



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2014-01-23 Nr. 4D-2013/2-705
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo Lietuvos Respublikos Seimo nario Kazimiero Kuzminsko persiūtą X (toliau vadinama – pareiškėja) 2013-05-13 skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), atliekant namo, esančio ... (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas), naudojimo priežiūrą ir bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, akcinės bendrovės „A“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Administratorius), veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėja skunde nurodo:

2.1. „2013-03-20 kreipiasi į Savivaldybės administracijos direktorių dėl netinkamos Administratoriaus veiklos. Nusiunčiau dokumentus, kuriuose aiškiai matosi galimi pažeidimai. Prašėme pakeisti Administratorių. Tačiau gautas 2013-05-03 atsakymas Nr. 53-5-2275 netenkino“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta):

„Pateikti Administratoriaus dokumentai Savivaldybei be parašų.“

„Namo bendrojo naudojimo objektų sąrašas neatitinka [...] dokumentų, gautų 2008 m. iš Administratoriaus.“

„Dokumentai surašyti nesilaikant LR aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymo Nr. D1-895 (LR aplinkos ministro 2012-06-27 įsakymo Nr. D1-549 redakcija) bei LR energetikos ministro įsakymo 2009-11-26 Nr. 1-229.“

2.2. „2013-05-09 kreipiasi į Savivaldybės ... seniūnijos [toliau vadinama – Seniūnija] seniūną dėl „Namo priežiūros patikros“. Žodinis atsakymas netenkino“:

2.2.1. „[...] prašomo dokumento („patikrinimo akto Nr. 07-13-54“) kopijos nedavė.“

2.2.2. „Akte aiškiai parašyta, kad statinių priežiūros vykdytojas Seniūnijos vyriausiasis specialistas C, dalyvaujant statinio techninės priežiūros prižiūrėtojui AB „A“ B, patikrino statinio techninę priežiūrą ir nustatė, ir t. t.“ „Akte nurodyti asmenys nėra statinio techniniai prižiūrėtojai. B yra Administratoriaus [...] vadybininkas, o C yra Seniūnijos vyriausiasis specialistas.“ „Tai kas atlieka Namo techninę priežiūrą? Seniūnijos vyriausieji specialistai ir neturintys kvalifikacijos AB „A“ vadybininkai?“

2.2.3. „Prašomo akto – dokumento kopijos nedavė. Prašėme supažindinti su dokumentais, kurie įrašyti patikrinimo akte Nr. 07-13-54: statinio projektu; statinio techninio pasu; statinio techninės priežiūros žurnalu; statinio apžiūros aktu; statinio tyrimo ir audito išvadamis. Nesupažindino.“

3. Pareiškėja prašo: „išreikalauti iš Seniūnijos vyriausiojo specialisto C akto Nr. 07-13-54 kopijos ir dokumentų kopijas, kurios pateiktos [...] akte.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

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

4. Iš pareiškėjos kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Pareiškėjai kartu su pažymos 2 paragrafe komentuojamu Savivaldybės atsakymu buvo pateikti toliau nurodyti dokumentai:

4.1.1. Administratoriaus 2012 metų veiklos ataskaita (toliau citatose ir tekste vadinama – Ataskaita);

4.1.2. Namų bendrojo naudojimo objektų 2013-01-03 aprašo Nr. 003 kopija;

4.1.3. Seniūnijos 2013-04-12 raštas Savivaldybei Nr. 07-12-133, kuriame pateikta ši informacija:

1) „2013-04-10 ir [2013-04-]12 [...] Seniūnijos vyr. specialistas C tikrino, kaip Administratorius atlieka Namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą. Patikrinimo metu Administratorius pateikė privalomuosius statinio techninės priežiūros dokumentus – kadastro ir registro duomenų bylą, 2013-03-13 Namų bendrojo naudojimo objektų aprašą Nr. 5 [toliau citatose ir tekste vadinama – Aprašas], statinio apžiūros aktus, techninės priežiūros žurnalą, kuriame yra nurodyti pastebėti defektai ir atliekami darbai.“

„Vizualiai apžiūrėjus Namą, jo bendrąsias konstrukcijas [2013-04-12] surašytas patikrinimo aktas Nr. 07-13-54 [toliau vadinama – Aktas]. Bendrą pastato būklę galima įvertinti – gera.“;

2) „2012-05-17 Statinio apžiūros akte Nr. Sav312-7 yra pažymėta apie nesandarias tarpblokines siūles, išlaužytus turėklų vertikalius strypus, lietaus ir buitinių nuotekų bei vandentiekio susidėvėjusius vamzdžius ir kt.“;

3) „Atlikus patikrinimą nustatyta, kad statinio techninės priežiūros žurnalas pildomas, apžiūros atliekamos ir remonto darbai atliekami. Per (2012–2013) metų laikotarpį buvo atliktas tarpblokinių siūlių remontas, sutvarkyti turėklai (pritvirtinti trūkstami vertikalūs strypai), nudažyta įeiga į Namą.“;

4) „Metiniame bendrojo naudojimo objektų remonto plane nurodyta, kad Name numatyta atlikti vandentiekio stovų keitimą, buitinių ir lietaus nuotekų vamzdžių keitimą, uždarnosios armatūros keitimą, elektros energijos tiekimo įrangos remontą, tarpblokinių siūlių remontą (gavus gyventojų prašymą).“;

5) „Siekiant išsamiau patikrinti atliktų siūlių hermetizacijos darbų kokybę, gyventojams pritarus, siūlome Administratoriui atlikti siūlių ekspertizę.“

4.2. Pareiškėja 2013-05-09 įteikė Seniūnijai prašymą „Dėl atsakymo „Dėl Namų priežiūros patikros“ (registracijos Nr. 07-3-34; pažymos 2.2 punktą), kuriame prašė (pažymėjo):

4.2.1. „Kreipiuosi į Jus ir prašau atsakyti, kaip ir koku būdu įvertinote Namų būklę?“

4.2.2. „Prašau pateikti dokumento kopiją – Aktą.“

4.2.3. „Drįstu teigti, kad Jus suklaidino Administratorius dėl šių aplinkybių:“

1) „Pateiktas dokumentas „Daugiabučio namų bendrojo naudojimo objektų aprašas Nr. 05“ nėra taip pavadintas. Šis dokumentas yra AB „A“ butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su Namu, ataskaita“;

2) „Atkreipkite dėmesį, kad Administratoriaus vadinamoji ataskaita neatitinka LR aplinkos ministro 2012-05-23 įsakymo Nr. DI-450 redakcijos. Tie patys darbai, kuriuos „planuoja“ ir surašo į informacinio pobūdžio lapą, metai iš metų kartojasi, neaišku, kokia darbų apimtis, kokios medžiagos, kokia darbų kaina planuota suma Lt, kokia darbų faktinė suma Lt ir t. t.“;

3) „Pateiktas dokumentas „Daugiabučio namų bendrojo naudojimo objektų aprašas 2013-01-03 Nr. 003“. Šiame dokumente yra neatitikimų: „Namas laiptinių stogelių neturi. Šilumos

punktas Name yra renovuotas, nes Name renovuoto šilumos mazgo paruošimo eksploatacijai yra dokumentas, kuriame ir išdėstyta šilumos mazgo ir sistemos charakteristika, kas vykdė darbus, užsakovų atstovų parašai, atlikimo data.“;

4) „Jums pateikia dokumentus be parašų. Ir tuos dokumentus pateikėte man. Kaip Jūs manote, ar toks dokumentas teisėtas?“

4.2.4. „Jūs susidarėte blogą nuomonę, kad aš tik viena kreipiausi, kreipiuosi į Administratorių dėl nekokybiškai atliekamų darbų, dėl neteisėtai apmokestintų darbų ir pan. Deja, taip nėra. Namo įgalioto asmens neturime, nes Administratorius neorganizavo susirinkimo.“

„Visada aptariame su Namu butų savininkais dėl administravimo, parašome nusiskundimus ir surenkame parašus. Bet koks pranešimas, prašymas ar skundas buvo patvirtinti surinktais parašais ir kartu buvo prisegta dokumentas – sąrašas su butų savininkų parašais.“

4.2.5. „2010 m. atliktas siūlių remontas buvo atliktas atmetinai. 2012 metais buvo pakartotinai surašytas tų pačių darbų defekto aktas. Tačiau problema išliko, nesprendžiama.“

4.2.6. „[...] ar matėte, kaip nudažyta įeiga į Namą? Ar Jūs sutiktumėte už tokį darbą mokėti virš 600 litų? Administratoriaus vadybininkas B parodė savo kompiuteryje [...], kokie atlikti darbai: senų dažų nuskutimas, skylių užglaiستymas ir dažymas. Bet nėra atlikti darbai, lygiai taip pat ir su turėklų remonto darbais. Laiptai nekėlė jokios grėsmės ir nebuvo reikalo juos atlikti tuoju pat, nesušaukus susirinkimo. Juk ir pateiktame Seniūnijos dokumente buvo nurodyta, kad darbai atliekami pagal turimas lėšas.“

4.2.7. „Dėl siūlių remonto darbų. Jūs siūlote patikrinti siūlių hermetizavimo darbų kokybę, gyventojams pritarus. Tą jau darė apgaulės būdu Administratoriaus vadybininkas B pristatydamas nepriklausomą auditorių D. Išsiaiškinome, kad šis žmogus yra „E“ darbuotojas, kuris neturi reikiamos kvalifikacijos atlikti termovizinį tyrimą. Tik įvykus ginčui su vadovu F, jis atsakė, kad termoviziją pasidarė sau. O kai sau darosi, tuomet ir išvados būna tik sau, galimai Namu savininkams apgaudinėti.“

4.2.8. „Savo lėšomis sudariau sutartį su kvalifikuota įmone. Jau yra atliktas kvalifikuotos įmonės išsamus termovizinis tyrimas dėl atliktų siūlių remonto ir sienų darbų. Turiu išsamų teisėtą dokumentą, kuriame atsispindi Administratoriaus ir Jūsų laiške, kad „Bendra pastato būklė – gera“.

„Bet tikrovėje yra labai bloga Namu būklė. Išvadose teigia: ... „kad termonuotraumose darytose iš pastato išorės ir vidaus matyti, kad Namas (butas) patiria nemažus šilumos nuostolius per surenkamų sieninių panelių sujungimo vietas dėl nekokybiškai įrengtų jų tarpusavio sujungimo mazgų bei per pačias sienines paneles (sienas), nes jų šilumos perdavimo koeficientas neatitinka šiuolaikiniams STR 2.05.01:2005 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“ reikalavimams [...] buto kambariuose, užfiksuota labai didelė santykinė oro drėgmė 80,0 % ir nepakankama patalpų oro temperatūra 15,7° C šilumos – neatitinka Lietuvos higienos normos HN 42:2004 reikalavimams. Užfiksuotas šildymo sistemos vamzdinių (įeinančių ir išėinančių iš radiatorių) bei pačių radiatorių temperatūros – netolygiai šyla radiatoriai – išbalansuota šildymo sistema [...] iš vidaus ant sienų paviršių, kurios ribojasi su lauku, sieninių panelių sujungimo vietose (per siūles) susidarę šaltčio tilteliai, kurių minimali temperatūra siekia iki 12,7° C šilumos, esant patalpos temperatūrai 15,7° C, kambarių sienų vidiniuose kampuose pastebimi šilumos nuostoliai – minimų šaltčio tiltelių temperatūra siekia iki 9,6° C šilumos, esant patalpų temperatūrai 15,7° C šilumos, taip pat kambarių sienų jungimosi vietose su grindimis pastebimi šilumos nuostoliai – minimali šaltčio tiltelių temperatūra siekia 11,1° C šilumos, esant 15,7° C šilumos, kambarių sienų vidiniuose kampuose pastebimi šilumos nuostoliai – minimali šaltčio temperatūra siekia iki 9,8° C šilumos, esant patalpų temperatūrai 15,7° C šilumos, ir užfiksuotos galimos pelėsio atsiradimo vietos ir t. t. [...].“

„Šie darbai buvo atlikti mano buto lauko sienų. Už darbus mokėjau ne tik aš, bet visi Namu gyventojai.“

„Ir kiek dar galima leisti pinigus veltui, lopant sienas; kai kvalifikuotos įmonės specialistas parašo rekomendacijas: „pastatą renovuoti kompleksiškai, apšiltinant iš išorės sienas, kartu

sutvarkant ir sieninių panelių siūles [...], kad atitiktų STR 2.05.01:2005 [...], ir kartu sutvarkyti Namų šildymo sistemą bei įrengti Namui vėdinimo sistemą [...]“ ir t. t.“

4.2.9. „VEI [Valstybinė energetikos inspekcija] surašė administracinio pažeidimo protokolą ir skyrė administracinę nuobaudą dėl šilumos sistemų priežiūros Namų prižiūrėtojui „E“ darbuotojui (AB „A“). „Kiek laiko toleruosite AB „A“ blogą administravimą?“ (VEI 2013-04-19 rašto Nr. 2R-1084, adresuoto Skyriui, duomenimis, protokolas surašytas UAB „G“ technikui K).

4.2.10. „Tik labai įdomu, kaip apžiūrėjote visas konstrukcijas vizualiai? Koku būdu patekote ant Namų stogo? Kaip įvertinote stogo būklę? Nei man, nei kitiems mano kaimynams vadybininkas B net neinformavo, kad teks atrakinti prieigą ant stogo.“

4.2.11. „Kodėl apžiūros metu nepastebėjote visiškai šalia Namų atvirų šulinių be dangčių? Kodėl neužtikrinamas saugumas nelaimei išvengti?“

4.2.12. „Atkreipkite dėmesį: rašytuose laiškuose, atsakymuose buvo prašoma supažindinti su dokumentais, tačiau sutartą dieną jokių dokumentų nepateikė.“

4.3. Seimo kontrolierius 2013-05-27 raštu Nr. 4D-2013/2-705/3D-1472 kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas pateikti visą informaciją, paaiškinimus dėl visų šio rašto 2 paragrafe nurodytų aplinkybių, **atlikti tinkamą Namų naudojimo priežiūrą** (pateikti tai patvirtinančius dokumentus) **ir pateikti motyvuotas** (pagrįstas Savivaldybės nustatytomis faktinėmis aplinkybėmis bei konkrečiomis teisės aktų nuostatomis) **išvadas**: dėl Namų būklės atitikimo statinių naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų visumai; kokių priemonių reikia imtis, kad Namų būklė atitiktų teisės aktų reikalavimus; ar Namų yra būtina „renovuoti kompleksškai“; paaiškinti, ar Akte tinkamai nurodytas Namų techninis prižiūrėtojas, ar Namų techninis prižiūrėtojas paskirtas teisės aktų nustatyta tvarka ir ar jis atitinka techniniam prižiūrėtojui keliamus reikalavimus; ar iš tiesų 2012 metais buvo surašytas „tų pačių darbų [dėl tarpblokinų siūlių remonto, kaip 2010 metais] defektų aktas“, kaip nurodo pareiškėja; informuoti, kokių priemonių Savivaldybė, 2013 metais gavusi pareiškėjos prašymus, ėmėsi Administratoriaus veiklai gerinti; **atlikti tinkamą Administratoriaus veiklos priežiūrą bei kontrolę ir pateikti motyvuotas** (pagrįstas Savivaldybės nustatytomis faktinėmis aplinkybėmis ir konkrečiomis teisės aktų nuostatomis) **išvadas (nustačius, kad Administratorius netinkamai vykdo funkcijas, susijusias su toliau nurodytais klausimais, imtis priemonių Administratoriaus veiklai šiais klausimais gerinti)**, ar: Ataskaita atitinka teisės aktų reikalavimus, ji tinkamai pasirašyta; Namų gyventojai buvo nustatyta tvarka supažindinti su Ataskaita; Aprašas atitinka teisės aktų reikalavimus, jis tinkamai pasirašytas; Namų gyventojai buvo nustatyta tvarka supažindinti su Aprašu; Administratorius tinkamai vykdo Namų įgalioto asmens rinkimų organizavimo funkciją; Namų remonto darbai (Namų įeigos dažymas, laiptų turėklų remontas) buvo atlikti teisės aktų nustatyta tvarka, t. y., ar jie buvo priskirti privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo darbams, buvo priimtas Namų patalpų savininkų sprendimas, mokesčiai už Namų remonto darbus buvo apskaičiuoti ir paskirstyti teisės aktuose nustatyta tvarka; Namų patalpų savininkai kaupia lėšas Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimui; jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis; Administratorius, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau citatose ir tekste vadinama – CK) 4.82 straipsnio reikalavimus, ėmėsi priemonių, kad Namų butų ir kitų patalpų savininkai reguliariai kauptų lėšas, kurios būtų skiriamos Namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus; **paaiškinti aplinkybes**: nurodytas pažymos 4.2.3 papunkčio 3 pastraipoje (dėl Aprašo netikslumų); nurodytas pažymos 4.2.7, 4.2.10 ir 4.2.11 papunkčiuose (kartu informuojant, kokių priemonių imtasi gyventojų saugumui užtikrinti); **imtis priemonių**, kad pareiškėjai būtų pateikti tinkamai parengti ir pasirašyti Administratoriaus dokumentai: Ataskaita, Aprašas, „dokumentų kopijas, kurios pateiktos administruojančios įmonės, atliktame akte“; informuoti apie galimą Administratoriaus pakeitimo tvarką; pateikti pareiškėjai Aktą ir jo priedus, atsisakius tai padaryti – teisės aktų nustatyta tvarka pateikti atsakymą pareiškėjai; taip pat pateikti Seimo kontrolieriui atsakymo į pareiškėjos 2013-05-09 prašymą (registracijos Nr. 07-3-34) kopiją bei Aktą.

Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

5. Iš Savivaldybės 2013-06-21 raštu Nr. R15-434 Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

5.1. „Namo bendrojo naudojimo objektų administratoriumi Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-04-28 įsakymu Nr. A-1557 paskirtas Administratorius. Savo veikloje Administratorius 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).“

5.2. „Informuojame, kad pareiškėja dėl Namo administravimo, [...] mokesčių skaičiavimo tvarkos kreipėsi į Savivaldybę 2013-01-21 ir 2013-03-22“ („[...] pareiškėja savininkų įgaliotąja atstove 2012-12-01 Administratoriaus organizuotos apklausos raštu metu išrinkta nebuvo [...]). „Pareiškėja su prašymais pateikė išsamių Administratoriaus atsakymų į savo paklausimus, Administratoriaus organizuotų susirinkimų, interneto skelbimų, veiklos ataskaitų kopijas.“

5.3. Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus (toliau citatose ir tekste vadinama – Skyrius) „2013-05-03 raštu Nr. 53-5-2275 pareiškėja informuota apie galimybę, Lietuvos Respublikos Vyriausybei patvirtinus atitinkamus tvarkomuosius dokumentus, pakeisti esamą administratorių“ („Namo techninę priežiūrą vykdo UAB „E“; Namo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą vykdo UAB „G“ [...]).

Be to, šiame rašte buvo pažymėta, kad „[...] Administratoriaus duomenimis, Ataskaita buvo iškabinta skelbimų lentoje 2013-03-28 [...]. Ataskaita taip pat bus pristatyta artimiausiame gyventojų susirinkime, kurį planuojama organizuoti [...] [2013 metų] gegužės mėn.“

„Pažymėtina, kad administravimą reglamentuoja CK 4.84 straipsnis. Šio straipsnio 2 d. nurodyta, kad „[...] sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir patalpų savininkai. [...] Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė.“ Taip pat minėto straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad „[...] savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.“ Administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarka, kurioje turės būti numatyti įvairūs administratorių skyrimo aspektai (administratoriaus atrinkimo kriterijai, administravimo tarifas, administratoriaus keitimas esamam nutraukus veiklą, atsisakius ją vykdyti ir pan.) Vyriausybėje, rengiant šį atsakymą, patvirtinta dar nebuvo.“

„[...] 2013-03-22 rašte [...] pageidauja Namo administratoriumi skirti UAB „L“. Vadovaujantis CK 4.85 str. butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami balsų dauguma ir šiame straipsnyje nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į šias aplinkybes, šiuo metu organizuoti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo Savivaldybė negali.“

5.4. „Savivaldybė 2013-05-03 atsakymu Nr. 53-5-2275 pareiškėjai pateikė Ataskaitos ir Aprašo elektroninius variantus, todėl jie buvo be parašų; su visais dominančiais Namo dokumentų originalais gyventojai gali susipažinti atvykę į Administratoriaus patalpas gyventojų priėmimo metu.“ „Administratoriaus duomenimis, pareiškėja prireikus konsultuojama būstinėje ar telefonu.“

5.5. „Nuostatų 7.1 p. nurodyta: „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, išsiskolinimus, 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 internete 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 patvirtiną pavyzdinę ataskaitos formą.“

„Pažymėtina, kad Nuostatai nenumato, kad gyventojams nurodytais būdais turi būti pateikiami dokumentų originalai, su originaliais dokumentais gyventojai gali susipažinti Administratoriaus būstinėje.“

5.6. Pareiškėjai 2013-05-03 raštu buvo pateiktos Administratoriaus parengtos „Ataskaitos 2013-03-13 Nr. 05 ir 2013-01-03 Aprašo formos buvo neatnaujintos pagal 2012 m. LR aplinkos ministro įsakymais patvirtintus formų pakeitimus. Administratoriui buvo pateiktas žodinis pavedimas šių dokumentų formas atnaujinti ir paskelbti savininkams. Administratorius pateikė atitinkamai parengtų Ataskaitos ir Aprašo kopijas [...].“

„Atsižvelgiant į Jūsų pavedimą, Administratorius 2013-06-19 raštu Nr. 555 pareiškėjai pateikė minėtų dokumentų patvirtintas kopijas [...].“

5.7. „Administratorius informavo, kad pareiškėjos nurodytų Aprašo neatitikimų nėra: stogelis prie įėjimo yra, šilumos punktas automatizuotas. Pareiškėjai nesutinkant su Aprašu, ji turi teisę jį ginčyti arba prašyti papildyti (Nuostatų 5.2. p.).“ „Administratoriaus duomenimis, atsižvelgiant į pastatui keliamus statinių priežiūros reikalavimus, bendrojo naudojimo objektų būklė periodiškai tikrinama ir, esant poreikiui, Aprašas atnaujinamas.“

5.8. „2013-05-09 pareiškėja kreipėsi į Seniūniją dėl Namų techninės priežiūros patikros. Pareiškėja buvo supažindinta su Aktu, jai suteikta visa informacija apie atliekamos statinio techninės priežiūros tvarką, kuri reglamentuota STR 1.12.08:2010.“

„2013-05-09 pareiškėja paliko raštišką prašymą [Seniūnijos registracijos Nr. 07-3-34], į kurį 2013-05-27 buvo atsakyta raštu Nr. 07-2-357 ir pateikta Akto kopija [...].“

Seniūnijos 2013-05-27 rašte pareiškėjai buvo pateikta ši informacija: „2013-04-12 atlikus Namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros atlikimo kontrolę, vizualiai nustatyta, kad bituminės stogo dangos defektų nepastebėta, ant stogo 2 ventiliacijos kaminėliai seni, aprūdiję, nepakeisti. Tarpblokinės siūlės vietomis matomai patrūkinėjusios, balkono kraštai aptrupėję, nuogrinda vietomis suirusi, su įdubimais, laiptinės langai nepakeisti, vietomis po vieną stiklą, rūšio langai užkalti, [...] dalis vandentiekio vamzdinių aprūdiję, kanalizacijos vamzdynai nepakeisti, susidėvėję, aprūdiję, šilumos punkte matomas vandens pratekėjimas. Bendra pastato būklė gera. Administratoriui surašytas Aktas. Patikrinimo metu Administratorius pateikė privalomus techninės priežiūros dokumentus, tame tarpe statinio techninės priežiūros žurnalą, kuriame yra fiksuojami bendrojo naudojimo objektų techninės būklės įvertinimas, kadastro ir registro duomenų bylą, statinio apžiūros aktus.“

5.9. „Pažymėtina, kad Aktas priedų neturi, su visais Namų pareiškėjos minimais techniniais dokumentais ji gali susipažinti Administratoriaus būstinėje, kur prirėkus visada konsultuojama.“

Akte aktuliais šio skundo tyrimui klausimais pažymėta:

5.9.1. „Aš, statinių naudojimo priežiūros vykdytojas, Seniūnijos vyriausiasis specialistas C, dalyvaujant statinio (-ių) techniniam prižiūrėtojiui AB „A“ priežiūros pastatų administravimo vadybininkui B, patikrinau statinio (-ių) naudotojo atliekamą statinio techninę priežiūrą [...].“

5.9.2. 2 dalis – „Techninis prižiūrėtojas pateikė šiuos dokumentus: 2.1. statinio projektą *nepateikė*; 2.2. statinio techninį pasą *pateikė*; 2.3. statinio techninės priežiūros žurnalą *pateikė*; 2.4. statinio apžiūros aktus *pateikė*; 2.5. statinio tyrimų ir auditų išvadas *nepateikė*; 2.6. techninės priežiūros taisykles ir norminius dokumentus *pateikė*.“

5.9.3. „REIKALAUJU: [...]. 2. Organizuoti apžiūrų metu nustatytų defektų šalinimą. 3. Rengti metinius ir ilgalaikius statinio ir jo inžinerinės įrangos privalomųjų remonto (ar rekonstrukcijos) darbų finansinio aprūpinimo planus.“

5.10. Pasak Savivaldybės pareigūnų, „Statinio techninėje apžiūroje dalyvavo Administratoriaus vadybininkas, jis ir [Akte] nurodytas ne kaip techninis prižiūrėtojas, bet kaip vadybininkas, įmonės atstovas, dalyvaujantis apžiūroje, ir Seniūnijos vyriausiasis specialistas C,

kuriam Savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-09-05 įsakymu Nr. A-3286 suteikta teisė vykdyti Seniūnijai priskirtoje teritorijoje esančių statinių naudojimo priežiūrą, kaupti kompiuterinėse duomenų bazėse informaciją apie statinių naudojimo priežiūrą, konsultuoti Seniūnijai priskirtos teritorijos gyventojus ir statinių naudotojus statinių naudojimo priežiūros klausimais. Statinio kasmetines bei neeilines apžiūras atlieka techniniai prižiūrėtojai inžinieriai [...], kurie įrašyti Techninės priežiūros žurnale.“

5.11. „Statinio techninis pasas, techninės priežiūros žurnalas, aktai, statinio tyrimo ir audito išvados yra saugomi Administratoriaus byloje, o ne Seniūnijoje. Susipažinti su šiais dokumentais pareiškėja gali Administratoriaus būstinėje gyventojų priėmimo metu. Pažymėtina, kad Nuostatuose nėra numatyta teikti tokio pobūdžio dokumentus gyventojams paštu, internetu, faksu ar kt.“

5.12. „Atsižvelgiant į pareiškėjos [2013-03-22] išsakytus nusiskundimus, Seniūnija [2013-03-27 raštu Nr. 53-611] paprašyta atlikti Namų priežiūros, naudojimo, statinių saugos ir paskirties reikalavimų vykdymo patikrą; kreiptasi į Valstybinės energetikos inspekcijos prie Energetikos ministerijos Kauno teritorinį skyrių dėl Namų šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo veiklos patikrinimo. [...]“

Seniūnija informavo Savivaldybę apie 2013-04-12 atliktą Namų techninės priežiūros patikrinimą (Aktas). „Namų techninę priežiūrą organizuoja Administratorius, o pagal 2012-11-06 sutartį su Administratoriumi vykdo UAB „E“. Akte nurodyti reikalavimai statinio techninę priežiūrą vykdyti ir statinių techninės priežiūros žurnalą pildyti STR 1.121.07:2010 nustatyta tvarka, organizuoti nurodytų defektų šalinimą, rengti metinius ir ilgalaikius planus. Renovuoti Namą kompleksiskai nesiūloma.“

5.13. Savivaldybė 2013-03-27 raštu kreipėsi į Administratorių, prašydama atsakyti į šiuos klausimus: „ar Namų savininkai yra išsyrinę Namų įgaliotąjį atstovą“; „kada buvo organizuoti Namų savininkų susirinkimai, kada planuojamas susirinkimas 2013 metais“; „ar buvo pateiktas gyventojams Aprašas, pateikite jo kopiją“; „ar buvo (kada ir kaip) pateikta Ataskaita, pateikite kopiją“; „kaip sprendžiamas nekokybiškai 2012 m. atlikto tarpblokinų sandūrų remonto darbų klausimas“ ir kt.

„Paaiškinimus į pareiškėjos paklausimuose nurodytus klausimus pateikė Administratorius [...]“ (Administratoriaus 2013-04-05 raštas Nr. 314, 2013-06-17 raštas Nr. 553, adresuoti Skyriui). Atsižvelgdama į šiuos paaiškinimus, Savivaldybė Seimo kontrolierių informavo:

5.13.1. „2012-06-29 Administratorius, dalyvaujant rangovui, priėmė tarpblokinų sandūrų remonto darbus. Pažymime, kad tarpblokinų sandūrų remonto darbai buvo atlikti tinkamai, defektų neužfiksuota. Dėl šių tarpblokinų siūlių remonto darbų nusiskundimų iš kitų Namų gyventojų nebuvo gauta.“

„Tarpblokinų sandūrų remonto darbų kokybę patikrinti vizualiai neįmanoma, todėl Seniūnijos specialistai rekomendavo atlikti techninę ekspertizę dėl darbų kokybės nustatymo. Administratorius informavo, kad, siekiant patikrinti rangovų atliktų darbų kokybę, 2013-01-24 Name atliktas dalies tarpblokinų sandūrų remonto darbų termovizinis patikrinimas. Patikrinimas organizuotas Administratoriaus lėšomis. Jei gyventojai pageidaus, Administratorius galės organizuoti kainų apklausą termovizinei patikrai nurodytose vietose atlikti. Kadangi ši paslauga apmokama savininkų lėšomis, ji gali būti atliekama, vadovaujantis [...] CK 4.85 str., tik pritarus daugumai bendrasavininkų.“

5.13.2. „[...] Ataskaita buvo iškabinta skelbimų lentoje 2013-03-28. Atsižvelgiant į pastabas dėl pasikeitusių formų, Administratorius patikslino Ataskaitą ir Aprašą pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. DI-895 (LR aplinkos ministro 2012-06-27 įsakymo Nr. DI-549 redakcija) bendrojo naudojimo objektų aprašo formą ir LR aplinkos ministro 2010-05-21 įsakymu Nr. DI-428 (LR aplinkos ministro 2012-05-23 įsakymo Nr. DI-450 redakcija) veiklos ataskaitos formą [...]“

Pasak Savivaldybės pareigūnų, „Ataskaitoje nurodyta privaloma skelbti informacija. Dokumentai, vadovaujantis Nuostatais, paskelbti gyventojams susipažinimui Administratoriaus

internetiniame tinklalapyje [...] ir 2013-06-19 iškabinti Namų skelbimų lentoje. Su jais savininkais taip pat bus supažindinami planuojamo sušaukti susirinkimo metu.“ („Pareiškėja Skyriaus 2013-05-03 raštu Nr. 53-5-2275 [...] informuota, kad Namų savininkų susirinkimą Administratorius planuoja organizuoti š. m. [2013 m.] gegužės mėn.“).

„[...] susirinkimas gegužės mėn. nebuvo organizuotas, jis planuojamas sušaukti artimiausiu metu [2013-06-17 raštas]. Susirinkime bus pristatoma Ataskaita, Aprašas, pakartotinai bus siūloma išsirinkti įgaliojimą atstovą ir kt. Taip pat pažymėtina, kad, pagal Nuostatus, susirinkimas organizuojamas gavus ne mažiau 1/4 patalpų savininkų rašytinį pageidavimą arba Administratoriaus iniciatyva. Patalpų savininkai Administratoriui iki šios dienos tokio prašymo nėra pateikę.“

5.13.3. „Namų savininkai nėra išsirinkę įgaliojimo atstovą. 2012-12-01 Administratoriaus organizuotos apklausos raštu metu įgaliojimą atstovas išrinktas nebuvo, nes iš 36-ių išsiųstų biuletenių grąžintas tik vienas [...]. Pakartotinai išsirinkti įgaliojimą atstovą Namų savininkams bus siūloma planuojamo susirinkimo metu.“

5.13.4. „2012-03-13 vykusiam gyventojų susirinkime [...] gyventojai išreiškė norą suremontuoti, t. y. nudažyti Namų įėjimo fasadinę dalį. Šie darbai buvo atlikti 2012-09-10, už juos atsiskaityta iš Namų techninės priežiūros mokesčio surenkamų lėšų, papildomai savininkai nebuvo apmokestinami.“

5.13.5. „2013-02-01 Administratoriui pateiktas Seniūnijos vyriausiojo specialisto C statinio techninės apžiūros patikrinimo aktas Nr. 07-13-25 dėl turėklų strypų suvirinimo, kuriame reikalaujama atlikti šiuos darbus. Administratorius atsižvelgė į minėtą reikalavimą ir 2013-02-12 darbai buvo atlikti [...]. Vadovaujantis CK 4.82 str. 3 d., savininkai buvo apmokestinami proporcingai jų daliai [...].“

5.13.6. „Kiti suplanuoti smulkūs remonto darbai bus atlikti apmokant iš surenkamų techninės priežiūros lėšų. Stambesnės apimtys darbai [...], nurodyti Ataskaitos 5 dalyje – „kitų metų Darbų planai“ bei Metiniuose ir ilgalaikiuose remonto darbų planuose [...], bus atliekami savininkus papildomai apmokestinant.“

5.13.7. „Namų bendrasavininkai lėšų Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimui nekaupia, išskyrus skolą už lifto atnaujinimą (liftas modernizuotas 2001-01-15 [...]). Atsižvelgiant į esamą ekonominę situaciją, Administratorius kitomis kaupiamosiomis lėšomis gyventojų neapmokestina; esant būtinybei, darbus atlieka savo lėšomis ir pateikia apmokėjimui savininkams.“

5.14. „***Atsižvelgiant į pateiktą Administratoriaus informaciją ir susijusius dokumentus, daroma išvada, kad Administratorius Namų priežiūrą organizuoja vadovaujantis Nuostatais nustatyta tvarka.***“ „[...] ***informacija savininkams apie Administratoriaus organizuojamus darbus yra skelbiama.***“

5.15. „Statinio techninės priežiūros patikrinime dalyvavo Administratoriaus vadybininkas, jis ir suorganizavo patekimą ant Namų stogo.“

5.16. „Pareiškėjos minėtas atviras lauko šulinys priklauso UAB „H“, šiuo metu jis užsandarintas. Pažymėtina, kad, siekiant užtikrinti gyventojų saugumą, kiekvieno piliečio pareiga pastebėjus atvirus šulinius pranešti Administratoriui, Seniūnijai arba lauko tinklų avarinei tarnybai.“

6. Pareiškėja 2013-07-11 pateikė papildomą informaciją (rašto registracijos Nr. P-1587), nurodydama:

6.1. Administratorius pateikė jai patikslintus dokumentus (Ataskaitą ir Aprašą, patvirtintą 2013-06-18), tačiau, jos nuomone:

6.1.1. Ataskaitoje nepagrįstai „nėra įrašytų planuojamų darbų apimčių, kokios medžiagos, kokia darbų preliminarinė kaina ir pan. Pateikta, kiek priskaičiuota Namų techninės priežiūros mokesčio, tačiau, kokie darbai atlikti už šiuos pinigus, nėra pateikta. Pateikta ir Namų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros priskaičiuotas mokestis per metus, tačiau nepateikta, kokie darbai atlikti už šiuos surinktus pinigus. Nepateikus šių duomenų, gyventojai nežino, koks likutis liko metų pabaigoje arba kitų metų pradžioje. Kaupiamosios įmokos nėra įformintos kaip lėšos

liftams [...] [atnaujinti]. Priskaičiuota metinė suma neatitinka tikrovės. Turi būti 2431,92, kai ataskaitoje – 2350,80 Lt. Tai nurodžiau Savivaldybės administracijos direktoriui skunde (2013-03-20).“

6.1.2. Apraše nepagrįstai „nėra aprašytos bendrojo naudojimo objektų rūšies techninės būklės. Šilumos punkto savininkas – „O“. Šildymo sistemos detalus aprašymas nepateiktas [...]“. (Aprašo II dalies „Bendrosios pastato inžinerinės sistemos“ 4 punkte „Šilumos sistema“ pateikta pastaba: „Detalus šios sistemos aprašas sudaromas atskirai pagal Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašą, patvirtintą energetikos ministro 2009-11-26 įsakymu Nr. 1-229“).

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

7. Lietuvos Respublikos įstatymai:

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

7.2. *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. [...].“

7.3. *Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybės institucijų ir įstaigų įstatyme* nustatyta:

7.3.1. 3 straipsnis – „1. Įstaigos privalo teikti pareiškėjams informaciją. Atsisakyti suteikti informaciją galima šio įstatymo nustatyta tvarka. 2. Įstaigos teikia informaciją pareiškėjams įstaigoje tvarkomais dokumentais, informacijos rinkmenomis arba jų dalimis, pirmenybę teikiant informacijos teikimui internetu ar kitokiomis elektroninėmis priemonėmis.“

7.3.2. 4 straipsnis – „Įstaigos, teikdamos informaciją, vadovaujasi šiais principais: 1) informacijos išsamumo, reiškiančio, kad pareiškėjui turi būti pateikta visa pagal teisės aktus teiktina jo prašymo turinį atitinkanti informacija; 2) tikslumo, reiškiančio, kad pareiškėjui teikiama informacija turi atitikti įstaigos disponuojamą informaciją; [...].“

7.3.3. 16 straipsnis – „[...] 2. Įstaiga gali atsisakyti teikti informaciją, jeigu: 1) pagal pareiškėjo prašymą reikėtų sukurti dokumentus ar informacijos rinkmenas ir tai būtų susiję su neproporcingai didelėmis darbo ir laiko sąnaudomis; 2) prašymo turinys yra nekonkretus; 3) tas pats pareiškėjas pakartotinai prašo tos pačios informacijos; 4) prašoma informacija jau buvo viešai paskelbta; tokiu atveju įstaiga per 5 darbo dienas nuo prašymo gavimo įstaigoje dienos nurodo pareiškėjui jos paskelbimo šaltinį; 5) įstaiga tam tikros informacijos rinkimą ir tvarkymą nutraukia pasikeitus įstaigos funkcijoms. 3. Jeigu įstaiga atsisako pateikti informaciją, pareiškėjui išsiunčiamas apie tai pranešimas, kuriame nurodoma atsisakymo priežastis ir šio sprendimo apskundimo tvarka. [...].“

7.4. *Civiliniame kodekse (CK)* nustatyta:

7.4.1. 4.82 straipsnis – „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. 4. Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. [...].“

7.4.2. 4.85 straipsnis – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. [...]. 4. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę. 5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. [...]. 6. Butų ir kitų patalpų savininkų (ar jų dalies) sprendimai skelbiami Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka ir galioja visiems (ar tos dalies) butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat tiems savininkams, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ir kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo. Sprendimai negali apriboti butų ir kitų patalpų savininkų bei trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, išskyrus šio kodekso ir kitų įstatymų nustatytus atvejus. 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. [...].“

7.4.3. 4.242 straipsnio 2 dalis – „**Administratorius savo prievolės privalo vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais.** [...]“

7.4.4. 4.249 straipsnio 3 dalis – „Administratorius privalo leisti naudos gavėjui tikrinti sąskaitas ir kitus finansinės atskaitomybės dokumentus. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.“

8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Aplinkos ministerijos teisės aktai:

8.1. 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintuose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose (toliau vadinama – Pavyzdiniai nuostatai) nustatyta:

8.1.1. 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, taip pat Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo naudojimu ir priežiūra.“

8.1.2. 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 (toliau vadinama – darbų planai), juose nurodo konkrečius darbus, preliminarį darbų kainą, lėšų šaltinius; imasi priemonių šiems planams įgyvendinti ir vykdo šių darbų užsakovo funkcijas. Darbų planai skelbiami administratoriaus interneto tinklalapyje, jeigu jis tokį turi. Darbų

planai pateikiami patalpų savininkams (į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu). Ne mažiau kaip $\frac{1}{4}$ patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar administratoriaus iniciatyva darbų planai svarstomi patalpų savininkų susirinkime; 5.4¹. 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 vadinama – kaupiamoji įmoka) dydžio ir teikia juos tvirtinti patalpų savininkams susirinkime ar balsuojant raštu. [...]; 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; [...].“

8.1.3. 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, [...].“

8.1.4. 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 $\frac{1}{4}$ 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 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; [...].“

8.1.5. 10 punktas – „Namo laiptinėse ar kitose patalpų savininkams, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams gerai prieinamose vietose turi būti įrengtos skelbimų lentos. Jose turi būti teikiama informacija apie administratorių (fizinio asmens vardas ir pavardė, adresas korespondencijai siųsti, telefono numeris, juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, bendrasis telefono numeris, už namo techninę priežiūrą atsakingo darbuotojo pavardė, jo telefono numeris), informacija, nurodyta šių Nuostatų 5.5, 7.3 [...] punktuose, kita

informacija (administratoriaus nuožiūra). Ši informacija taip pat turi būti paskelbta administratoriaus interneto tinklalapyje, jeigu jis tokį turi.“

8.1.6. 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).“

8.1.7. 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.“

8.2. *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:

8.2.1. 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.“

8.2.2. 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.“

8.3. *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; [...].“

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

9.1. 5.2 punktas – „[...] per 3 mėnesius nuo perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos sudaro namo bendrojo naudojimo objektų aprašą (toliau – aprašas), 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. Aprašo patvirtintą kopiją pateikia patalpų savininkams ir kitiems administratoriui žinomiems su administruojamu turtu susijusiems 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 aprašas sudaromas pagal aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą.“

9.2. 7.1 punkto turinys – pažymos 5.5 punkte.

Skundo tyrimo išvados

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

10.1. vykdė statinių naudojimo priežiūrą (apžiūrėjo Namą, surašė Akta, apie jį informavo pareiškėją; pažymos 4.1.3 papunktis, 5.8 punktas), pateikė paaiškinimus dėl Namų renovavimo kompleksiskai (pažymos 5.12 punktas), tačiau:

10.1.1. pateikė keliančius abejonių paaiškinimus dėl Namų techninio priežiūrėtojo nurodymo Akte tinkamumo (pažymos 5.10 ir 5.12 punktai), kadangi Akte iš tiesų Administratoriaus vadybininkas nurodytas kaip statinio techninio priežiūrėtojo atstovas, dalyvaujantis patikrinime (Namų techninę priežiūrą vykdančios UAB „E“ atstovas patikrinime nedalyvavo; pažymos 5.9.1 papunktis);

10.1.2. nepagrįstai nepateikė paaiškinimų pareiškėjai ir Seimo kontrolieriui, ar iš tiesų 2012 metais buvo surašytas „tų pačių darbų [dėl tarpblokinų siūlių remonto, kaip 2010 metais] defektų aktas“ (pažymos 4.2.5 papunktis, 4.3 ir 5.8 punktai);

10.2. vykdė Administratoriaus veiklos kontrolę (ėmėsi priemonių, kad pareiškėjai būtų pateikti jos prašomi dokumentai (Ataskaita ir Aprašas), kad šie dokumentai atitiktų teisės aktų reikalavimus, pateikė išvadą, kad jie parengti pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus (pažymos 5.4, 5.6, 6.1 punktai ir 5.13.2 papunktis), pateikė paaiškinimus dėl Namų remonto darbų (Namų įeigos dažymas, laiptų turėklų remontas) organizavimo (pažymos 5.13.4–5.13.6 papunkčiai), dėl Apraše pateikiamų duomenų (pažymos 5.7 punktas), dėl Namų tarpblokinų siūlių hermetizavimo kokybės patikrinimo galimybių, dėl Administratoriaus pakeitimo tvarkos ir kitais klausimais (pažymos 5.13.1 papunktis, 5.3, 5.15 ir 5.16 punktai), pateikė apibendrintą išvadą, kad Administratorius funkcijas vykdo nustatyta tvarka, informacija Namų patalpų savininkams apie atliekamus darbus yra skelbiama; pažymos 5.14 punktas), tačiau:

10.2.1. gavę pareiškėjos 2013-03-20 prašymą (pažymos 2.1 punktas), nepagrįstai neatliko Administratoriaus veiklos pareiškėjos prašyme nurodytais klausimais kontrolės, t. y. nepatikrino, kaip Administratorius įgyvendina jam priskirtas funkcijas (nesiėmė priemonių Administratoriaus veiklai šiais klausimais gerinti), dėl to, ar:

1) Ataskaita buvo planuojama pateikti Namų patalpų savininkams teisės aktuose nustatytu terminu (per tris mėnesius, pasibaigus kalendoriniams metams; pažymos 5.13.2 ir 8.1.4 papunkčiai);

2) Ataskaita nustatyta tvarka buvo pateikta Namų patalpų savininkams į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu (pažymos 8.1.4 papunktis);

10.2.2. pagal Seimo kontrolieriaus 2013-05-27 prašymą (pažymos 4.3 punktas) neatliko tinkamos Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės, nes:

1) neatlikę Administratoriaus veiklos patikrinimo pažymos 10.2.1 papunktyje nurodytais klausimais, nepagrįstai pateikė Seimo kontrolieriui apibendrintą išvadą, kad Administratorius funkcijas vykdo nustatyta tvarka, informacija Namų patalpų savininkams apie atliekamus darbus yra skelbiama (pažymos 5.14 punktas);

2) pateikė netinkamą išvadą, kad nėra nustatyta, jog administruojamų namų patalpų savininkams turi būti pateikti Administratoriaus veiklos dokumentai (veiklos ataskaitos, darbų planai) ir su jais galima susipažinti Administratoriaus būstinėje (pažymos 5.4 ir 5.5 punktai), nes šių dokumentų pateikimą į patalpų savininkų pašto dėžutes ar elektroniniu paštu numato Pavyzdiniai nuostatai (pažymos 8.1.2 ir 8.1.4 papunkčiai);

3) nepagrįstai neįpareigojo Administratoriaus užtikrinti Namų įgaliotinio rinkimų organizavimą teisės aktuose nustatyta tvarka (pažymos 5.13.3 ir 8.1.6 papunkčiai);

4) nepagrįstai nepateikė motyvuotos išvados dėl to, ar Administratorius tinkamai įgyvendina lėšų kaupimo Namų atnaujinimui organizavimo funkciją (be to, kelia abejonių Savivaldybės pareigūnų teiginys, kad „Administratorius kitomis kaupiamosiomis lėšomis gyventojų neapmokestina“, nes Administratoriui tokia teisė nėra suteikta; pažymos 7.4.1 ir 8.1.2 papunkčiai);

10.3. galimai nepagrįstai nepateikė pareiškėjai Akto 2 dalyje nurodytų ir Savivaldybės atstovui pateiktų, kaip nurodyta Akte, dokumentų (pažymos 5.9, 5.11 punktai ir 5.9.2 papunktis), nes atsisakymo pateikti šiuos dokumentus nei pareiškėjai, nei Seimo kontrolieriui nemotyvavo Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybės institucijų ir įstaigų įstatyme nustatyta tvarka (pažymos 7.3 punktas).

11. Apibendrinus pirmiau nurodytas išvadas, konstatuotina, kad pareiškėjos skundas dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) ***pripažintinas pagrįstu pagal pažymos 10.1.1, 10.1.2, 10.2.1, 10.2.2 papunkčių ir 10.3 punkto išvadas.***

12. Kartu Seimo kontrolierius atkreipia pareiškėjos dėmesį į tai, kad:

12.1. kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę ginčyti Aprašą ir reikalauti jį pakeisti (pažymos 6.1.2 papunktis), nesutarimų atveju ginčą sprendžia teismas (pažymos 8.1.2 papunktis);

12.2. kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti Administratoriaus veiklos bei pateiktos ataskaitos auditą (pažymos 6.1.1 ir 7.4.4 papunkčiai).

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

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

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

14.1. imtis priemonių, kad ateityje:

14.1.1. atliekant Namų naudojimo priežiūrą, patikrinimai būtų vykdomi dalyvaujant ne tik Administratoriaus, bet ir Namų techninės priežiūros vykdytojo atstovams;

14.1.2. gavus asmenų pašymus, susijusius su galimai netinkama administratorių veikla, vadovaujantis Pavyzdinių nuostatų reikalavimais, būtų atliekama šių administratorių veiklos kontrolė prašymuose nurodytais klausimais bei asmenys informuojami apie šios kontrolės rezultatus, pateikiant išvadas, ar administratoriai tinkamai vykdo Pavyzdiniuose nuostatuose išvardytas jų funkcijas;

14.2. pateikti pareiškėjai paaiškinimus, ar iš tiesų 2012 metais buvo surašytas „tų pačių darbų [dėl tarpblokinų siūlių remonto, kaip 2010 metais] defektų aktas“ (Seimo kontrolieriui pateikti kopiją);

14.3. atlikti tinkamą Administratoriaus veiklos kontrolę ir:

14.3.1. pateikti motyvuotas (paremtas Savivaldybės patikrintomis ir nustatytomis aplinkybėmis bei konkrečiomis teisės aktų nuostatomis) išvadas dėl to, ar Administratoriaus veikla toliau nurodytais klausimais atitinka teisės aktų reikalavimus [prireikus būtų imtasi priemonių (teikiama įpareigojimai, taikoma administracinė atsakomybė), kad atitinkamos srities Administratoriaus veikla būtų vykdoma teisės aktų nustatyta tvarka];

1) dėl susirinkimo, kuriame buvo planuojama pateikti Ataskaitą ir kuriame jį pateikta, sušaukimo termino atitikimo teisės aktų reikalavimams;

2) dėl Ataskaitos pateikimo Namų patalpų savininkams būdo atitikimo teisės aktų reikalavimams (t. y., ar Ataskaita buvo pateikta Namų patalpų savininkams į pašto dėžutes arba elektroniniu paštu);

3) dėl lėšų kaupimo Namų atnaujinimui organizavimo atitikimo teisės aktų reikalavimams;

14.3.2. įpareigoti Administratorių užtikrinti Namų įgaliotinio rinkimų organizavimą teisės aktuose nustatyta tvarka;

14.4. Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybės institucijų ir įstaigų įstatyme nustatyta tvarka atsakyti pareiškėjai dėl Akto 2 dalyje nurodytų dokumentų jai pateikimo (Seimo kontrolieriui pateikti kopiją).

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašyčiau pranešti iki 2014-04-01.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys