



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X IR Y SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2014-03-12 Nr. 4D-2013/2-1506
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau vadinama – pareiškėja) ir Y, ... namo (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas) gyventojų (toliau kartu vadinami – pareiškėjai), skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) veiklos, atliekant Namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „B“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Administratorius) veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėjai skunde teigia:

2.1. „Mūsų penkiabučio Namo pusrūsyje pil. A, įsigijęs negyvenamas patalpas ir norėdamas į jas įsivesti elektrą, turėjo įsirengti skaitliuką, nusitiesti kabelius. Pasinaudodamas tuo, kad pusrūsio koridoriuje esanti elektros apskaitos spinta yra sena ir keistina, jis dėl elektros darbų kreipėsi į Administratorių, kuris 2012-03-06 ėmėsi darbų. Darbai buvo atlikti skubiai, per dieną. Pasidomėję pamatėme pakeistą seną spintą, įrengtą automatinį pusrūsio laiptinės apšvietimą, nutiestą naują kabelį nuo lauko paskirstymo dėžės iki skydo ir iki negyvenamųjų patalpų, įrengtą, matomai, negyvenamas patalpas aptarnaujantį skaitliuką, įrengtą nuo lauko durų į neg. patalpas skambutį, ir tai, kad visi laidai yra paslėpti po instaliaciniais loveliais. Ir už tai, ką pamatėme, gavome solidžias sąskaitas: bt. Nr. ... – 317,42 Lt, bt. Nr. ... – 232,49 Lt.

Mūsų laiptinėje yra dvi elektros apskaitos spintos. Viena – antrame laiptinės aukšte, kita – minėtame pusrūsyje. Antrame aukšte esančią spintą ir kabelius iki jos prieš 17 metų mes, Nr. ... ir Nr. ... butų gyventojai, įsirengėme savo lėšomis ir iki šiol ja naudojames. Pusrūsyje esančioje elektros apskaitos spintoje įrengtais skaitliukais naudojasi likusių butų Nr. [...] gyventojai (tų trijų butų savininkai yra vienos šeimos nariai, tarp jų ir negyvenamų patalpų savininkas). Pusrūsio spintoje nuo senų laikų yra įrengtas ir laiptinės skaitliukas“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „Administratorius skubiai buvo informuotas, kadangi mes turime atskirus kabelius, atskirą spintą antrame aukšte, kad nesutinkame paremti negyvenamų patalpų savininką bei jo šeimos narius, kuriems papildomų galingumų įvedimui prireikė naujo kabelio ir valdymo spintos, ir kad mes sutinkame apmokėti tik už pusrūsio spintoje esančio laiptinės skaitliuko, kuriuo naudojames, darbų sąnaudas, t. y. po 1/6 dalį, bei paprašėme atlikti perskaičiavimus.“

„2012-03-20 gavome iš Administratoriaus direktoriaus raštą apie lėšų paskirstymą, o 2012-05-08 gavome kitą raštą, kuriame jau jis pažadėjo perskaičiuoti mokesčius. Deja, pažadai liko pažadais.“

2.3. „Kreipėmės į VVTAT [Valstybinę vartotojų teisių apsaugos tarnybą], kuri mūsų kreipimąsi persiuntė Savivaldybei. Pastaroji pamatė tik vieną pažeidimą, jog elektros darbais suinteresuoto negyvenamųjų patalpų savininko A Administratorius neapmokestino.

Savivaldybės tarnautoja Laura Stankevičienė „nematė“, kad nebuvo išlaikytos visos procedūros, t. y. nebuvo praveistas gyventojų susirinkimas, kad iš anksto nebuvome informuoti apie būsimus darbus, kad tuo buvo atimta iš mūsų teisė sužinoti, kokia komisija nustatė, kokius būtiniausius elektros remonto darbus reikia atlikti, kas juos atliks, kokia atliekamų darbų sąmata. Iš mūsų, kaip paslaugos pirkėjų, buvo atimta teisė pareikšti išankstinę savo nuomonę, pageidavimus.“

3. Pareiškėjai skunde nurodo: „Kreipiamės į Jus paaiškinimo, kurio niekur negauname. Į Savivaldybę kreiptis – beviltiška.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Prieš pradėdant šio skundo tyrimą būtina atsižvelgti į toliau nurodytas aplinkybes:

4.1. Iš kartu su skundu pateikto Savivaldybės 2013-04-02 rašto Nr. S3-5-1790 (atsakymo į VVTAT 2012-11-25 persiūtą pareiškėjų prašymą) nustatyta, kad:

4.1.1. Administratorius Savivaldybę „2013-03-19 ir 2013-03-28 raštais informavo, kad Namu ... ir ... butų apskaitos skydai įrengti Namu laiptinės antrame aukšte. Skydai pajungti atskiru įvadinio kabeliu nuo paskirstymo dėžutės. Pusrūsyje esantis elektros skydas vykdo likusią Namu bendrasavininkų ir bendrojo naudojimo elektros apskaitą.“

„2012-02-17 Administratorius atliko Namu vidaus elektros tinklo apžiūrą, kurios metu nustatyta: elektros apskaitos skydas – medinė lenta, kurioje sumontuoti 4 elektros apskaitos prietaisai, nekalibruoti saugikliai prieš apskaitą, pastebėti laidų kaitimo požymiai ir netvarkinga instaliacija juose. Reikalinga sumontuoti metalinį skydą su elektros galią ribojančiais automatiniais išjungėjais, uždengti paskirstymo dėžutes.“

4.1.2. „2012 m. kovo mėn. 5–6 ir 14–15 dienomis, vadovaujantis privalomaisiais statinio reikalavimais, tuometinis techninis prižiūrėtojas AB „C“ atliko Namu vidaus elektros tinklo remontą. Darbų metu demontuota sena įvadinė spinta, seni, nereikalingi laidai, sumontuoti instaliaciniai loveliai. Paklotas įvadinis kabelis nuo lauko paskirstymo dėžutės iki apskaitos skydo, izoliuotos ir uždengtos apšvietimo dėžutės“ (toliau vadinama – Namu remonto darbai).

4.1.3. „Name yra 5-ios gyvenamosios patalpos / butai ir 1-a negyvenamoji [...]. Administratoriaus pateiktais duomenimis, mokestis už atliktus Namu remonto darbus Namu bendrasavininkams paskirstas: ... bt. (nuo 1–1 iki 1–10), ... bt., ... bt., ... bt. ir ... butui. [...] mokesčiai už atliktus darbus turėjo būti paskirstyti visiems Namu patalpų savininkams proporcingai turimam plotui. Administratorius apie šį pažeidimą informuotas raštu.“

4.2. Seimo kontrolierius, atsižvelgęs į pirmiau nurodytas aplinkybes, 2013-12-27 raštu Nr. 4D-2013/2-1506/3D-3836 kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas pateikti visą jai žinomą informaciją, paaiškinimus, dokumentus dėl skunde nurodytų aplinkybių; atlikti Administratoriaus veiklos kontrolę ir pateikti motyvuotas išvadas (pagrįstas teisės aktų reikalavimais, Savivaldybės nustatytomis aplinkybėmis ir dokumentais), ar jis tinkamai vykdo funkcijas toliau nurodytais klausimais (prireikus imtis priemonių Administratoriaus veiklai šiais klausimais gerinti, t. y. teikti kontroliuojamus įpareigojimus arba administracinę atsakomybę Administratoriui ir apie tai informuoti Seimo kontrolierių): ar Administratorius pagrįstai priėmė sprendimą dėl visų Namu remonto darbų atlikimo; ar Namu patalpų savininkai teisės aktuose nustatyta tvarka buvo informuoti apie planuojamus atlikti ir atliktus Namu remonto darbus; ar teisės aktuose nustatyta tvarka buvo parinktas Namu remonto darbų rangovas; ar yra nustatyta tvarka išrinktas Namu įgaliotinis (jeigu ne – nurodyti priežastis ir įgaliotinio rinkimų organizavimo eigą), jeigu taip – informuoti apie jo dalyvavimą Namu remonto darbų organizavimo procese teisės aktuose nustatyta tvarka; informuoti, ar Administratorius perskaičiavo mokesčius už atliktus Namu remonto darbus, jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis, įvertinti Administratoriaus veiklą ir informuoti, kokių priemonių ir kada Savivaldybė ketina imtis, kad mokesčiai būtų perskaičiuoti; atlikti Namu naudojimo priežiūrą ir kt.

Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

5. Iš Savivaldybės 2014-01-30 raštu Nr. (33.208)R-717 Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

5.1. „Pareiškėjų analogiškai prašymai Savivaldybei buvo persiūsti iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos (registracijos 2013-03-04 Nr. R20-149) ir iš Valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos (registracijos 2013-03-18 Nr. R20-193). Pareiškėjams į persiūstus paklausimus atsakyta (kopijos pateiktos minėtoms tarnyboms) Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus [toliau citatose ir tekste vadinama – Skyrius] 2013-04-02 raštu Nr. 53-5-1790 [...]“

5.2. „Pažymėtina, kad dar negavus šių prašymų, atsižvelgiant į X telefoninį pranešimą, Skyriaus Administravimo poskyrio vedėjas A. Andriulevičius ir vyresn. specialistė E. Sičiovienė, 2012 m. pavasarį, dalyvaujant pareiškėjai, Namų vadybininkui ir elektros sistemų priežiūrą vykdančiam darbuotojui, susipažino su Name atliktų remonto darbų dokumentais bei įvykdė apžiūrą vietoje.“

5.3. „Administratorius savo veikloje vadovaujasi Savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-03-04 įsakymu Nr. A-788 (2012-03-12 įsakymo Nr. A-899 redakcija) patvirtintais Kauno miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais (toliau – Nuostatai).“

„Minėtų prašymų nagrinėjimui ir Administratoriaus veiklos Nuostatų reikalavimams įvertinti Skyrius (2013-03-05 raštu Nr. 53-2-335, 2013-03-19 raštu Nr. 53-2-403) kreipėsi į Administratorių, kuris atsakė (2013-03-19 raštu Nr. Ž_RI_13_180, 2013-03-28 raštu Nr. Ž_RI_13_209) ir pateikė susijusių dokumentų kopijas [...]“

5.4. Seimo kontrolieriaus „rašto nagrinėjimui, Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės atlikimui Skyrius 2014-01-02 raštu Nr. 53-2-7 pateikė pakartotinį paklausimą Administratoriui, kuris atsakė 2014-01-22 raštu Nr. Ž_RI_14_44 [...]“

5.5. „Name įrengti du elektros skydai, kurie pajungti atskiru įvadiniu kabeliu nuo paskirstymo dėžutės. ... ir ... butų apskaitos skydas įrengtas Namų laiptinės antrame aukšte, o pusrūsyje (ta pati laiptinė) esantis elektros skydas vykdo [...] (buvusi negyvenama patalpa) butų ir namo bendrojo naudojimo elektros apskaitą.“

„2012-02-17 Administratorius atliko Namų vidaus elektros tinklo apžiūrą (defektinis aktas Nr. ... [...]), kurios metu nustatyta: elektros apskaitos skydas – medinė lenta, kurioje sumontuoti 4 elektros apskaitos prietaisai, nekalibruoti saugikliai prieš apskaitą, pastebėti laidų kaitimo požymiai ir netvarkinga instaliacija juose. Išvada – skydo būklė nepatenkinama, yra atvirų elektros įtampų turinčių dalių. Reikalinga – sumontuoti metalinį skydą su elektros galia ribojančiais automatiniais išjungėjais, uždengti paskirstymo dėžutes ir įvadinių linijų nueinančių į butus apsaugas.“

Savivaldybei „Administratorius pateikė statinio apžiūros 2011-04-20 akto Nr. ... kopiją, kurioje elektros skydinės įranga nurodyta kaip pasenusi, neatitinkanti taisyklių; 2011 m. veiklos ataskaitos Nr. GG-23 kopiją, kurios 5 p. nurodytas planuojamas Namų elektros energijos tiekimo įrangos remontas [...]“

5.6. „Pateikta 2011 m. metinių ir ilgalaikių bendrojo naudojimo objektų remonto darbų planų, kuriuose nurodyti planuojami Namų remonto darbai, kopija [...]. Pateikta informacinio pranešimo (registracijos Nr. 2012-02-20 ŽSK_000133) apie planuojamus Namų remonto darbus kopija [...]. Administratoriaus duomenimis, ataskaita ir pranešimas buvo paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje ir Namų skelbimų lentoje (Nuostatų 7.1, 7.3 p. reikalavimai). Ataskaita parengta vadovaujantis LR aplinkos ministro 2010-05-21 įsakymu Nr. D1-428 patvirtinta pavyzdine forma.“

5.7. „Administratoriaus duomenimis, 2012-02-27 buvo organizuota potencialių rangovų kainų apklausa dėl Namų remonto darbų kainos ir apmokėjimo sąlygų (Nuostatų 5.7 punktas). Išnagrinėjus 2-iejų įmonių – UAB „D“ ir AB „C“ pasiūlymus, pasirinkta pastaroji, nes jos pasiūlymas geriausiai atitiko techninių sąlygų ir kainos reikalavimus. Apklausos protokolo kopija

pateikta [...].“ (2012-02-27 protokolas neregistruotas nustatyta tvarka, jame nepateikti duomenys apie rangovų pasiūlytas Namu elektros apskaitų skydo remonto / keitimo kainas).

„Namu savininkų įgaliotasis atstovas parinkime nedalyvavo, nes savininkai jo nebuvo išsirinę. Rangovas nurodytas savininkams pateiktame informaciniame pranešime apie planuojamus darbus [...].“

5.8. „2012 m. kovo mėn. 5–6 ir 14–15 dienomis, vadovaujantis privalomaisiais statinio reikalavimais, AB „C“ atlikto Namu remonto darbus. Darbų metu demontuota sena įvadinė spinta, seni, nereikalingi laidai, sumontuoti instaliaciniai loveliai, paklotas įvadinis kabelis nuo lauko paskirstymo dėžutės iki apskaitos skydo, izoliuotos ir uždengtos apšvietimo dėžutės. Atliktų darbų (kaina 1290,16 Lt) aktų kopijos pateiktos (Nr. EL-V12-055679P ir Nr. EL-V12-059721-1P [...]).“

„Administratorius pateikė informacinio pranešimo (registracijos Nr. 2012-03-19 ŽSK 000151) apie atliktus Namu remonto darbus kopiją [...], pranešimas skelbtas Namu skelbimų lentoje (Nuostatų 7.3 p. reikalavimas) ir interneto tinklalapyje Namu nuorodoje [...]. Pranešimas atitinka Nuostatuose nurodytą skelbti informaciją.“

5.9. „Nuostatų 8.4 p. nurodyta, kad administratorius patalpų savininkams įmokas už namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus (pagal šių darbų pirkimo kainą) paskirsto proporcingai savininkų bendrosios nuosavybės daliai.

Administratorius informavo (2013-03-19 raštu Nr. Ž_RI_13_180, 2013-03-28 raštu Nr. Ž_RI_13_209 [...]), kad mokestis už 2012 m. kovo mėn. atliktus vidaus elektros tinklo remonto darbus Namu bendrasavininkiams paskirstytas ... bt. (nuo 1–1 iki 1–10), ... bt., ... bt., ... bt. ir ... butui; negyvenamosioms patalpoms ([...]) šiuo metu ... butas) mokestis nebuvo priskaičiuotas.“

„Administratorius apie pažeidimą skirstant mokestį už Namu remonto darbus buvo informuotas Skyriaus 2013-04-02 raštu Nr. 53-2-457: Administratorius 2013-04-05 raštu Nr. Ž_RI_13_236 informavo, kad mokestį perskaičiavo – paskirstė visiems Namu butų bendrasavininkiams proporcingai jų turimai nuosavybės daliai [...].“

„2012 m. vasario mėn. dėl Administratoriaus buhalterinės klaidos Namu savininkams buvo neteisingai priskaičiuotas mokestis už „atliktus elektros remonto darbus“ sumai 820,09 Lt. Ši suma Namui 2012 m. balandžio mėn. perskaičiuota (išminusuota). Savininkai informuoti pranešimais skelbimų lentoje ir Administratoriaus interneto tinklalapyje Namu nuorodoje (2012-04-05 informacija [...]).“

„Administratorius 2014-01-22 atsakymu Nr. Ž_RI_14_44 [...] pateikė žiniaraščių išrašus – suvestiniame apyvartų žiniaraštyje 2012 m. vasario–birželio mėn. atsispindi Namui priskaitytos 820,09 Lt ir 1290,16 Lt sumos, už balandžio mėn. sumai 820,09 Lt atliktas perskaičiavimas (išminusavimas). Namu apyvartos žiniaraštis už 2012 m. kovo mėn. – 1290,16 Lt priskaitymas be negyvenamosios patalpos [...]. Namu apyvartos žiniaraštis už 2013 m. kovo mėn. – atliktas elektros darbų išlaidų perskaičiavimas paskirstant visiems namo butams (patalpoms).“

„Pateiktos dalies savininkų mokestinių pranešimų kopijos [...]: už 2012 m. balandžio mėn. [...] butams atliktas neteisingai Namui priskaičiuotos sumos 820,09 Lt perskaičiavimas; už 2012 m. kovo mėn. priskaičiuota [...] butams tenkanti mokesčio dalis už Namu remonto darbus (1290,16 Lt); už 2013 m. kovo mėn. [...] butams atliktas perskaičiavimas paskirstant mokestį ir negyvenamosioms patalpoms – 3 butui (buvusi negyvenama patalpa) atliktas mokesčio už darbus priskaitymas.“

5.10. „Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau citatose ir tekste vadinama – CK) 4.82 ir 4.83 str. nustatyta savininkų prievolė prižiūrėti savo turtą – namo bendrojo naudojimo objektus. CK 4.85 str. 1 d. nustatyta, kad sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo butų (patalpų) savininkai priima balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip.

CK 4.83 str. 4 d. nurodyta, kad buto (patalpų) savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas CK 4.84 ir 4.85 str. nustatyta tvarka.

CK 4.82 str. 2 d. numatyta, kad savininkas turi teisę imtis būtinų priemonių (be kitų savininkų sutikimo), kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams ir reikalauti atlyginti išlaidas, proporcingai šių savininkų bendrosios nuosavybės daliai. Taip pat šiame

straipsnyje nustatyta, kad teisėtais savininko interesais kitų savininkų atžvilgiu laikoma tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas.“

„Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. nurodyta, kad pastato elektros skydinė priklauso bendrosioms pastato inžinerinėms sistemoms, todėl ji yra namo bendrojo naudojimo objektas.“

„Vadovaujantis Nuostatų 4 p., pagrindinis administratoriaus uždavinys – įgyvendinti LR įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų [...] naudojimu ir priežiūra.“

„Administratorius, atsižvelgdamas į kasmetinių namo apžiūrų rezultatus, rengia metinius ir ilgalaikius darbų planus, teikia gyventojams pasiūlymus dėl namo bendrojo naudojimo objektų tvarkymo (remonto) darbų organizavimo ir jų preliminarios kainos; siūlo kaupti lėšas (Nuostatų 5.4–5.6 p.). Aptarimui organizuojami susirinkimai, balsavimai raštu. Nuostatų 5.12 p. nurodyta, kad 1/4 patalpų savininkų raštu pateiktu prašymu, vadovaudamasis CK 4.85 str., administratorius šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba Nuostatų 16 p. nurodyta tvarka organizuoja patalpų savininkų balsavimą raštu.“

„Vadovaujantis nurodytomis teisės aktų nuostatomis, administratorius įgyvendina butų savininkų prievolę prižiūrėti namo bendrojo naudojimo objektus ir atsako už jų būklę. Siekdamas užtikrinti bendrojo naudojimo objektų privalomuosius reikalavimus, vadovaujantis Nuostatais (6.1 p.), administratorius turi teisę priimti sprendimus ir organizuoti namo priežiūros (tvarkymo) darbus privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti be visų namo savininkų sutikimo. Pažymėtina, kad administratorius turi veikti visų bendrasavininkų interesais.“

5.11. Savivaldybės pareigūnai pateikė šias išvadas dėl Administratoriaus funkcijų vykdymo tinkamumo:

5.11.1. „Elektros instaliacijos būklė Name buvo netvarkinga, matėsi kaitimo požymių, todėl galimai kėlė pavojų žmogui, o gaisro atveju – ir savininkų turtui.

Atsižvelgiant į [...] Administratoriaus atliktus veiksmus organizuojant Namų remonto darbus – atliktos apžiūros, planuojami darbai numatyti bendrojo naudojimo objektų remonto darbų metiniuose ir ilgalaikiuose planuose, veiklos ataskaitoje ir įvertinta bendrojo naudojimo objekto būklė, sutinkamai su šiame rašte nurodytomis LR teisės aktų nuostatomis, daroma išvada, kad ***Administratorius sprendimą dėl Namų remonto darbų atlikimo priėmė pagrįstai.***“

„Namų bendrojo naudojimo elektros apskaitos skaitiklis buvo sumontuotas ant bendros medinės lentos, todėl priimtas sprendimas šį skaitiklį sumontuoti bendrame gamykliniame apskaitos skyde. Elektros apskaitos skydas (buvusi medinė lenta) yra bendrojo naudojimo objektas, todėl šiuo atveju nelaikoma, kad tai yra atskira – dalies savininkų naudojama – bendrojo naudojimo objektų dalis ir atskiro sprendimo dėl jos remonto organizavimo savininkams priimti nereikėjo.“

5.11.2. „Paaiškinant atliktų darbų aplinkybes aukščiau nurodėme informaciją apie dokumentus, kurie, vadovaujantis Nuostatais, buvo parengti ir savininkams savalaikiai pateikti: dėl planuojamų Namų remonto darbų metiniuose ir ilgalaikiuose bendrojo naudojimo objektų planuose, veiklos ataskaitoje, pranešimai apie planuojamus ir atliktus Namų remonto darbus Namų lentoje ir internete tinklalapyje Namų nuorodoje, mokesčio perskaičiavimą [...]. Administratoriaus teigimu, savininkai prirėkę visada konsultuojami telefonu ir priėmimo metu, susipažinimui pateikiami dokumentai ar jų kopijos. ***Daroma išvada, kad gyventojai buvo informuojami Nuostatais nustatyta tvarka.***“

5.11.3. „Paaiškinant atliktų darbų aplinkybes aukščiau nurodėme, kad Nuostatų 5.7 p. numatyta tvarka buvo organizuotas rangovo parinkimas; posėdžio 2012-02-27 protokolas pateiktas [...]. Rangovas nurodytas savininkams pateiktame informaciniame pranešime apie planuojamus Namų remonto darbus.“

5.11.4. „Namų savininkai Nuostatų 13 p. numatyta tvarka išrinkto įgaliotojo atstovo neturi. Administratoriaus duomenimis, ***nuo 2014-01-27 iki 2014-02-10 bus vykdomas bendrasavininkų balsavimas raštu dėl Namų įgaliotojo atstovo parinkimo*** (2014-01-22 raštas Nr. Ž_RI_14_44 [...]). Apie šio balsavimo rezultatus Jus informuosime papildomai“ (informacija Seimo kontrolieriui nebuvo pateikta iki šio tyrimo pabaigos).

5.11.5. „Paiškinant pareiškėjų rašte nurodytas aplinkybes, aukščiau pateikėme informaciją apie Administratoriaus atliktus mokesčio perskaičiavimus [...]. Pažymėtina, kad ***mokestis už šiuos atliktus darbus savininkams paskaičiuotas vadovaujantis CK 4.82 str. 3 d. nuostatomis – proporcingai jų daliai.*** Administratoriaus duomenimis (2013-03-19 raštas Nr. Ž_RI_13_180 [...]), daugumos savininkų prašymo mokestį už atliktus darbus skirstyti kitaip Administratorius nėra gavęs.“

5.11.6. „Taip pat [Savivaldybei buvo] pateikti Namų 2013 m. bendrojo naudojimo objektų aprašo Nr. IJ-16, 2012 m. ir 2013 m. metinių ir ilgalaikių bendrojo naudojimo objektų remonto darbų planų, 2012 m. veiklos ataskaitos Nr. IJ-23 kopijos (Nuostatų 5.2, 7.1 p. reikalavimai [...]). ***Bendrojo naudojimo objektų aprašas ir ataskaitos parengti pagal LR aplinkos ministro patvirtintas pavyzdines formas.***“

5.11.7. Savivaldybei „Administratorius pateikė 2012-03-09 ir 2012-04-27 jam adresuotų Namų [...] butų savininkų paklausimų ir atsakymų į juos (2012-03-20 raštas Nr. Ž_RI_12346, 2012-05-08 raštas Nr. Ž_RI_12_536) kopijas [...]. ***Atsakymai parengti nustatytu terminu***“ (t. y. per 7 ir 6 darbo dienas).

5.12. „Savivaldybės filialo Centro seniūnijos statinių priežiūros vykdymo patikrą atliekantis darbuotojas patikrina, kaip Administratorius Name vykdo LR statybos įstatymo ir kt. teisės aktų nustatytus statinio techninės priežiūros, naudojimo ir statinių saugos reikalavimus. Surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo 2014-01-15 aktas Nr. 04-7-16 [...]. Akte Administratoriui nurodyta statinio techninę priežiūrą vykdyti ir pastebėtų defektų šalinimą organizuoti nustatyta tvarka, statinių techninės priežiūros žurnalą užvesti ir pildyti vadovaujantis STR 1.12.07:2004 reikalavimais. Centro seniūnijos 2014-01-17 rašte Nr. 04-9-15 nurodyta, kad Techninės priežiūros žurnale įrašo apie reikalingumą metaliniu skydu su elektros galia ribojančiais išjungėjais uždengti paskirstymo dėžutes, nėra.“

5.13. „Pažymėtina, kad Savivaldybė neatlieka privačios nuosavybės teise priklausančių namų (jeigu juose nėra jai priklausančių patalpų / butų) bendrojo naudojimo objektų administratorių organizuotų remonto darbų įvertinimų, ekspertizių, jų atitikimo lokalinėms sąmatoms bei apžiūros aktams. Lėšų tokio pobūdžio darbams Savivaldybės biudžete nėra numatyta; darbuotojai įgaliojimų atlikti patikrą neturi.“

5.14. „Nuostatų 6.4 p. nurodyta, kad namo techninės priežiūros vykdymui administratorius sudaro sutartį su prižiūrėtoju ir kontroliuoja jos vykdymą. Techninės priežiūros darbuotojai privalo turėti atitinkamą kvalifikaciją, todėl sudarydami lokalines sąmatas turi / gali priimti atitinkamus techninius sprendimus tvarkomo objekto privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti.

Nuostatų 5.14 p. nurodyta, kad administratorius už savo funkcijų atlikimą atsako patalpų savininkams. Savo veiklą administratorius draudžia bendrosios civilinės atsakomybės draudimu. Savininkai turi teisę ginčyti administratoriaus priimtus sprendimus; visi ginčai nesutarimo atveju sprendžiami teisme. Darbų įvertinimui savininkai gali samdyti nepriklausomus ekspertus. Apie šią teisę Namų butų savininkai informuoti Skyriaus 2013-04-02 atsakyme Nr. 53-5-1790 [...].“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

6. Lietuvos Respublikos įstatymai

6.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad savarankiškosios savivaldybių funkcijos yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...]; 42) pagal įstatymų nustatytą kompetenciją [...] savivaldybės paskirtų administratorių, [...], veiklos priežiūra ir kontrolė.“

6.2. *Statybos įstatymo 42 straipsnio 1 dalyje* nustatyta: „1. Statinių naudojimo priežiūrą atlieka šie viešojo administravimo subjektai: [...]; 3) statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 2 punkte, – savivaldybių administracijos; [...]. 2. Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio Įstatymo ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. [...].“

6.3. *Civiliniame kodekse (CK) nustatyta:*

6.3.1. 4.82 straipsnis – „1. Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. [...]. 3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. [...].“

6.3.2. 4.83 straipsnis – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. [...]. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės. 4. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka.“

6.3.3. 4.242 straipsnio 2 dalis – „**Administratorius savo prievoles privalo vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais.** [...]“

6.4. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrųjų įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje* nustatyta: „Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai – pastato bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise.“

6.5. *Dokumentų ir archyvų įstatymo 11 straipsnio 3 dalyje* nustatyta: „3. Nevalstybinės organizacijos ir privatūs juridiniai asmenys dokumentus, kurių rengimą nustato teisės norminiai aktai, privalo rengti, tvarkyti ir į apskaitą įtraukti nustatyta tvarka.“

7. Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir kiti teisės aktai:

7.1. 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintuose *Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose* (toliau vadinama – Pavyzdiniai nuostatai) nustatyta:

7.1.1. 4 punktas – „Pagrindinis administratoriaus uždavinys – įgyvendinti Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo (toliau vadinama – namas) bendrojo naudojimo objektų [...] naudojimu ir priežiūra.“

7.1.2. 5 punktas – „Įgyvendindamas savo pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: 5.1. tvarko namo patalpų ir jų savininkų (naudotojų) apskaitos duomenis, užtikrina teisės aktuose nustatytų namo, jo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros dokumentų ir kitos dokumentacijos rengimą, pildymą, tvarkymą ir saugojimą; 5.2. per 3 mėnesius nuo perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos sudaro namo bendrojo naudojimo objektų aprašą, prireikus jį papildo arba keičia. Apraše turi būti nurodyta bendrojo naudojimo objektų rūšis, jų paskirtis ir individualūs požymiai, techninė būklė, su jais susijusios patalpų savininkų teisės ir prievolės. Aprašą administratorius pateikia savivaldybės administracijos direktoriui arba jo įgaliotam atstovui, o aprašo kopiją – patalpų savininkams ir kitiems administratoriui žinomiems su administruojamu turtu susijusiems suinteresuotiems asmenims. Kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę ginčyti namo bendrojo naudojimo objektų aprašą ir reikalauti jį pakeisti, apmokėdamas su tuo susijusias išlaidas. Nesutarimų atveju ginčą sprendžia teismas. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdinę formą tvirtina aplinkos ministras; 5.3. vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų ir jų inžinerinių sistemų naudojimą ir techninę priežiūrą [...] su šia priežiūra susijusių paslaugų ir darbų kainos ir kokybės kriterijais, organizuoja namo techninę priežiūrą, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, [...];

5.4. [...], rengia daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinius ir ilgalaikius darbų planus [...]; 5.5. organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, namo techninės priežiūros ir kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų pirkimą. Į pirkimo komisiją kviečia dalyvauti patalpų savininkų išrinktą atstovą (atstovus) (toliau vadinama – įgaliotasis atstovas (atstovai), jeigu jį (juos) patalpų savininkai išrenka šių Nuostatų 11 punkte nustatyta tvarka; su atrinktais paslaugų teikėjais sudaro sutartis ir kontroliuoja, kaip jos vykdomos; pirkimo rezultatus skelbia namo skelbimų lentoje ir savo interneto tinklalapyje, jeigu jį turi; [...]; 5.7. apskaičiuoja [...] mėnesinius mokesčius ir įmokas, parengia ir iki kito mėnesio 15 dienos laišku, faksu, elektroniniu ar kitais būdais pateikia patalpų savininkams ir (ar) valstybės ar savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams [...] informaciją apie suteiktas paslaugas, jų kainą (tarifus), kiekį, mokėtinas sumas ir mokėjimo būdus [...], tvarko šių mokesčių ir įmokų namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti apskaitą; [...].“

7.1.3. 6 punktas – „Administratorius turi teisę: 6.1. ***priimti sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo, susijusių su namo bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų, bendrosios inžinerinės įrangos priežiūra ir remontu***, siekiant išsaugoti ir atkurti jų normatyvines savybes, [...].“

7.1.4. 7 punktas – „Administratorius privalo: 7.1. pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius pateikti patalpų savininkams savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, praėjusių metų ataskaitą. Ataskaitoje turi būti nurodyti duomenys apie [...] sumokėtus mėnesinius mokesčius ir kaupiamąsias įmokas, įsiskolinimus, sukauptų lėšų namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti panaudojimą ir likutį, informacija apie darbų planų įvykdymą. Kartu su ataskaita pateikiami kitų metų darbų planai, nurodomi konkretūs darbai, planuojamas lėšų poreikis ir jų šaltiniai. Gali būti pateikta ir kita svarbi informacija, susijusi su administruojamu namu. Ataskaita skelbiama administratoriaus interneto tinklalapyje, jeigu jis tokį turi, pateikiama patalpų savininkams į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu. Ne mažiau kaip ¼ patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar savo iniciatyva administratorius šią ataskaitą ir darbų planus pateikia patalpų savininkų susirinkime. Ataskaita rengiama pagal aplinkos ministro patvirtiną pavyzdinę ataskaitos formą; [...]; 7.3. ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų atlikti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios paskelbti patalpų savininkams, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams apie šiuos darbus, jų apimtį, kainas, atlikimo terminus, darbų rangovus. Ne vėliau kaip per 3 darbo dienas po šių darbų atlikimo informuoti patalpų savininkus, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkus apie konkrečius atliktus darbus, jų apimtį, kainas. Informaciją skelbti namo skelbimų lentoje ir administratoriaus interneto tinklalapyje, jeigu jis tokį turi; 7.4. patalpų savininkų, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkų rašytiniu pageidavimu per 10 darbo dienų nuo prašymo pateikimo dienos raštu pateikti paaiškinimus ir duomenis apie jiems apskaičiuotus mėnesinius mokesčius, kaupiamąsias įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ir kitus darbus, suteiktas paslaugas, taip pat paaiškinimus ir duomenis apie administratoriaus šių Nuostatų 5 punkte nurodytų funkcijų vykdymą; [...].“

7.1.5. 11 punktas – „Patalpų savininkai susirinkime ar balsuodami raštu gali išrinkti įgaliotąjį atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi: dalyvauti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimo, atliktų darbų priėmimo ir perdavimo, balsų skaičiavimo komisijose [...], gauti informaciją apie planuojamus ir atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, kitas suteiktas paslaugas, šių Nuostatų 8, 9 ir 9¹ punktuose nurodytų mėnesinių mokesčių, kaupiamųjų įmokų apskaičiavimą ir panaudojimą. Jeigu įgaliotasis atstovas (atstovai) neišrinktas (neišrinkti), administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl įgaliotojo atstovo (atstovų) išrinkimo, iki jis (jie) bus išrinktas (išrinkti).“

7.1.6. 17 punktas – „[...] Administratorius gali būti pakeičiamas, jeigu savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas atstovas pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą [...] vykdydamas administratoriaus funkcijų priežiūrą ir kontrolę nustato, kad

administratorius nevykdo arba netinkamai vykdo šių Nuostatų 5 punkte išvardytas administratoriaus funkcijas.“

7.2. *Aplinkos ministro 2002-07-01 įsakymu Nr. 351 (2010-12-31 įsakymo Nr. DI-1067 redakcija) patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“* nustatyta:

7.2.1. 7 punktas – „Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas užtikrinamas: 7.1. nuolatiniu gyvenamojo namo ir jo aplinkos būklės stebėjimu ir vertinimu bei nuolatine priežiūra (namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techniniu aptarnavimu ir kitais prevenciniais darbais) [...]; [...]; 7.3. gyvenamojo namo, jo dalių atnaujinimo darbais, įskaitant energijos taupymo priemonių įgyvendinimą; 7.4. gyvenamojo namo avarijų likvidavimo darbais.“

7.2.2. 8 punktas – „Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo etapai: 8.1. esamos gyvenamojo namo, jo dalių būklės nustatymas ir jos atitikimo privalomiesiems reikalavimams įvertinimas; 8.2. privalomųjų darbų nustatymas, jų vykdymo ir finansinio plano parengimas; 8.3. privalomųjų darbų įvykdymas.“

7.3. *Aplinkos ministro 2010-09-27 įsakymu Nr. DI-825 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas“* 12 punkte nustatyta: „Priežiūros vykdytojas, tikrindamas statinių naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...]; 12.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 12.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: [...]; 12.4.4. padaryti išvadą apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą; 12.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą [...]; 12.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 12.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; [...].“

8. *Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-03-04 įsakymu Nr. A-788 (Savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-03-12 įsakymo Nr. A-899 redakcija) patvirtintuose Kauno miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatuose* (Nuostatai) nustatyta:

8.1. „5. Įgyvendindamas savo pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: 5.1. tvarko namo patalpų ir jų savininkų (naudotojų) apskaitos duomenis, užtikrina teisės aktuose nustatytų namo, jo bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros dokumentų ir kitos dokumentacijos rengimą, pildymą, tvarkymą ir saugojimą; 5.2. per 3 mėnesius nuo perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos sudaro namo bendrojo naudojimo objektų aprašą (toliau – aprašas), prireikus jį papildo arba keičia. [...]. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašas sudaromas pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą; 5.3. vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų ir jų inžinerinių sistemų naudojimą ir techninę priežiūrą, taip pat žemės naudojimą, su šia priežiūra susijusių paslaugų ir darbų kainos ir kokybės kriterijais, organizuoja namo techninę priežiūrą, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą, namui ar keliems namams priskirto žemės sklypo priežiūrą; 5.4. remdamasis namo bendrojo naudojimo objektų techninių apžiūrų, name suvartojamos šilumos energijos, pastato energinio naudingumo sertifikato ar energinio audito duomenimis, rengia daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinius ir ilgalaikius darbų planus (toliau – darbų planai), juose nurodo konkrečius darbus, preliminarą darbų kainą, lėšų šaltinius; imasi priemonių šiems planams įgyvendinti ir vykdo šių darbų užsakovo funkcijas. Darbų planai skelbiami administratoriaus interneto tinklalapyje. Darbų planai pateikiami patalpų savininkams (į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu). Ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar administratoriaus iniciatyva darbų planai svarstomi patalpų savininkų susirinkime; 5.5. vadovaudamasis darbų planais, rengia pasiūlymus dėl lėšų kaupimo namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti ir jų naudojimo tvarkos, kaupiamųjų įmokų namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti (toliau – kaupiamoji įmoka) dydžio ir teikia juos tvirtinti patalpų savininkams susirinkime ar balsuojant raštu. Sukauptos lėšos namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti laikomos atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje; 5.6. jeigu name per metus patalpoms šildyti suvartotos šilumos kiekis viršija Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos nustatomas

maksimalias šilumos suvartojimo daugiabučių namų butams ir kitoms patalpoms šildyti normas, rengia pasiūlymus dėl namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (modernizavimo) pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ir teikia juos tvirtinti patalpų savininkams susirinkime ar balsuojant raštu, o jeigu jiems pritariama, programoje nurodyta tvarka organizuoja jų įgyvendinimą; 5.7. organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, namo techninės priežiūros ir kitų su administruojamu namu susijusių paslaugų pirkimą. Į pirkimo komisiją kviečia dalyvauti patalpų savininkų išrinktą atstovą (atstovus) (toliau – įgaliotasis atstovas (atstovai), jeigu jį (juos) patalpų savininkai išrenka Nuostatų 13 punkte nustatyta tvarka; su atrinktais paslaugų teikėjais sudaro sutartis ir kontroliuoja, kaip jos vykdomos; pirkimo rezultatus skelbia namo skelbimų lentoje ir savo interneto tinklalapyje. Apie numatomą pirkimą administratorius ne vėliau kaip prieš 14 kalendorinių dienų praneša viešai Savivaldybės ir savo interneto tinklalapiuose, taip pat patalpų savininkams pateikia informaciją namo skelbimų lentose ar pranešimais į jų pašto dėžutes. Tik esant neatidėliotinoms aplinkybėms (avarijos, stichinės nelaimės), administratorius gali organizuoti darbus nepateikęs išankstinės informacijos apie tai patalpų savininkams, tačiau privalo juos informuoti apie atliktus darbus; [...]; 5.9. apskaičiuoja pagal Nuostatų 8, 9 ir 10 punktus mėnesinius mokesčius ir įmokas, [...]; 5.12. Nuostatų 5.4, 5.5, 5.6, 7.1, 13, 14, 15 punktuose nurodytais atvejais, 1/4 patalpų savininkų raštu pateiktu prašymu arba savo iniciatyva, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio 3 dalimi, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba Nuostatų 16 punkte nurodyta tvarka organizuoja patalpų savininkų balsavimą raštu. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų, balsavimo raštu sprendimus skelbia (nurodo sprendimą patvirtinančio protokolo datą, numerį) namo skelbimų lentoje ir savo interneto tinklalapyje; [...]; 5.14. atlieka kitas teisės aktų nustatytas funkcijas. Administratorius už savo funkcijų atlikimą atsako patalpų savininkams.“

8.2. „6. Administratorius turi teisę: 6.1. priimti sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo, susijusius su namo bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų, bendrosios inžinerinės įrangos priežiūra ir remontu, siekdamas išsaugoti ir atkurti jų normatyvines savybes, teikti namo techninės priežiūros paslaugas už kainą, ne didesnę už apskaičiuotą pagal Savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą arba jo apskaičiavimo metodiką, jeigu teisės aktai leidžia jam teikti nurodytas paslaugas; [...]; 6.4. sudaryti sutartis su namo techninės priežiūros ir komunalinių paslaugų teikėjais, taip pat kitas sutartis, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektų [...] priežiūra. Administratorius, sudarydamas sutartis, privalo nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius; [...]“.

8.3. „7. Administratorius privalo: 7.1. pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius pateikti patalpų savininkams savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, praėjusių metų ataskaitą. Ataskaitoje turi būti nurodyti duomenys apie Nuostatų 8 ir 10 punktuose nurodytus sumokėtus mėnesinius mokesčius ir kaupiamąsias įmokas, įsiskolinimus, sukauptų lėšų namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti panaudojimą ir likutį, informacija apie darbų planų įvykdymą. Taip pat pateikiama informacija apie visus name atliktus darbus ir jų kainą. Kartu su ataskaita pateikiami kitų metų darbų planai, nurodomi konkretūs darbai, planuojamas lėšų poreikis ir jų šaltiniai. Gali būti pateikta ir kita svarbi informacija, susijusi su administruojamu namu. Ataskaita skelbiama administratoriaus interneto tinklalapyje, pateikiama patalpų savininkams į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu. Ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar savo iniciatyva administratorius šią ataskaitą ir darbų planus pateikia patalpų savininkų susirinkime. Ataskaita rengiama pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę ataskaitos formą; [...]; 7.3. ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų atlikti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios paskelbti patalpų savininkams, valstybės ir Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams apie šiuos darbus, jų apimtį, kainas, atlikimo terminus, darbų rangovus. Ne vėliau kaip per 3 darbo dienas po šių darbų atlikimo informuoti patalpų savininkus, valstybės ir Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkus apie konkrečius atliktus darbus, jų apimtį, kainas. Informaciją skelbti namo skelbimų lentoje ir administratoriaus interneto tinklalapyje. Tik esant neatidėliotinoms aplinkybėms (avarijos, stichinės nelaimės), administratorius gali organizuoti

darbus nepateikęs išankstinės informacijos apie tai patalpų savininkams, tačiau privalo juos informuoti atlikus darbus; 7.4. patalpų savininkų, valstybės ir Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų rašytiniu pageidavimu per 10 darbo dienų nuo prašymo pateikimo dienos raštu pateikti paaiškinimus ir duomenis apie jiems apskaičiuotus mėnesinius mokesčius, kaupiamąsias įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ir kitus darbus, suteiktas paslaugas, taip pat paaiškinimus ir duomenis apie administratoriaus Nuostatų 5 punkte nurodytų funkcijų vykdymą; 7.5. užtikrinti patalpų savininkams ir valstybės ar Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams galimybę pasirinkti mokėjimo būdą už administratoriaus teikiamas paslaugas; [...]; 7.9. vykdyti savo prievolės tik patalpų savininkų interesais, nenaudoti jam suteiktų teisių savo ar trečiųjų asmenų poreikiams tenkinti; [...].“

8.4. „8. Administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios nuosavybės daliai apskaičiuoja šiuos mėnesinius mokesčius ir įmokas: [...]; 8.4. už namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, jei šie darbai neapmokami iš lėšų, sukauptų pagal Nuostatų 8.7 punktą, – pagal šių darbų pirkimo kainą; [...].“

8.5. „13. Patalpų savininkai susirinkime ar balsuodami raštu gali išrinkti įgaliotąjį atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi: dalyvauti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimo, atliktų darbų priėmimo ir perdavimo, balsų skaičiavimo komisijose, tikrinant šilumos ir kitų matavimo prietaisų rodmenis, gauti informaciją apie planuojamus ir atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, kitas suteiktas paslaugas, Nuostatų 8, 9 ir 10 punktuose nurodytų mėnesinių mokesčių, kaupiamųjų įmokų apskaičiavimą ir panaudojimą. Jeigu įgaliotasis atstovas (atstovai) neišrinktas (neišrinkti), administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl įgaliootojo atstovo (atstovų) išrinkimo, iki jis (jie) bus išrinktas (išrinkti).“

Skundo tyrimo išvados

9. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–5 paragrafai) bei į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 6–7 paragrafuose, konstatuotina, kad Savivaldybės pareigūnai:

9.1. gavę pareiškėjų nusiskundimus dėl Administratoriaus veiklos, atliko jo veiklos kontrolę, nustatė mokesčių už Namų remonto darbus skaičiavimo pažeidimus, apie tai informavo Administratorių (mokesčiai perskaičiuoti nustatyta tvarka; pažymos 4.1.3 papunktis, 5.2 punktas ir 5.9 punktas);

9.2. Seimo kontrolieriaus prašymu atliko Administratoriaus veiklos kontrolę ir pateikė tinkamas motyvuotas išvadas dėl Administratoriaus veiklos šiais klausimais:

9.2.1. sprendimo dėl Namų remonto darbų priėmimo pagrįstumo, t. y., kad nagrinėjamu atveju Administratorius turėjo teisę priimti sprendimą dėl Namų remonto darbų, nes Namų elektros įranga neatitiko privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų, tai buvo konstatuota statinio apžiūros 2011-04-20 akte Nr. ... 2012-02-17 defektiniame akte Nr. ..., Namų remonto darbai buvo planuojami atlikti 2011 ir 2012 metais (pažymos 5.5, 5.6, 5.8 punktai, 5.11.1, 7.1.3 papunkčiai ir 7.2 punktas);

9.2.2. Namų patalpų savininkų informavimo apie Namų remonto darbus tvarkos atitikimo teisės aktų reikalavimams, nes, pagal šio tyrimo metu gautus duomenis, Namų patalpų savininkai buvo nustatytais terminais ir tvarka informuoti prieš Namų remonto darbus ir po jų (pažymos 5.11.2, 7.1.4 papunkčiai, 5.6, 5.8 ir 8.3 punktai);

9.2.3. mokesčių už Namų remonto darbus skaičiavimo (pažymos 5.11.5 papunktis) atitikimo teisės aktų reikalavimams, nes mokesčiai teisės aktuose nustatyta tvarka paskirstyti visiems Namų patalpų savininkams proporcingai jų daliai (pažymos 5.9 punktas ir 6.3.1 papunktis);

9.2.4. Namų bendrojo naudojimo objektų aprašo ir Administratoriaus veiklos ataskaitų parengimo pagal aplinkos ministro patvirtintas formas (pažymos 5.11.6 papunktis);

9.2.5. atsakymų į pareiškėjų prašymus pateikimo terminų atitikimo teisės aktų reikalavimams, nes Administratoriaus atsakymai pareiškėjams pateikti per mažiau nei 10 darbo dienų (pažymos 5.11.7 ir 7.1.4 papunkčiai bei 8.3 punktas),

tačiau:

9.2.6. pateikė galimai nepakankamai motyvuotą išvadą, kad nustatyta tvarka buvo organizuotas Namų remonto darbų rangovo parinkimas (pažymos 5.11.3 papunktis), kadangi:

1) 2012-02-27 rangovų apklausos protokole, pateiktame Savivaldybei, nenurodžius jų pasiūlytų Namų remonto darbų kainų (pažymos 5.7 punktas), neturėjo galimybės patikrinti, ar rangovas buvo parinktas tas, kuris labiausiai atitiko Namų patalpų savininkų interesus (pažymos 6.3.3 papunktis);

2) 2012-02-27 rangovų apklausos protokolas neregistruotas nustatyta tvarka (pažymos 5.7 ir 6.5 punktai), taigi jis nelaikytinas oficialiu Administratoriaus dokumentu, kuriuo pagrįstai remtųsi Savivaldybė, atlikdama Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę;

9.2.7. galimai nekontroliavo Namų įgaliotinio rinkimų organizavimo (nepateikė Seimo kontrolieriui informacijos apie jo išrinkimą; pažymos 5.11.4 papunktis);

9.3. vykdė statinių naudojimo priežiūrą (apžiūrėjo Namą, surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo 2014-01-15 aktą Nr. 04-7-16, nustatė pažeidimus bei pateikė reikalavimus Administratoriui; pažymos 5.12 punktas).

10. Apibendrinus pirmiau nurodytas išvadas, konstatuotina, kad pareiškėjų skundas dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) ***pripažintinas pagrįstu pagal pažymos 9.2.6, 9.2.7 papunkčių išvadas.***

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

11. Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia X ir Y skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų pripažinti pagrįstu.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

12. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsniu Seimo kontrolierius ***Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui*** rekomenduoja:

12.1. imtis priemonių, kad ateityje:

12.1.1. Administratoriaus parengtuose rangovų apklausos protokoluose būtų nurodomos jų pasiūlytos remonto darbų kainos;

12.1.2. Administratoriaus parengti rangovų apklausos protokolai būtų nustatyta tvarka registruojami;

12.2. atliekant Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, būtų vadovaujamosi tik oficialiais Administratoriaus dokumentais (nustatyta tvarka parengtais, pasirašytais ir registruotais);

12.3. pateikti informaciją apie Namų įgaliotinio rinkimų rezultatus (jeigu įgaliotinis neišrinktas, imtis priemonių jo rinkimų organizavimui teisės aktuose nustatyta tvarka užtikrinti).

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašyčiau pranešti iki 2014-05-01.