



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2015-11-03 Nr. 4D-2015/2-1070
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X, [...] namo (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas) [...] buto (toliau citatose ir tekste vadinama – Butas) gyventojos, daugiabučių namų savininkų bendrijos „A“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija) narės (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėja), skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), atliekant statinių (Namo) naudojimo priežiūrą ir Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėja, skunde nurodydama, kad „Aš, kaip Namo bendrasavininkė, gavau Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus [toliau citatose ir tekste vadinama – Skyrius] ir Savivaldybės filialo Šilainių seniūnijos [toliau citatose ir tekste vadinama – Seniūnija] [...] vedėjo ir seniūno 2015-07-20 ir 2015-07-21 raštą Nr. 53-5-2023 ir Nr. 16-2-451 (nepateikė aktų), parengtą pagal Namo bendrasavininkių kreipimąsi dėl netinkamo Bendrijos pirmininko pareigų vykdymo“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta), pažymėjo: „Savivaldybės specialistai [...] visiškai nepagrįstai atsisakė patenkinti Namo bendraturčių reikalavimus, ko pasekoje buvo pažeistos mano ir kitų Namo bendraturčių teisės ir teisėti interesai. Nesutikdama su minėtu Savivaldybės sprendimu [...] kreipiuosi į LR Seimo kontrolierių įstaigą ir pareiškiu, kad Savivaldybės sprendimas yra nepagrįstas dėl šių žemiau šiame rašte nurodomų priežasčių“:

2.1. Namas, „dėl Bendrijos pirmininko aplaidžiai vykdomos Namo techninės priežiūros ir nesavalaikio Namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbų atlikimo, neatitinka gyvenamųjų namų priežiūros ir naudojimo privalomųjų reikalavimų visumos, ko pasekoje nukenčia visų Namo bendraturčių turtas ir teisėti interesai bei atsiranda grėsmė didesnės žalos atsiradimui ateityje.“

Namo „bendro naudojimo objektų valdymui ir priežiūrai buvo įkurta Bendrija, kurios pirmininkas nuo pat Bendrijos įsteigimo pradžios tinkamai nesirūpino Namo bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymu, priežiūra ir išsaugojimu, neorganizavo ir savo jėgomis nevykdė tinkamos Namo techninės priežiūros, taip pat neatliko Namo bendrojo naudojimo objektų defektų šalinimo ir kita. Nepaisant to, Bendrijos pirmininkas 2015-05-25 raštais buvo informuotas apie tai, jog Butė iš vonios ir tualetų patalpų sklinda nemalonūs kvapai, kenksmingų ir pavojingų dujų „bangomis dvokia“, tačiau Bendrijos pirmininkas į gautus prašymus nereagavo ir jokių veiksmų nesiėmė.“

„Bendrijos pirmininkui atsisakius atlikti jam privalomus, susijusius su tinkama Namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, [veiksmus], 2015-06-11 ir 2015-06-23 raštu buvo kreiptasi į Savivaldybę su prašymu vykdyti daugiabučių namų savininkų bendrijų veiklos priežiūrą bei Bendrijos pirmininką įpareigoti atlikti jam LR teisės aktuose numatytas funkcijas ir organizuoti Namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbus, tačiau buvo gautas atsakymas, kuriame nurodyta, jog Savivaldybė nėra kompetentinga institucija spręsti ir nesprendžia klausimų, susijusių su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrijų veikla, todėl dėl Namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbų atlikimo buvo pasiūlyta kreiptis į Bendrijos pirmininką.“

„Nėra Namų kamino kanalų tyrimo, t. y. nėra nustatyti pastato konstrukcijų (ventiliacijos sistemos) defektai“;

2.2. „Nėra Bendro naudojimo objektų aprašo.“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierių: „Skyriaus vedėjos 2015-07-20 bei 2015-07-21 [...] [raštus] pripažinti negaliojančiais bei Savivaldybės specialistus įpareigoti atlikti visas jiems LR teisės aktų pagrindu pavestas funkcijas.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Pareiškėjos 2015-06-11 prašyme Savivaldybės Antikorupcijos komisijos pirmininkui buvo pateikta su Pareiškėjos skundu Seimo kontrolieriui susijusi informacija dėl Bute sklindančių nemalonių kvapų ir Bendrijos pirmininko neveikimo šiuo klausimu (taip pat Namų bendrojo naudojimo objektų aprašo nesudarymo ir kt.).

4.2. Pareiškėjos 2015-06-23 skunde Savivaldybės administracijos direktoriui buvo pateikta su Pareiškėjos skundu Seimo kontrolieriui susijusi informacija dėl netinkamai vykdomos Namų techninės priežiūros („[...] Bendrijos pirmininkas, neorganizuodamas nuolatinių Namų stebėjimų, nevykdydamas Namų pagrindinių konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymo, bendrojo naudojimo objektų šalinimo ir kitų privalomųjų darbų, nepildydamas Namų techninės priežiūros žurnalų, tinkamai nevykdo [...] pareigų. [...] prašome imtis reikiamų veiksmų siekiant nustatyti, kaip Bendrijos pirmininkas organizuoja Namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą bei laikosi kitų [...] Statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ numatytą bendrijos pirmininko pareigų, bei Bendrijos pirmininką įpareigoti atlikti visas jam [...] privalomas funkcijas, susijusias su Namų bendrojo naudojimo objektų technine priežiūra ir jos organizavimu.“

4.3. Skyriaus 2015-07-20 rašte / atsakyme Nr. 53-5-2023 pažymėta:

4.3.1. „Kauno miesto savivaldybės tarybos antikorupcijos komisija gavo Jūsų 2015-05-26 ir 2015-06-11 prašymus (reg. 2015-05-27 Nr. AK1-15 ir 2015-06-11 Nr. AK1-20) dėl Savivaldybės veiksmų, kurie buvo persiųsti nagrinėti Skyriui. Informuojame, kad bendrija nuo įstatų įsiregistravimo dienos įgyja juridinio asmens teises, savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu [toliau citatose ir tekste vadinama – CK], Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrijų įstatymas] ir bendrijos įstatais. Skyrius jau ne pirmą kartą gauna Jūsų prašymą „Dėl Kauno miesto savivaldybės veiksmų“, todėl informuojame, jog į Jūsų klausimus jau buvo atsakyta Skyriaus 2015-06-19 raštu Nr. 53-5-1846“ (šiam Skyriaus rašte nurodyta: „Skyriuje įkurtas Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyris. Paskyrus priežiūros ir kontrolės vykdytojus, bus atliekamas Bendrijos kompleksinis veiklos patikrinimas“).

„Pakartotinai pažymime, kad LR aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D 1-612 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse [toliau citatose ir tekste vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės] nėra numatyta tokio pobūdžio kontrolė.“

4.3.2. „Vadovaujantis Savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 „Dėl Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutarties įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių patvirtinimo“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Kontrolės taisyklės] [...] nustatytos bendrojo naudojimo objektų veiklos priežiūros ir kontrolės ribos, t. y. administruojamo namų patalpų ir jų savininkų (naudotojų) apskaita, bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymas ir tvarkymas, namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo

pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas, informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus, metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams, patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas, dokumentų ir duomenų pateikimas registrams ir kt.“

4.3.3. „Informuojame, jog šiuo metu yra sprendžiamas klausimas dėl naujo valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytojo (Savivaldybės padalinio) paskyrimo, todėl, paskyrus priežiūros ir kontrolės vykdytojus, Kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka ir apimtimi bus atliekama valdytojų veiklos priežiūra ir kontrolė konkrečiuose administruojamuose namuose, tame tarpe ir Jūsų. Su Kontrolės taisyklėmis galite susipažinti Savivaldybės internetinėje svetainėje www.kaunas.lt.>Gyventojams>Daugiabučių namų priežiūros tvarka.“

4.4. Seniūnijos 2015-07-21 rašte / atsakyme Nr. 16-2-451 pažymėta:

4.4.1. „Atsakydami į Jūsų skundą Savivaldybės administracijos direktoriui dėl Namo techninės priežiūros pranešame, kad [...] Namo techninės priežiūros kontrolė buvo atlikta 2009-10-23, 2011-08-17, 2013-05-22 ir 2014-09-11 ir buvo surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktai. Apžiūrų metu nustatyti neesminiai statinio ir inžinerinės įrangos trūkumai yra šalinami. Gyvenamojo namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų savybių, atitinkančių esminius statinio reikalavimus, trūkumų nepastebėta. Bendrijos pirmininkas Namo priežiūrą atlieka nuolatinių Namo ir jo būklės stebėjimo metu. Defektai ir jų šalinimas yra fiksuojami Namo techninės priežiūros žurnale.“

4.4.2. „Klausimus dėl Namo bendrojo naudojimo patalpų eksploatacijos ir bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos netinkamo veikimo ar jos atnaujinimo reikia spręsti Bendrijos visuotiniame narių susirinkime, priimant atitinkamus sprendimus ir numatant lėšas jų įgyvendinimui. Jeigu dėl Namo techninės priežiūros yra pažeistos bendraturčių gyvenimo sąlygos ir padaryta žala, žalos išieškojimui siūlome vadovautis CK nustatyta tvarka.“

5. Seimo kontrolierius atsižvelgęs į pirmiau nurodytas aplinkybes (pažymos 1–4 paragrafai) kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas paaiškinti, kodėl per vienerius metus nuo Priežiūros ir kontrolės taisyklių įsigaliojimo Savivaldybėje nėra paskirti priežiūros ir kontrolės vykdytojai ir neatliekami valdytojų veiklos planiniai bei neplaniniai kompleksiniai patikrinimai (jeigu kompleksiniai patikrinimai buvo atlikti daugiabučių namų savininkų bendrijose – pateikite valdytojų veiklos patikrinimo aktų kopijas); informuoti, kada bus atliktas Bendrijos veiklos kompleksinis patikrinimas, pateikiant nustatyta tvarka patvirtintą daugiabučių namų valdytojų veiklos kompleksinių patikrinimų grafiką (jeigu 2015 metais patikrinimas atliktas – pateikti Bendrijos pirmininko veiklos patikrinimo akto kopiją); pateikti statinio (Namo) techninės priežiūros patikrinimo 2014-09-11 aktą ir informuoti apie jame suformuluotų reikalavimų įgyvendinimo rezultatus; informuoti, ar, gavus Pareiškėjos prašymus (skundus), 2015 metais buvo atlikta Namo naudojimo priežiūra nustatyta tvarka; jeigu nebuvo atlikta – ją atlikti (atsižvelgiant į Pareiškėjos nurodytas aplinkybes dėl galimų Namo ventiliacijos sistemos defektų) ir kt.

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

6. Iš Savivaldybės 2015-10-01 raštu Nr. (33.208)R-4187 pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

6.1. *dėl Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolės vykdymo:*

6.1.1. „[...] Jūs prašote paaiškinti, kodėl per vienerius metus nuo Priežiūros ir kontrolės taisyklių įsigaliojimo Savivaldybėje nėra paskirti priežiūros ir kontrolės vykdytojai.

Atsakydami informuojame, jog 2015-04-02 Kauno miesto tarybos sprendimu Nr. T-163 patvirtintos Kontrolės taisyklės.

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organams, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veiklai, susijusiai su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu,

Skyriuje 2015-04-08 buvo įkurtas Bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės poskyris, tačiau darbuotojai nebuvo paskirti.

Savivaldybės tarybos 2015-06-09 sprendimu Nr. T-290 „Dėl didžiausio leistino Kauno miesto savivaldybės administracijos valstybės tarnautojų ir darbuotojų, dirbančių pagal darbo sutartį ir gaunančių užmokestį iš Savivaldybės biudžeto, pareigybių skaičiaus ir Kauno miesto savivaldybės administracijos struktūros patvirtinimo“ buvo patvirtinta nauja Savivaldybės struktūra.

Vadovaujantis Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-08-18 įsakymu Nr. A-2435 „Dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus karjeros valstybės tarnautojų ir darbuotojų, dirbančių pagal darbo sutartis, pareigybių panaikinimo“ **2015-12-31 panaikintas Skyrius. Atsižvelgiant į tai, nebuvo paskirti priežiūros ir kontrolės vykdytojai**“;

6.1.2. „Šiuo metu yra vykdoma Savivaldybės struktūros pertvarka. Pagal Savivaldybės tarybos 2015-06-09 sprendimą Nr. T-290, **iki 2016-01-01 atlikus ją, paskyrus priežiūros ir kontrolės vykdytojus, Kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka ir apimtimi bus galima atlikti Bendrijos veiklos priežiūrą ir kontrolę**“;

6.2. *dėl statinių naudojimo priežiūros:*

Savivaldybė pateikė Seimo kontrolieriui Šilainių seniūnijos 2015-08-21 raštą Nr. 16-2-517 (adresuotas vienam iš Namo gyventojų), kuriame pažymėta: „Namo techninės priežiūros kontrolė buvo atlikta 2009-10-23, 2011-08-17, 2013-05-22 ir 2014-09-11 ir buvo surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktai. Statinio techninės priežiūros aktai surašomi 2 egzemplioriais, kurių vienas įteikiamas tikrinamojo objekto atsakingam asmeniui. Informuojame, kad Savivaldybės vidaus tvarkos dokumentai ar jų kopijos nėra teikiami tretiesiems asmenims.

Apžiūrų metu nustatyti neesminiai statinio ir inžinerinės įrangos trūkumai yra pašalinti.

Namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų savybių, atitinkančių esminius statinio reikalavimus, trūkumų nepastebėta nei vieno patikrinimo atveju. Bendrijos pirmininkas Namo priežiūrą atlieka nuolatinių Namo ir jo būklės stebėjimų metu, Namo gyventojų susirinkimų protokolinių nutarimų ir pranešimų pagrindu. Defektai ir jų šalinimas yra fiksuojami Namo techninės priežiūros žurnale. [...].

Klausimai, susiję su Namo bendrojo naudojimo patalpų eksploatacija ir bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos netinkamu veikimu ar jos atnaujinimu, turi būti sprendžiami Bendrijos visuotiniame narių susirinkime, priimant atitinkamus sprendimus ir numatant lėšas jų įgyvendinimui. Jeigu dėl Namo techninės priežiūros yra pažeistos Jūsų kaip bendraturčių gyvenimo sąlygos ir padaryta žala, žalos išieškojimui siūlome vadovautis CK nustatyta tvarka.“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

7. Lietuvos Respublikos įstatymai

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

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

7.2.1. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. [...]. 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]“;

7.2.2. *14 straipsnis* – „[...] 6. Bendrijos pirmininkas atsako už: 1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą; [...]; 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; [...]; 8) bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą; 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą [...]; [...]. 7. Visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai,

skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. [...]“;

7.2.3. 20 straipsnis – „1. Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės. 2. Savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas ir, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksu, surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus, nagrinėti administracinių teisės pažeidimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių teisės pažeidimų bylas nagrinėti teismui.“

7.4. Statybos įstatyme nustatyta:

7.4.1. 40 straipsnis – „1. Statinių naudotojai privalo: [...]; 3) šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka organizuoti ir (ar) atlikti statinio techninę priežiūrą; [...]“;

7.4.2. 41 straipsnis – „1. Statinio techninę priežiūrą organizuoja statinio naudotojas ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdamas statinio techninį priežiūrėtoją. [...]. 5. Statinio techninę priežiūrą sudaro: 1) nuolatinis statinio būklės stebėjimas, kurio tikslas – nustatyti vizualiai pastebimus statinio būklės pokyčius statinio naudojimo metu; 2) statinio periodinės ir specializuotos apžiūros, kurių tikslas – nustatyti statinio techninės būklės pokyčius per tam tikrą laiką arba kitais atvejais, jeigu tokios apžiūros numatytos šio Įstatymo 41 straipsnio 4 dalyje nurodytose taisyklėse; 3) pastebėtų statinio būklės defektų šalinimas; 4) remonto (paprastojo arba kapitalinio) organizavimas. 6. Paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsižvelgdamas į grėsmės pobūdį ar įvykus statinio avarijai, statinio naudotojas ir (ar) statinio techninis priežiūrėtojas privalo imtis priemonių žmonėms apsaugoti ir kitų šio Įstatymo 25 straipsnio 2 dalyje nurodytų priemonių“;

7.4.3. 42 straipsnis – „1. Statinių naudojimo priežiūrą atlieka šie viešojo administravimo subjektai: [...]; 2) susisiekiama komunikacijų ir su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių, taip pat hidrotechnikos statinių Baltijos jūroje ir vidaus vandens telkiniuose – Susisiekiama ministerija ir (ar) jos įgaliotos organizacijos (išskyrus susisiekiama komunikacijas, kurios nepriklauso jos valdymo sričiai) pagal Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą; 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. 3. Viešojo administravimo subjektas, atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, turi teisę: [...]; 6) kartu su statinio techniniu priežiūrėtoju patekti į butus ir kitas gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti statinio laikančiąsias konstrukcijas, kai statinio apžiūros akte užfiksuotos neleistinos statinio laikančiųjų konstrukcijų deformacijos arba gautas statinio bendraturčių pagrįstas pranešimas, kad dėl statybos darbų bute ar kitose gyvenamosiose patalpose gali būti susilpnintas statinio mechaninis atsparumas ir pastovumas ir dėl to gali kilti statinio griūties grėsmė. Statinio naudojimo priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto pareigūnas gali patekti į butą ir kitas gyvenamąsias patalpas jų naudotojų sutikimu, o atsisakius įsileisti, – pateikęs teismo nutartį dėl leidimo įeiti į butą ir (ar) kitas gyvenamąsias patalpas. [...]. 6. Statinių naudojimo priežiūros atlikimo tvarką nustato Aplinkos ministerija. [...]“.

8. Kiti teisės aktai

8.1. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-09-27 įsakymu Nr.D1-825 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo tvarkos aprašas“ (toliau vadinama – Reglamentas) nustatyta:

8.1.1. „10. Šio Reglamento 7.1 ir 7.2 punktuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 9 punkte, kai: 10.1. tokį sprendimą priėmė pats šio Reglamento 7.1 ir 7.2 punktuose nurodytas Subjektas. Šiame punkte

nurodytas sprendimas įforminamas raštu Subjekto įsakymu, potvarkiu, pavedimu ar kitu tvarkomuoju dokumentu, numatytu jo veiklos nuostatuose ar įsteigimo dokumentuose; [...]; 10.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] nustatyta tvarka ir terminais“;

8.1.2. „12. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas statinių naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...]; 12.2.3. ar atliekamos statinio periodinės ir specialiosios apžiūros; 12.2.4. ar įvykdyti statinio techninės priežiūros žurnale įrašyti reikalavimai; 12.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 12.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 12.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį [...]; 12.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų [...], jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai; 12.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; 12.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą; 12.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą [...]; jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) statinio naudotojui arba techniniam prižiūrėtojui, kitą saugoti Priežiūrą atliekančioje institucijoje; 12.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 12.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; 12.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą“;

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

8.2. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse (Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:*

8.2.1. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį, tačiau ne rečiau kaip kartą per (nurodoma per kiek, 1 ar 2) metus; 5.2. patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] nustatyta tvarka ir terminais, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais; 5.3. neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo skundo ar pranešimo gavimo dienos“;

8.2.2. „6. Vykdamas kompleksinį patikrinimą, tikrinama: 6.1 valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, juridinių asmenų registro duomenis); 6.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams; 6.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus; 6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiama patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; 6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar yra bendrojo naudojimo objektų valdytojo patvirtintos paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklės (išskyrus atvejus, kai bendrojo naudojimo objektų valdytojas yra perkančioji organizacija pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą), ar paslaugos ir rangos darbai perkami vadovaujantis nustatyta tvarka; [...].“

9. Atsižvelgiant į pirmiau aprašytas aplinkybes, išskirtinos šios skundo dalys:

9.1. dėl Bendrijos valdymo organų kontrolės vykdymo;

9.2. dėl statinių naudojimo priežiūros.

Tyrimo išvados bus pateikiamos dėl kiekvienos iš šių skundo dalių atskirai.

Skundo tyrimo išvados

Dėl Bendrijos valdymo organų kontrolės vykdymo

10. Išanalizavus pirmiau nurodytą teisinį reglamentavimą (pažymos 7–8 paragrafai) ir atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–6 paragrafai), konstatuotina:

10.1. vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu (pažymos 7.1 punktas), Bendrijos valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė po 2014-07-01 (įsigaliojus pirmiau nurodytai Vietos savivaldos įstatymo nuostatai) turėjo būti atliekama pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos (Aplinkos ministerijos) patvirtintas Priežiūros ir kontrolės taisykles (pažymos 8.2 punktas);

10.2. Savivaldybė, 2015-07-20 raštu atsakydama į Pareiškėjos kreipimąsi, kuriame buvo skundžiamasi ir tuo, kad Bendrijoje nesudaromas Namų bendrojo naudojimo objektų aprašas (pažymos 4.1 punktas), informavo Pareiškėją, „jog šiuo metu yra sprendžiamas klausimas dėl naujo valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytojo (Savivaldybės padalinio) paskyrimo, todėl, paskyrus priežiūros ir kontrolės vykdytojus, Kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka ir apimtimi bus atliekama valdytojų veiklos priežiūra ir kontrolė konkrečiuose administruojamuose namuose, tame tarpe ir Jūsų“ (pažymos 4.3.3 papunktis);

10.3. Savivaldybė 2015-10-01 raštu Seimo kontrolierių informavo, kad Skyrius panaikinamas: „Šiuo metu yra vykdoma Savivaldybės struktūros pertvarka. Pagal Savivaldybės tarybos 2015-06-09 sprendimą Nr. T-290, iki 2016-01-01 atlikus ją, paskyrus priežiūros ir kontrolės vykdytojus, Kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka ir apimtimi bus galima atlikti Bendrijos veiklos priežiūrą ir kontrolę“ (pažymos 6.1.1 ir 6.1.2 papunkčiai);

10.4. Savivaldybė Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka turėjo vykdyti Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją ir, teikdama atsakymą Pareiškėjai, pagal Priežiūros ir kontrolės taisykles informuoti apie Bendrijos valdymo organų veiklos Namų bendrojo naudojimo aprašo klausimais patikrinimo rezultatus (ar nustatyta tvarka yra sudarytas Namų bendrojo naudojimo objektų aprašas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus ir kt.; pažymos 8.2 punktas), tačiau nepagrįstai to neatliko (pažymos 4.3 punktas);

10.5. taigi, Savivaldybės pareigūnai nepagrįstai:

10.5.1. daugiau nei vienerius metus (nuo 2014-07-01 iki 2015-07-20) nevykdė Vietos savivaldos įstatymu Savivaldybei priskirtos ir daugiabučių namų gyventojams ypač aktualios Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos (pažymos 4.3 punktas);

10.5.2. daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų (tarp jų ir Bendrijos) valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka neketina vykdyti iki šių metų pabaigos (t. y. funkcija galimai bus nevykdoma pusantrų metų) (pažymos 6.1.2 papunktis).

11. Apibendrinus pirmiau pateiktas išvadas, konstatuotina, kad ***ši Pareiškėjos skundo dėl Savivaldybės pareigūnų neveikimo dalis pripažintina pagrįsta.***

Skundo tyrimo išvados

Dėl statinių naudojimo priežiūros

12. Išanalizavus pirmiau nurodytą teisinį reglamentavimą (pažymos 7–8 paragrafai) ir atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–6 paragrafai), konstatuotina:

12.1. Savivaldybės pareigūnai, vadovaudamiesi Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 7.1 punktas) ir Statybos įstatymu (pažymos 7.4 punktas) bei Reglamentu (pažymos 8.1 punktas), vykdo statinių naudojimo priežiūrą ir gali ją atlikti gavę skundą, prašymą ar pranešimą dėl statinių priežiūros (pažymos 8.1.1 papunktis);

12.2. vadovaudamiesi Statybos įstatymo 42 straipsnio 3 dalies 6 punktu Savivaldybės pareigūnai turi teisę „kartu su statinio techniniu priežiūrėtoju patekti į butus ir kitas gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti statinio laikančiąsias konstrukcijas, kai statinio apžiūros akte užfiksuotos neleistinos statinio laikančiųjų konstrukcijų deformacijos“ (pažymos 7.4.3 papunktis);

12.3. Savivaldybės pareigūnai, atsakydami į Pareiškėjos 2015-06-23 skundą, informavo ją apie tai, kad „Namo techninės priežiūros kontrolė buvo atlikta 2009-10-23, 2011-08-17, 2013-05-22 ir 2014-09-11“, „nustatyti neesminiai statinio ir inžinerinės įrangos trūkumai yra šalinami“, „Gyvenamojo namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų savybių, atitinkančių esminius statinio reikalavimus, trūkumų nepastebėta“, „Bendrijos pirmininkas Namo priežiūrą atlieka nuolatinių Namo ir jo būklės stebėjimo metu“ (pažymos 4.4.1 papunktis);

12.4. Savivaldybės pareigūnai nepateikė paaiškinimų Seimo kontrolieriui, kodėl, gavę Pareiškėjos kreipimąsi, neatliko Namo naudojimo priežiūros, kodėl neatsižvelgė į Seimo kontrolieriaus prašymą (tuo atveju, jeigu, gavus Pareiškėjos prašymus (skundus), nustatyta tvarka 2015 metais nebuvo atlikta Namo naudojimo priežiūra,– ją atlikti (atsižvelgiant į Pareiškėjos nurodytas aplinkybes dėl galimų Namo ventiliacijos sistemos defektų) (pažymos 5 paragrafas).

13. Apibendrinus pirmiau pateiktas išvadas ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalimi *ši Pareiškėjos skundo dalis dėl Savivaldybės pareigūnų veiklos (neveikimo) pripažintina pagrįsta.*

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAI

14. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia X skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolės klausimais dalį pripažinti pagrįsta.

15. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia X skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) statinių naudojimo priežiūros klausimais dalį pripažinti pagrįsta.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

16. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 punktu, Seimo kontrolierius *Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui* rekomenduoja:

16.1. pakartotinai atlikti Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinį patikrinimą, pateikti Pareiškėjai bei Seimo kontrolieriui Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto kopijas;

16.2. atlikti Namo naudojimo priežiūrą nustatyta tvarka, atsižvelgiant į Pareiškėjos nurodytas aplinkybes dėl galimų Namo ventiliacijos sistemos defektų, informuoti apie rezultatus Seimo kontrolierių (kartu pateikiant statinio techninės priežiūros patikrinimo akto kopiją) ir Pareiškėją.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašyčiau pranešti iki 2016-04-01.