ir nebuvo nurodytos, Atsakyme taip pat nenurodytas konkretus Taisyklių 19 punkte numatytas teisinis pagrindas šiam sprendimui priimti).

Pažymėtina, kad šio tyrimo metu Savivaldybės pareigūnai pateikė paaiškinimą dėl konkretaus VVK Sprendimo priėmimo teisinio pagrindo, t. y., šis sprendimas buvo priimtas „Savivaldybei nekilus pagrįstų įtarimų dėl Administratoriaus veiksmų nagrinėjamu klausimu“, nors būtent toks teisinis pagrindas Taisyklių 19 punkte nėra nustatytas (pažymos 7.3 punktas). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad, kaip pažymėta pažymos 14.3.2 papunktyje, Savivaldybės pareigūnai turėjo teisę priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo 3 (trimis) atvejais, vienas iš kurių labiausiai atitinka

Savivaldybės nurodytą motyvą – jeigu pagal Prašyme nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją ir duomenis „yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis“ (remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams).

Seimo kontrolierės nuomone, nėra pagrindo laikyti, kad Prašyme keliami galimi Administratoriaus veiklos trūkumai dėl informacijos neteikimo, ŠKVT bei TPT taikymo gali būti laikomi mažareikšmiais, neturinčiais reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams ir pan.

15.3. *šio tyrimo metu neatsižvelgė į Seimo kontrolierės tarpininkavimą (nepradėjo Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal Prašymo turinį, neišnagrinėjo Prašymo pagal jo visą turinį, nepateikė kartotinio išsamaus, tinkamai motyvuoto atsakymo į Prašymą), nors Seimo kontrolierė*, pradėjusi šį tyrimą ir formuluodama prašymus Savivaldybei dėl informacijos pateikimo (pažymos 6.1 punktą), *sudarė sąlygas Savivaldybės pareigūnams ištaisyti galimus jų veiklos trūkumus šio tyrimo metu*, pvz., dėl nepradėto neplaninio patikrinimo pagal Prašymą pagrįstumo, dėl nepakankamo sprendimo neatlikti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo motyvavimo Atsakyme, dėl Prašymo neišnagrinėjimo pagal jo turinį (galimai nebuvo patikrintos aplinkybės, tiesiogiai susijusios su Prašymo turiniu (dėl patalpų savininkų informavimo atitikimo teisės aktų reikalavimams, dėl galimo ŠKVT skaičiavimo nepagrįstumo po Namų renovacijos ir kt.), dėl galimo Taisyklių neatitikimo VSĮ bei Pavyzdinėms taisyklėms (buvo klausama, koku teisiniu pagrindu Savivaldybės pareigūnai pasiūlė Tarybai Taisyklėmis apriboti Vietos savivaldos įstatyme, Pavyzdinėse taisyklėse ir kituose teisės aktuose nustatytą Savivaldybės kompetenciją valdytojų veiklos priežiūros turinio, apimties bei kontroliuojamos veiklos terminų klausimais). Seimo kontrolierė taip pat siūlė Savivaldybei, atsižvelgus į pateiktus Seimo kontrolierės prašymus (sudarantįs galimybę preziumuoti galimą Savivaldybės neveikimą arba netinkamą veikimą), atlikti papildomus, iki šio rašto gavimo neatliktus, Savivaldybės veiksmus, kad Prašymas būtų išnagrinėtas teisės aktuose nustatyta tvarka, t. y., pagal jo turinį (patikrintos visos aplinkybės), laikantis išsamumo principo reikalavimų (tinkamai motyvuotas atsakymas, sprendimai), kad Administratoriaus veiklos pagal Prašymą priežiūra ir kontrolė būtų atlikta teisės aktuose nustatyta tvarka ir kt.;

16. Apibendrinus pažymos 14–15 paragrafuose pateiktas išvadas, pažymėtina, kad Savivaldybė šiuo atveju nesivadovavo konstituciniu valdžios įstaigų tarnavimo žmonėms principo, VAĮ, VSĮ principų ir kitų teisės aktų reikalavimais, netinkamai išnagrinėjo Prašymą bei netinkamai, vykdė Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją, taigi pažeidė Pareiškėjo teisę į gerą viešąjį administravimą. Taigi, vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, konstatuotina, kad *Pareiškėjo skundas pripažintinas pagrįstu*.

17. Kartu Seimo kontrolierė atkreipia *Savivaldybės pareigūnų, Ministerijos bei Vyriausybės atstovo Kauno ir Marijampolės apskrityse dėmesį*, kad:

17.1. Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs (pažymos 11 paragrafas): konstitucinio teisinės valstybės principo esmė – teisės viešpatavimas, Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad savivaldybės veikia laisvai ir savarankiškai, negalima atsieti nuo toje pačioje dalyje įtvirtintos nuostatos, kad savivaldybių veikimo laisvė ir savarankiškumas yra saistomi Konstitucijoje *bei* įstatymuose apibrėžtos jų kompetencijos, jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos, 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).

Įstatymo įgyvendinamuoju teisės aktu yra realizuojamos įstatymo normos, todėl įstatymo įgyvendinamuoju teisės aktu negalima pakeisti įstatymo ir sukurti naujų bendro pobūdžio teisės normų, kurios konkuruotų su įstatymo normomis, nebūtų grindžiamas įstatymais.

Teisinis reguliavimas privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai, žemesnio lygmens teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnio lygmens teisės aktams (šiuo atveju – Taisyklės negali prieštarauti VSĮ, VAĮ);

17.2. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra konstatavęs (pažymos 12 paragrafas), kad kiekviena viešojo administravimo institucija (taigi, ir Savivaldybe) 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.), viešojo administravimo subjektas (taigi, ir Savivaldybe), 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 ir pan.;

17.3. be pirmiau šioje pažymoje nurodytos Ministerijos motyvuotos nuomonės valdytojų neplaninių patikrinimų apimčių klausimais, pateiktos Seimo kontrolieriui tiriant kito pareiškėjo skundą, buvo pateiktas Ministerijos 2021-01-28 raštas Nr. (14)-D8-(E)-595, kuriame, be kita ko, pažymėta, jog, Ministerijos nuomone, „savivaldybių institucijos turi diskrecijos teisę nusistatyti, už kokį laikotarpį jos tikrins valdytojo veiklą“, tačiau, atsižvelgus į tai, kad „pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 39 straipsnio nuostatas administracinė **nuobauda gali būti paskirta ne vėliau kaip per dvejus metus nuo administracinio nusižengimo padarymo dienos, o trunkamojo administracinio nusižengimo atveju – per dvejus metus nuo jo paaikšėjimo dienos**“, „savivaldybių institucijos turėtų tikrinti valdytojų veiklą už ne mažesnę kaip dviejų metų laikotarpį. Ilgesnis valdytojų veiklos patikrinimų terminas iš esmės nepasiektų valdytojų veiklos patikrinimams keliamų tikslų, t. y. užtikrinti, kad valdytojo veikla atitiktų teisės aktų nuostatų reikalavimus“;

17.4. Savivaldybė šio tyrimo metu Seimo kontrolieriui nenurodė konkrečių įstatymų nuostatų, kuriomis rėmėsi Taisyklėse nustatydamą Savivaldybės veiklos atliekant neplaninius valdytojų patikrinimus susiaurintą apimtį (rėmėsi tik savivaldybių savarankiškumu; pažymos 7.2 punktą).

VSĮ, Pavyzdinėse taisyklėse nėra nustatyti savivaldybės atliekamų neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų turinio apribojimai, neplaninių patikrinimų turinys nėra siejamas su planinių patikrinimų turiniu, nėra ribojamas 6 mėn. administratoriaus veiklos patikrinimo terminu. VAĮ išsamumo principas reikalauja, kad į asmenų prašymus turi būti atsakyta aiškiai ir argumentuotai, nurodant visas prašymų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis buvo remtasi vertinant prašymų turinį.

Manytina, kad, vadovaujantis VSĮ, Pavyzdinėmis taisyklėmis bei VAĮ reikalavimais, neplaninė Administratoriaus veiklos kontrolė, gavus suinteresuoto asmens prašymą, turėtų būti atliekama dėl visų asmens prašyme nurodytų Administratoriaus funkcijų, nustatytų įstatymuose ir kituose teisės aktuose, galimo netinkamo vykdymo, Savivaldybė, gavusi patalpų savininko skundą dėl valdytojo veiksmų (neveikimo), galimai prieštaraujančių teisės aktų nuostatoms, paprastai privalėtų pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ir ištirti skundžiamas aplinkybes.

Seimo kontrolierės nuomone, Tarybos patvirtintų Taisyklių 19 punkto nuostatos (dėl neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų turinio apimčių apribojimo planinio valdytojo veiklos patikrinimo turiniu bei 6 mėn. Administratoriaus veiklos patikrinimo terminu), neatitinka suinteresuotų tinkama valdytojų veikla asmenų teisėtų lūkesčių, kelia pagrįstų abejonių dėl Tarybos kompetencijos tinkamo

įgyvendinimo. Neužtikrinus teisėtų lūkesčių apsaugos, teisinio tikrumo ir teisinio saugumo, neužtikrinamas asmens pasitikėjimas valstybe ir teise;

17.5. akivaizdu, kad kyla daug neaiškumų dėl VSĮ 6 straipsnio 42 punkto tinkamo įgyvendinimo, Pavyzdinių taisyklių, rengiant savivaldybių atitinkamas taisykles, taikymo ir pan., dėl šių priežasčių sudaromos prielaidos savivaldybėms netinkamai vykdyti valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją, pažeisti suinteresuotų asmenų teisėtus lūkesčius dėl savivaldybių atliekamos valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės įgyvendinimo.

Ministerija 2021-04-13 raštu Nr. (14)-D8(E)-2506 Seimo kontrolierę informavo apie rengiamus VSĮ 6 straipsnio pakeitimus. Manytina, kad ypatingai aktualu kuo skubiau pakeisti VSĮ 6 straipsnio 42 nuostatas, taip, kad nekiltų neaiškumų dėl valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos vykdymo apimčių ir tvarkos..

### SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

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

### SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

19. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 6, 8 ir 14 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja:

19.1. ***Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui*** – atsižvelgus į šioje pažymoje pateiktas išvadas, kartotinai išnagrinėti Prašymą pagal visą jo turinį, atlikti Administratoriaus veiklos pagal Prašymą patikrinimą, pateikti Pareiškėjui kartotinį atsakymą (Seimo kontrolieriui – kartotinio Savivaldybės atsakymo Pareiškėjui kopiją bei Administratoriaus veiklos patikrinimo akto kopiją);

19.2. ***Vyriausybės atstovui Kauno ir Marijampolės apskrityse*** – pagal kompetenciją patikrinti Taisyklių atitikimą VSĮ, VAĮ ir kitų teisės aktų reikalavimams ir informuoti Seimo kontrolierę apie šio patikrinimo rezultatus;

19.3. ***Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai*** – informuoti apie įstatymo projekto dėl VSĮ 6 straipsnio 42 punkto pakeitimo rengimo eigą, kartu informuojant, kada ši įstatymo projektą numatoma pateikti Lietuvos Respublikos Seimui.

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

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė