



# LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

## PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2015-11-18 Nr. 4D-2015/2-461, 4D-2015/2-904  
Vilnius

### I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau vadinama – Pareiškėja) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau vadinama ir – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) atliekant [...] namo (toliau vadinama – Namas) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, uždarnosios akcinės bendrovės „B“ (toliau vadinama – Administratorius), veiklos priežiūrą ir kontrolę (toliau vadinama – Skundas) bei papildomą skundą (toliau vadinama – Papildomas skundas) dėl Administratoriaus veiksmų (neveikimo), nevykdant Savivaldybės įpareigojimų, šmeižiant Pareiškėją Namu gyventojams.

2. Skunde bei Papildomame skunde nurodoma:

2.1. „Administratorius apgaudinėja gyventojus ir valstybę, iš to ir gyvena. Mokesčius mokame, o jie nepanaudojami ten, kur reikia, ir vykdomas nusikaltimas. Kadangi nuo 2005 m. dėl jų kaltės nuo stogo nuolatos skirtingose vietose yra užpilamas mano butas, todėl žalojamas ne tik mano butas, bet ir Namas. [...]. Aš padariau Namu stogo ir stovų ekspertizę, [...]. Seniūnijos atstovo akimis, stogo būklė nėra gera, o tik patenkinama“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „[...] pagal statybos ekspertą A, Administratorius blogai atlieka remonto darbus, nes Administratoriaus pakeistas nauju lietaus stovas mano bute yra iki galo neįrengtas, kadangi netinkamai sumontuota vandens surinkimo įlaja, įrengta stogo konstrukcijoje. Todėl nuo pastovios į butą patenkančios drėgmės užsidegė elektros laidai, į kambario sieną įsimetė pelėsis, kurio neįmanoma išnaikinti, ir jis veržiasi į visą namą, jį gadindamas. Vadybininkė neigia, kad tą stovą keitė, sako, neturi dokumentų.“

2.3. „Savivaldybės gyventojų administracinio fondo vedėja L. Stankevičienė, kartu su Administratoriumi, visą kaltę verčia ant gyventojų, kad negalima su jais susikalbėti. Bet kalbėti čia nereikia, reikia tvarkyti. [...]“

2.4. „Prašau įsakyti Administratoriui skubiai pakeisti naujais ir sutvarkyti šiuos bendro naudojimo objektus, esančius mano bute ir virš jo, nes tiek Administratorius, tiek Savivaldybės gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėja L. Stankevičienė atsisako tai padaryti [...]. Kai Savivaldybė paskyrė Šančių seniūnijos atstovui atvykti apžiūrėti stovus mano bute, deja, laikas tam nebuvo paskirtas, diena ir data nebuvo suderintos, aš išvis apie tai nebuvo informuota. Tačiau L. Stankevičienės aš buvau apkaltinta, kad neįsileidau.“

2.5. „Prašau nedelsiant minėtus bendro naudojimo objektus pakeisti naujais, nes už poros mėnesių aš planuoju ilgam išvykti iš Lietuvos, todėl, jei niekieno neprižiūrimas toliau bus žalojamas mano [butas], dėl to pilami ir kaimynų butai, jei nuo pastovios drėgmės užsidegs elektros laidai, jei į visą namą įsimes pelėsis, kalti būsite tik Jūs, kad laiku nereagavote ir nesiėmėte priemonių: [taisyti] sutrūkusį kanalizacijos stovą mano bute, per kurį lietaus metu čiurkšlėmis bėga vanduo. [...]. Pašalinti trūkumus 2008 m. Administratoriaus blogai pakeisto lietaus stovo mano bute, nes

pratekant stovui šlampa ir nuo nuolatinės drėgmės pelija buto sienos ir lubos aplink lietaus stovą. [...]. Labai daužosi, ypač vėjuotą dieną ir naktį, anot eksperto, neteisingai Administratoriaus darbininkų uždėta kaminuko skarda ant stogo, keldama didžiulį triukšmą mano ir [...] bute. [...].

2.6. „Administratorius ir Savivaldybės vedėja L. Stankevičienė nekreipia dėmesio į tai, kad suskilti, supelyti ir apdegti nuo drėgmės besiruošias mano butas yra žalojamas ir kad pratekantys lietaus bei kanalizacijos stovai ir parapetų skardos yra avarinės būklės.“

2.7. „[...] nei Administratorius, nei Savivaldybė Namo gyventojų susirinkimo nešaukia šiems svarbiems klausimams aptarti.“

2.8. „L. Stankevičienė man pateikė 2015-02-03 Administratoriaus atsakymą, kad ji parapetų skardas pritvirtino ir kaminuką sutvarkė. Tačiau Administratorius kaip visada viską meluoja. [...]“

2.9. „[...] kodėl L. Stankevičienė davė įsakymą sutvarkyti stovą mano kaimynei iš [...] buto, o mano stovui bute, ir net ne vienam, – ne?“

2.10. „2015-06-16 įvyko Namo butų savininkų susirinkimas, kuriame Administratorius numatė aptarti stogo remonto ir kitus einamuosius klausimus. [...] Susirinkime dalyvavo 27 butai iš 50. [...] į susirinkimą atskubėjo aršiausieji Namo gyventojai, kuriuos Administratoriaus vadybininkė C prieš mane buvo nustačiusi jau prieš susirinkimą. [...] susirinkime vadybininkė išdėstė, kad jos tikslas yra visiems gyventojams pateikti dvylika mano reikalavimų. Nors mano rašte buvo rašoma, kad išvardinti punktai yra skirti Administratoriui ir Savivaldybei. Susirinkime gyventojai nusprendė, kad reikia keisti Namo parapetus, jog visas Namas nebešlaptų. Tačiau geranoriškai nusiteikusiems spręsti problemą gyventojams vadybininkė piktybiškai pradėjo mane šmeižti, [...]. Tuo remiantis, gyventojai nusprendė visų pirma kaupti lėšas ekonominiam Namo šildymui įrengti, o ne skubos tvarka keisti šlampančius viso Namo parapetus.“

2.11. „Savivaldybės nurodymas vėl nėra įgyvendinamas, tam pasitelkiant sukiršintus gyventojus.“

2.12. „Kodėl Savivaldybė visiškai nereaguoja į susidariusią baisią situaciją ir leidžia Administratoriui toliau dirbti, [...]“

3. Pareiškėja Seimo kontrolierių prašo: „1. Iš esmės patikrinti Administratoriaus darbą. Nes įtariu, jog slepiamos lėšos, švaistomos valstybės ir gyventojų lėšos. 2. Skirti administracinę baudą už blogą ir nekokybiškai atliekamą darbą, gyventojų bei savivaldybės apgaudinėjimą.“

4. Iš Skundo ir Papildomo skundo tyrimui pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Savivaldybė 2015-02-27 raštu Nr. 53-5-520 Pareiškėjai ir Lietuvos Respublikos Seimo narei V. M. Čigriejienei atsakė: „[...] Administratorius informavo, kad 2014-12-08 įvykdytas Namo bendrasavininkų balsavimas raštu dėl nuotekų ir vandentiekio stovų keitimo: gyventojai stovų keitimui nepritarė. [...] Jums 2014-12-23 pateikus nusiskundimą dėl pratekančio stogo, Administratorius patikrino stogo, parapetų, ventiliacijos kanalų būklę. Papildomai pritvirtintos skardos. [...] 2015-02-27 Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėjos pavaduotoja A. Gustienė, Administravimo poskyrio vedėjas A. Andriulevičius, administratoriaus vadybininkai D ir C apsilankė Jūsų bute ir įvykdė apžiūrą. [...] skyrius raštu įpareigojo Administratorių skubiai organizuoti nuotekų stovo tvarkymo darbus ir pateikti pasiūlymą savininkams dėl stogo remonto. [...] Šančių seniūnija pagal kompetenciją paprašyta kuo skubiau atlikti statinio techninės priežiūros ir naudojimo vykdymo patikrą. [...]“

4.2. Savivaldybė 2015-03-06 raštu Nr. 53-5-629 papildė 2015-02-27 teiktą informaciją: „[...] Savivaldybės Šančių seniūnijos darbuotojai pagal kompetenciją 2015-03-03 atliko Namo techninės priežiūros ir naudojimo patikrą. [...] Patikrinimo metu vizualių stogo dangos pažeidimų nepastebėta, būklė įvertinta patenkinamai. Rekomenduota keisti parapetus, sutvirtinti skardinę stogo kaminėlių dalį bei atlikti kosmetinį laiptinių remontą. Šančių seniūnijos duomenimis, Jūs [pastaba: Pareiškėja] apie patikros datą ir laiką – 2015-03-03 apie 13.50 val. buvote informuota, tačiau į patalpas neįsileidote, todėl statinio patikrinimo metu tinkamai įvertinti bute esančių inžinierinių tinklų būklės nebuvo galimybės.“

4.3. Pareiškėjos užsakymu UAB „E“ atliko Namų stogo dangos tyrimą dėl atmosferinių kritulių pratekėjimo į [...] butą, 2015-03-23 surašė stogo dangos tyrimo aktą Nr. 3/001:15, kuriame pažymėta:

4.3.1. „[...] 4. Apžiūros, tyrinėjimo ir analizavimo rezultatai: [...] 4.2. Tyrimų metu pastebėtas stogo elemento – atmosferinio vandens surinkimo įlajos viršutinės dalies trūkumas [...] 4.3. Ženkliai korozijos paveikti parapeto apskardinimai [...] 4.4. atviras fekalinės kanalizacijos stovo vamzdis“;

4.3.2. „5. Tyrimo išvados: 5.1. Įvertinus tyrimo metu surinktus duomenis ir atsižvelgus į aukščiau nurodytus trūkumus, darytina išvada, kad drėgmės prasiskverbimas į patalpas vyksta dėl: atmosferinių kritulių, prasiskverbimas į buto patalpas galimas per netinkamą parapeto apskardinimą surūdijusiais senos skardos lankstiniais, netinkamai suremontuotą vandens surinkimo įlają, įrengtą stogo konstrukcijoje“;

4.3.3. „6. Rekomendacijos: tinkamai įrengti įlają, naujai apskardinti parapetus, apsaugoti nuo atmosferinių kritulių kanalizacijos ventiliacijos stovą.“

4.4. *Aplinkos ministerija*, išnagrinėjusi Pareiškėjos skundą, 2015-07-20 pareiškė nuomonę (atsakymas adresuotas Savivaldybei ir Administratoriui):

4.4.1. „[...] pagal Civilinio kodekso, reglamentuojančio butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės teises, nuostatas savivaldybės administracija įpareigota vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių atranką, skirti juos vykdyti administravimo paslaugą ir kontroliuoti jos vykdymą. Vadovaujantis šiomis nuostatomis, dėl konkrečių Administratoriaus funkcijų netinkamo vykdymo pagal kompetenciją turi teisę nagrinėti ir spręsti Kauno miesto savivaldybės administracija.

Administratorius privalo vadovautis Civiliniu kodeksu, Statybos, Šilumos ūkio, kitais įstatymais ir jų įgyvendinamaisiais teisės aktais, Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniais nuostatais (toliau vadinama – Nuostatai), patvirtintais Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603, ir už šių teisės aktų nuostatų nesilaikymą atsako įstatymų nustatyta tvarka“;

4.4.2. „[...] administratorius, atsako už tinkamą visų namų bendrojo naudojimo objektų apraše nurodytų bendrojo naudojimo objektų būklę. Jei gyventojai kreipiasi dėl šių objektų (nuotekų inžinerinės įrangos, stogo konstrukcijos, lietausvandeninių, rūšio patalpų ir pan.) gedimų, defektų, dėl kurių patalpoms daroma žala ir blogėja jų būklė, administratorius pagal kompetenciją *privalo nedelsiant imtis priemonių bendrojo naudojimo objektų gedimams ir defektams šalinti*. [...] smulkūs gedimai ir defektai šalinami namo techninės priežiūros lėšomis, kurias kas mėnesį moka namo gyventojai. Namų techninės priežiūros tarifus arba jų apskaičiavimo metodiką, kurie turi būti pagrįsti privalomaisiais statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimais, tvirtina savivaldybės taryba. Šie reikalavimai nustatyti statybos techniniame reglamente STR 1.12.0:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patvirtintame aplinkos ministro 2002-07-01 Nr. 351. Reglamento priede pateiktas Daugiabučių namų techninės priežiūros pagrindinių darbų sąrašas (aplinkos ministro 2010-12-31 įsakymo Nr. DI-1067 redakcija), kuriame nurodyti darbai turi būti atliekami už namų techninės priežiūros lėšas, kurias kas mėnesį už šią paslaugą sumoka namų butų ir kitų patalpų savininkai“;

4.4.3. „Administratorius [...] privalo organizuoti namų techninę priežiūrą, namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą, avarijų lokalizavimą ir likvidavimą (Nuostatų 5.4 punktas). Remdamasis namų bendrojo naudojimo objektų techninių apžiūrų, name suvartojamos šilumos energijos, pastato energinio naudingumo sertifikato ar energinio audito duomenimis administratorius privalo planuoti namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, rengdamas metinius ir ilgalaikius darbų planus. Šiuose planuose turi būti nurodomi konkretūs darbai, preliminarai jų kaina, lėšų šaltiniai. Darbų planus administratorius privalo skelbti savo internete svetainėje, jei ją turi, pateikti namų butų ir kitų patalpų savininkams į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu ir organizuoti jų įgyvendinimą. Darbų planai turi būti svarstomi susirinkime administratoriaus iniciatyva arba jei to raštu pageidauja 1/4 savininkų. Vadovaudamasis darbų planais, administratorius rengia pasiūlymus dėl lėšų kaupimo remontui, jų panaudojimo tvarkos, kaupiamųjų įmokų dydžio nustatymo ir teikia juos tvirtinti savininkams susirinkime ar balsuojant raštu. Administratorius imasi priemonių darbų planams įgyvendinti ir vykdo užsakovo funkcijas (Nuostatų 5.4, 5.4-1 punktai)“;

4.4.4. „Nuostatuose įtvirtinta pareiga administratoriui informuoti gyventojus visais su namo bendrosiomis reikmėmis susijusiais klausimais namo skelbimų lentose, administratoriaus internete svetainėje (informacija apie namo techninės priežiūros, kitų paslaugų teikėjus, avarinių tarnybų telefonai ir pan.), į pašto dėžutes pateikti darbų planus, per 10 darbo dienų atsakyti į raštu pateiktus gyventojų klausimus dėl paslaugų ir darbų tarifų, mokesčių apskaičiavimo, kitais bendrosios dalinės nuosavybės klausimais“;

4.4.5. „Nuostatų 8.7 punkte nustatyta, kad administratorius patalpų savininkams kaupiamąsias įmokas skaičiuoja vadovaudamasis patalpų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu sprendimu. Aiškinant šią nuostatą, pažymėtina, kad iki Kaupimo aprašo įsigaliojimo administratorius negalėjo be patalpų savininkų sprendimo nustatyti kaupiamųjų įmokų“;

4.4.6. „Pažymėtina, kad savivaldybėms nustatyta funkcija pagal Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalies, Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkto, aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. DI-612 patvirtintų Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių nuostatas vykdyti administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 158<sup>2</sup> straipsnio nuostatas bausti jį už nustatytų funkcijų nevykdymą ar netinkamą vykdymą“;

4.4.7. „Vadovaudamiesi šiomis nuostatomis, prašome Savivaldybės administracijos pagal kompetenciją įvertinti administratoriaus veiksmus dėl galbūt savavališko kaupiamųjų lėšų mokesčio skaičiavimo patalpų savininkams, namo bendrojo naudojimo objektų tinkamos būklės neužtikrinimo, kitų prašyme nurodytų funkcijų netinkamo vykdymo ir apie išvadas informuoti pareiškėją“;

4.4.8. „Administratoriaus prašome užtikrinti tinkamą Namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, informuoti savininkus apie modernizavimo projekto įgyvendinimo galimybes, užtikrinti patalpų savininkų informavimą kitais skunde nurodytais klausimais, pateikti pareiškėjai išaiškinimus.“

4.5. *Kauno apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba* 2015-08-24 raštu konstatavo, kad Pareiškėjos buto apžiūros metu „rastos apdegusios koridoriaus lubos“.

4.6. Iš 2015-04-14 statinio apžiūros akto nustatyta, kad buvo apžiūrėta [...] butas ir šiam butui priklausantis rūšio sandėliukas.

Nustatyta:

„1. Lietaus nuotekų stovo apžiūra: lietaus nuotekų stovas uždengtas gipso kartono plokšte ant metalinio karkaso. Buto savininkės teigimu, lietaus nuotekų stovas keistas nauju. Lietaus vandens šviežių nubėgimų nesimato (dieną prieš apžiūrą smarkiai lijo ištisą dieną su protarpiais). Rekomenduojami darbai: uždengtame lietaus stovo kanale įrengti revizines dureles apžiūrai. Stebėti lietaus nuotekų stovo būklę.

2. Alsuklio / nuotekų stovo apžiūra: nuo vonios / tualetų grindų iki išvado per penkto aukšto perdangą vamzdis pakeistas nauju, diametras 110 mm. Aiškiai matosi, jog vertikali vamzdžio ašis galuose nukreipta į šonus. Ryškių vandens nubėgimų tarp lubų ir vamzdžio nepastebėta. Gyventojos teigimu, jog vamzdis pastoviai drėksta, nėra nustatyta, drėgmės atsiradimas siejamas su kondensatu, t. y. rasos taško susidarymu ant vamzdžio paviršiaus. Rekomenduojami darbai: keisti alsuklio dalį einančią per penkto aukšto perdangą ir pakelti aukščiau nei ventiliaciniai kaminai. Vonios / tualetų nuotekų stovą / alsuklį nedengti, palikti atvirą. Stovą / alsuklį apšiltinti kevalais nuo kondensato susidarymo. Stebėti vamzdžio būklę, atsiradus gedimams pašalinti.

3. Virtuvės lubų apžiūra: virtuvės lubose pastebėti įtrūkimai ties perdangos plokščių susijungimu. Nuo sienos / lubų kampo link lubų vidurio užfiksuotas išdžiuvusio vandens nubėgimas. Rekomenduojami darbai: nuskusti sudrėkusias vietas, išdžiovinti, glaistyti.

4. Virtuvės sienų apžiūra: virtuvės siena besiribojanti su kaimyniniu butu įtrūkusi per visą aukštį. Įtrūkimas tęsiasi ties lubų / sienos kampu per visą virtuvės perimetrą. Rekomenduojami darbai: atlikti sienų trūkimų ekspertizę. Vadovaujantis ekspertų išvadomis, pašalinti sienų pažeidimus.

5. Gyvenamojo kambario lubos: gyvenamojo kambario lubų / sienų kampas prie lietaus nuotekų stovo nuo buvusios drėgmės pajuodavęs. Apžiūros metu nepastebėta naujai drėkstančios vietos.

Rekomenduojami darbai: nuskusti sudrėkusias vietas, išdžiovinti, glaistyti ir dažyti.

6. Radiatorių apžiūra: [...] buto gyventojos buvo pateiktas radiatorių keitimo techninis projektas, ruoštas UAB „F“. Vadovaujantis techniniu projektu pakeisti radiatoriai naujais, radiatorių galingumas apžiūros metu nebuvo nustatytas. Rekomenduojami darbai: nustatyti naujai pakeistų radiatorių galingumą, kiekvieno šildymo sezono pradžios metu atlikti sistemos nuorinimo darbus, prižiūrėti radiatorių būklę, atsiradusius defektus pašalinti.

7. Rūsio apžiūra: [...] pastebėtas paviršinio vandens nubėgimas ties išorine siena. Šildymo sistemos magistraliniai vamzdžiai naujai apšiltinti akmens vatos kevalais su folija. Ant šildymo sistemos vamzdžių naujos izoliacijos sukrauti buitiniai daiktai. Rekomenduojami darbai: atnaujinti pamatų hidroizoliaciją iš išorės. Stebėti magistralinių šildymo sistemos vamzdžių apšiltinimo būklę, nukrauti buitinius daiktus nuo šildymo sistemos magistralinių vamzdžių.“

4.7. Šančių seniūnija 2015-04-16 raštu Pareiškėją informavo, kad „vizualios apžiūros metu nustatyti defektai: *parapetai pažeisti korozijos, rekomenduota pakeisti*. Dėl keliamo triukšmo ventiliacijos kaminėlių, *dangą rekomenduota sutvirtinti*, vidaus patalpoms rekomenduota atlikti kosmetinį remontą. Atsižvelgiant į Jūsų pateiktas eksperto išvadas, statinio *administratorius papildomai įpareigotas organizuoti statinio priežiūrą vadovaujantis ekspertizės akte pateiktomis pastabomis apie statinio būklę*. Pareikalauta atlikti tinkamai funkcijų neatliekančių ar stipriai korozijos pažeistų parapetų keitimą, tinkamai įrengti viršutines vandens surinkimo įlajų dalis, apsaugoti nuo atmosferinių kritulių kanalizacijos ventiliacijos stovą.“

4.8. Savivaldybė 2015-05-27 raštu Pareiškėją informavo, kad „Administratoriui pavedė organizuoti techninio prižiūrėtojo pastebėtų defektų šalinimo vykdymą. [...] Šančių seniūnija [...] yra pavedusi (iki 2015-06-26) Administratoriui sutvarkyti 2015-03-03 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte [nurodytus] bendrojo naudojimo objektus. [...]“

4.9. Pareiškėja Savivaldybės merui V. Matijošaičiui 2015-08-20 pateikė prašymą, kuriame vėl išdėstė tas pačias aplinkybes bei pateikė prašymus:

„Prašau, informuokite mane, kokie avariniai bendro naudojimo objektai mano nuosavybėje ir virš jos renovacijos metu bus suremontuoti ir pakeisti naujais. Savo 2015-05-27 raštu Nr. 53-5-1565 vedėja L. Stankevičienė nurodė Administratoriui suremontuoti avarinius bendro naudojimo objektus, remiantis Šančių seniūnijos ir namo techninio prižiūrėtojo aktais. Tačiau iki šiol niekas nesuremontuota. Namo susirinkimo metu gyventojai ir Administratorius nubalsavo šiuo metu nieko mano nuosavybėje neremontuoti, nors pagal įstatymą avariniams objektams remontuoti gyventojų sutikimas nereikalingas, o Administratorius privalo juos skubiai remontuoti. Susirinkimo metu vadybininkė su kai kuriais gyventojais (balsavimo raštu nebuvo) žodžiu nubalsavo stogo parapetus keisti antrame plane, nes vadybininkė neteisingai informavo gyventojus, kad mano bute nėra šlapių dėmių (lauke buvo sausa), [...]. Labai nuo stogo supiltas laiptinės lubas vadybininkė liepė remontuoti patiems gyventojams, nors žala atsirado būtent dėl Administratoriaus neveikimo – laiku neremontavo stogo, todėl šias lubas turėtų remontuoti pats Administratorius iš savo lėšų, kad atitaisytų savo klaidą. [...].

Dėl nuolatos labai šlapių visų mano rūsio sandėliuko grindų Administratorius irgi liepė palaukti renovacijos, atseit, jos nelabai šlampa, nors mano sandėliuke niekada nebuvo. [...].

Susirinkimo metu Administratorė nespėdė iš lubų per perdangą bėgančio mano bute kanalizacijos stovo problemos, nors spėdė sutrūkusio kaimynės kanalizacijos stovo keitimo klausimą ir jam pritarė [...], nors buvo rekomenduota jį keisti nauju. Lygiai taip ir dėl Administratoriaus naujai pakeisto lietaus stovo įlajos įrengimo, nes nuo 2008 m. ji liko neįrengta, dėl ko šlampa ir pelija kambario ir koridoriaus siena (kvalifikuotų ekspertų ir seniūnijos nuomonė).

Taigi ši problema liko atvira, nors savivaldybės vedėja L. Stankevičienė davė nurodymą Administratoriui. Bet pakeitė stovą [...] bute. Įdomu, kas trukdė juos sutvarkyti ir mano bute?

Taip pat nuolatos vėjyje besidaužanti kaminuko skarda virš mano ir [...] buto. Kas dėl skilinėjančių sienų ir lubų mano bute (žr. apžiūros aktą), susirinkimo metu Administratoriaus vadybininkė gyventojams ir net man į akis melagingai pasakė, kad tokią ekspertizę aš jau padariau. Nors namo techninio prižiūrėtojo 2015-04-14 apžiūros akto Nr. 15-04-0201/1 punkte 4 aiškiai

pasakyta, kad reikia daryti ekspertizę, kodėl stipriai skilinėja mano buto sienos ir lubos. Jokios ekspertizės šiuo klausimu nebuvo darysi, o man ir nepriklauso.

Taigi po aštuonių mėnesių susirašinėjimo ir trijų apžiūrų vedėja L. Stankevičienė pagaliau raštu davė nurodymą *šiuos septynis avarinius bendro naudojimo objektus mano nuosavybėje ir virš jos suremontuoti*, remiantis seniūnijos ir namo techninio prižiūrėtojo aktais. Seniūnija nurodė pakeisti korozijos paveiktus parapetus, įrengti lietaus stovo įlają ir uždengti kanalizacijos stovą, kad vanduo nesisunktų į mano butą, taip pat dezinfekuoti ir išbalinti apipiltas laiptinės lubas. Namo techninis prižiūrėtojas patarė sustiprinti pamatų hidroizoliaciją dėl šlampančio rūšio, pakeisti stogo parapetus ir kanalizacijos alsuoklį per perdangą bei jį apšiltinti, taip pat atlikti laiptinės lubų kosmetinį remontą. Taigi savivaldybės, seniūnijos ir namo techninio prižiūrėtojo nurodymas yra suremontuoti šiuos avarinius objektus. *Kodėl jie neremontuojami jau aštuonis mėnesius, nors Aplinkos ministerijos rašte Nr. parašyta, kad administratorius teisiškai atsako už avarinių objektų neremontavimą skubos tvarka? O savivaldybė teisiškai atsako, kad administratorius nevykdo savo pareigų.*

[...] prašau gerbiamos vedėjos detaliai paaiškinti, kada įvyks ši renovacija ir kokie avariniai bendro naudojimo objektai mano nuosavybėje ir virš jos bus suremontuoti renovacijos metu. Kadangi mano butas ir sandėliukas yra nuolatos vis labiau žalojami pralaidžių objektų, todėl prašau atsakyti, kada bus vykdoma namo renovacija ir kaip skubos tvarka bus pakeisti šie septyni bendro naudojimo objektai. [...].

Nors Savivaldybė skiria Administratorių ir jos pareiga yra jį prižiūrėti, kad jis tinkamai atliktų savo darbą [...], tačiau neaišku, dėl ko aš buvau ir esu siunčiama į Būsto ginčų komisiją, kuri neturi jokio balso ir teisės nurodinėti Administratoriui [...].

Savivaldybei mano pateiktos šešios ekspertizės ir apžiūros [...]. Jei vedėja teigia, kad ji kontroliuoja Administratoriaus veiklą, kodėl ji pakartotinai neįsako jam suremontuoti šiuos avarinius bendro naudojimo objektus, o remiasi kažkokiu namo gyventojų saujelės neaiškiu balsavimu? Juk susirinkimo metu balsavimo raštu nebuvo, o užrašyti skaičius iš oro aš irgi mokėčiau, ką vadybininkė ir padarė. [...].

Prašau Savivaldybės detaliai man paaiškinti, ar administratorius turi teisę iš manęs skaičiuoti už bendrą namo elektrą, man išvykus ir niekuo nesinaudojant? Nes iki šiol tai darė, man aiškindamas, kad „taip turi būti“. [...]. Po [...] laidos, kurios metu buvo filmuojami prakiurę bendro naudojimo objektai mano ir [...] buto nuosavybėje, žurnalistai prašė Jūsų, gerbiamas V. Matijošaiti, padėti sutvarkyti šią problemą. [...].“

## II. TYRIMAS IR IŠVADOS

5. Seimo kontrolierius, siekdamas išsiaiškinti Pareiškėjos nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas pateikti paaiškinimus dėl Skundo bei Papildomo skundo teiginių bei atsakyti į Seimo kontrolieriaus klausimus.

### *Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės*

6. *Savivaldybė Seimo kontrolierių informavo, pateikė paaiškinimus bei dokumentus:*

6.1. Namo bendrojo naudojimo objektų administratoriumi UAB „B“ paskirta Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-01-05 įsakymu Nr. A-19 „Dėl Kauno miesto Šančių seniūnijos daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo“.

6.2. „Administratorius savo veikloje vadovaujasi LR civiliniu kodeksu, kitais teisės aktais ir norminiais dokumentais, reglamentuojančiais daugiabučio namo priežiūrą, taip pat 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 vadinama – Nuostatai).“

6.3. „Tiriant prašymą [pastaba: 2015-01-29], 2015-02-27 Skyriaus vedėjos pavaduotoja A.

Gustienė, Administravimo poskyrio vedėjas A. Andriulevičius, administratoriaus vadybininkai D ir C apsilankė Pareiškėjos bute ir jį apžiūrėjo. Bute pradėti jo remonto darbai, tačiau nebaigti. Skyrius 2015-02-25 raštu Nr. 53-2-321 įpareigojo Administratorių pateikti pasiūlymą savininkams dėl stogo remonto su apšiltinimu.“

6.4. „Savivaldybės filialas Šančių seniūnija pagal kompetenciją Skyriaus 2015-02-11 raštu Nr. 53-9-308 paprašyta kuo skubiau atlikti statinio priežiūros, naudojimo, statinių saugos ir paskirties reikalavimų vykdymo patikrą. Apie patikros rezultatus Skyrius informuotas 2015-03-03 raštu Nr. 15-10-55. Apžiūroje dalyvavo ir Administratoriaus vadybininkas D ir techninio priežiūrėtojo atstovas G. Patekti į pareiškėjos butą nepavyko, nes ji iš anksto telefonu suderintu laiku į butą neįsileido.“

6.5. „Pareiškėjai į minėtą prašymą atsakyta Skyriaus 2015-02-27 raštu Nr. 53-5-520 ir 2015-03-06 raštu Nr. 53-5-629. Apie šiame akte nurodytų statinio priežiūros defektų pašalinimą administratoriui pavesta atsakyti iki 2015-06-26.“

6.6. „Administratorius paaiškino, kad Namų gyventojai 2005 m. (daliniai tvarkymai atlikti 2010 m.), iki Administratoriui pradedant administravimą, savarankiškai organizavo stogo dangos keitimą: numatė darbų apimtį, patys rinkosi rangovus, priėmė darbus. Parapetų skardų keitimas nebuvo numatytas, nes jų kokybė buvo gera. Po remonto administratorius nusiskundimų dėl stogo pratakumo iš kitų gyventojų nebuvo gavęs, apie kreipimąsi į rangovus dėl garantinio laikotarpio (5 metai) darbų defektų ištaisymo nėra.“

6.7. „Gyventojai 2015-01-20 raštu pateikė Administratoriui kolektyvinį pareiškimą dėl Pareiškėjos nusiskundimų vamzdinių būklė. Lietaus nuotekų vamzdinio keitimą Administratorius organizavo 2008 m. apmokant iš savininkų sukauptų lėšų. Pareiškėja šią stovo dalį savo bute yra sandariai uždengusi, todėl galimybės jos apžiūrėti nėra. Ketvirto aukšto gyventojai pratakumu nesiskundžia, todėl, Administratoriaus nuomone, vamzdynas galimai sandarus.“

6.8. „Pareiškėja 2014 m. gruodžio mėn. kreipėsi į Administratorių su nusiskundimu, todėl buvo papildomai apžiūrėtas stogas, parapetai, ventiliacijos kanalų būklė: rasti trūkumai pašalinti, skardos pritvirtintos. Pareiškėjai Administratorius atsakė 2015-02-03 raštu Nr. S-71. Apžiūros akto ar kito dokumento, įrodančio, kada buvo užlietos Nr. [...] buto lubos, nėra. Apsilankius Pareiškėjos bute pastebėta, kad pradėti jo remonto darbai, tačiau nebaigti. Pareiškėja savo prašymuose dažnai nurodo, kad savo iniciatyva kvietė santechniką, kuris nuo grindų iki stogo keitė bendrojo naudojimo kanalizacijos nuotekų vamzdžio dalį. Stogo dangoje darbų santechnikas neatliko, dėl ko galimai buvo kritulių pratekėjimai.“

6.9. „Administratorius pateikė 2015-03-10 raštu Nr. S-133 atsakymą Pareiškėjai dėl atliktų parapetų ir ventiliacijos kanalų apskardavimo tvarkymo darbų ir 2015-03-24 raštu Nr. S-183 bei 2015-04-20 raštu Nr. S-254a reikalavimus pateikti dokumentus dėl buto šildymo prietaisų keitimo.“

6.10. „Administratorius informavo, kad Namų butų savininkai sprendimą kaupti lėšas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti priėmė 2009-04-16 vykusio susirinkimo metu – po 1 Lt/kv. m buto naudingam plotui. 2009-07-08 vykusiam susirinkime priimtas sprendimas šildymo sezono metu kaupti po 0,50 Lt/kv. m. 2011-08-01 buvo atlikti remonto darbai, kuriems sukauptų lėšų neužteko, todėl likusi darbų išlaidų dalis pateikta gyventojams išsimokėjimui.

Savininkams išsimokėjus skolą, lėšų kaupimas, savininkų prašymu, atnaujintas 2013-10-01 – po 0,50 Lt/kv. m, o nuo 2014-05-01 – po 1 Lt/kv. m (0,29 Eur) ne šildymo sezono metu, šildymo sezono metu – 0,50 Lt/kv. m (0,1448 Eur). Nuo 2006 m. iki 2015 m. sausio mėn. iš kaupiamųjų lėšų buvo atlikta eilė namų priežiūros darbų (bendra suma 31 587,11 Eur (109 063,96 Lt): lietaus nubėgimo stovas, einantis per Pareiškėjos buto patalpas (per penkis aukštus iki rūšio), viso Namų nuotekų magistralinis tinklas, atliktas drėgninio tinklo aplink namą valymas, pakeistas buitinių nuotekų tinklas nuo Namų pamato iki pirmojo šulinio lauke, pakeista dalis susidėvėjusio karšto vandens tiekimo magistralinio vamzdžio, pakeisti viso rūšio langai, šilumos punkte pakeistos įvadinės sklendės, atliktas ventiliacijos kanalų ant namo stogo remontas, pakeistos viso Namų įėjimo į laiptines ir rūšio patalpas durys, atliktas aikštelių prie Namų laiptinių remontas, drenažo šulinių remontas, pakeista dalis Namų stovų uždarnosios armatūros, atliktas nuogrindžių aplink Namą remontas, pakeisti viso Namų laiptinių langai.“

6.11. „Visų šių darbų planavimas, apimtys ir atlikimas buvo derinamas su Namų butų

savininkų įgaliojaisiais atstovais (Nuostatų 13 p.), kurie išrinkti 2009-04-16 susirinkime. Šiuo metu kaupiama šilumos punkto automatizavimui ir šildymo sistemos hidraulinio balansavimo ventilių įrengimui. Prašymus dėl lėšų kaupimo pateikia savininkų įgaliojaisiais atstovai, klausimą aptarę su kitais savininkais. Jokių nusiskundimų dėl lėšų kaupimo ar atliekamų darbų tikslingumo iš kitų savininkų Administratorius nėra gavęs.“

6.12. „Administratoriaus duomenimis, Pareiškėja nuo 2006 m. liepos mėn. sistemingai nemoka mokesčių už Administratoriaus suteiktas paslaugas ir atliktus bendrojo naudojimo objektų remonto darbus. 2014 m. Administratorius kreipėsi į teismą dėl skolos išieškojimo, todėl Pareiškėja pagrindinę dalį skolos sumokėjo. Kauno apylinkės teismo nutartimi civ. b. Nr. [...] iš Pareiškėjos priteista tik bylinėjimosi išlaidos. Šią nutartį Pareiškėja apskundė, tačiau Kauno apygardos teismas civ. b. Nr. [...] skundą atmetė ir paliko galioti ankstesnį sprendimą. Priteistų bylinėjimosi išlaidų Pareiškėja nesumokėjo, mokesčių už suteiktas paslaugas toliau taip pat nemoka [...].“

6.13. „Dėl šildymo prietaisų pakeitimo Pareiškėja kreipėsi į Administratorių 2011 m., prasidėjus šildymo sezonui. Administratoriui atsisakius leisti keisti radiatorius, darbus atliko savavališkai: nepateikė projekto, išleido iš sistemos vandenį, po darbų neinformavo šildymo sistemų prižiūrėtojo, todėl nebuvo atliktas hidraulinis bandymas. Dėl šildymo prietaisų keitimo Pareiškėja buvo informuota kelis kartus. Šiuo klausimu Pareiškėja kreipėsi į Skyrių 2011-11-23 (rašto reg. Nr. 53-6-1324), atsakyta Skyriaus 2011-12-14 raštu Nr. 53-5-3073.“

6.14. „Skyriui nukreipti nagrinėti Pareiškėjos prašymai: 2015-03-25 Savivaldybės administracijos direktoriui (reg. 2015-03-30 Nr. R13-499), Prašymas, persiųstas iš Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (reg. 2015-04-15 Nr. R20-351), ir prašymas, persiųstas iš Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnybos prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos Kauno apygardos valdybos nusikaltimų veikų tyrimo skyriaus (reg. 2015-04-02 Nr. R7-93).“

6.15. „Nagrinėjant minėtus prašymus Administratorius 2015-04-04 raštu Nr. 53-2-569 paprašytas pateikti paaiškinimus ir organizuoti kanalizacijos nuotekų stovo Pareiškėjos bute sutvarkymą. Administratorius informavo, kad namo techninis prižiūrėtojas UAB „J“ 2015-04-14 atliko Pareiškėjos buto ir, jos teigimu (nuosavybės dokumentai nebuvo pateikti), jai priklausančio rūsio apžiūrą.“ Apžiūros metu apžiūrėta stogo, parapetų, ventiliacijos kanalų būklė, papildomai pritvirtintos skardos, nustatyti papildomi faktai apie lietaus nuotekų stovą bei alsuoklį. Nustatyta, kad teiginiai apie šlampančias sienas gyvenamajame kambaryje ir virtuvėje neatitinka faktinių aplinkybių, avarinės stogo, stovų ar kitų bendrojo naudojimo objektų būklės nenustatyta. Lietaus nuotekų stovas keistas per visus Namo aukštus, nors dieną prieš smarkiai lijo, šviežių nubėgimo žymių nepastebėta. Kanalizacijos nuotekų stovas nuo vonios / tualetu grindų per perdangą Pareiškėjos iniciatyva pakeistas nauju (diametras 110 mm), vertikali vamzdžio dalis nukreipta į šoną, ryškių vandens nubėgimų tarp lubų ir vamzdžio nepastebėta. [...].“

6.16. „Pareiškėja 2015-03-30 pateikė Šančių seniūnijai eksperto 2015-03-03 išvadas dėl namo stogo ir buto Nr. [...] būklės. Šančių seniūnijos darbuotojai 2015-04-15 raštu Nr. 15-2-100 pavedė organizuoti pažeistų parapetų keitimą, tinkamai įrengti viršutinės įlajų dalis, apsaugoti nuo atmosferinių kritulių kanalizacijos stovą. Skyrius 2015-04-24 raštu Nr. 53-2-739 pavedė organizuoti Administratoriaus pateikto Statinio apžiūros 2015-04-14 akto 1 ir 2 punktuose nurodytų defektų pašalinimą bei dalies pamatų hidroizoliacijos atnaujinimą. Apie Administratoriaus atliktus veiksmus paprašyta Šančių seniūniją informuoti iki 2015-05-15 ir 2015-06-26.“

6.17. „Skyrius 2015-05-28 raštu Nr. 53-9-1028 Šančių seniūnijos paprašė informuoti Skyrių apie Statinio techninės priežiūros patikrinimo 2015-03-03 akte Nr. 15-4-70 Administratoriui nurodytų reikalavimų įgyvendinimą. Skyriaus 2015-05-27 raštu Nr. 53-2-1005 Administratorius pakartotinai paprašytas vykdyti pavedimus ir organizuoti Namo savininkų susirinkimą, jame supažindinti su 2014 m. veiklos ataskaita, pateikti paaiškinimus dėl planuojamų darbų. Pateiktas 2015-05-21 savininkų prašymas dėl kaupiamųjų lėšų naudojimo.“

6.18. „Pareiškėjos prašymas (reg. 2015-05-06 Nr. R13-693-499/4) Skyriaus 2015-05-28 raštu Nr. 53-2-1009, vadovaujantis Administracijos direktoriaus pavaduotojo R. Rabačiaus pavedimu, persiųstas nagrinėjimui Lietuvos Respublikiniams būsto valdymo ir priežiūros rūmams, [...] (apie išsiuntimą

Pareiškėja informuota Skyriaus 2015-05-28 raštu Nr. 53-5-1568).“

6.19. „[...] nagrinėjant Pareiškėjos prašymus, Skyrius Administratoriaus paprašė pateikti paaiškinimus bei veiklos dokumentus, įvykdė apžiūrą. Šančių seniūnija atliko statinio priežiūros vykdymo patikrą, skyriai kontroliuoja pavedimų administratoriui vykdymą. Iš pateiktų administratoriaus dokumentų nustatyta, kad Administratoriui privalomi rengti dokumentai – ataskaitos, bendrojo naudojimo objektų priežiūros metiniai ir ilgalaikiai planai, bendrojo naudojimo objektų aprašas rengiami vadovaujantis LR aplinkos ministro patvirtintomis formomis, apie namo techninę būklę savininkai informuojami, gyventojai aktyviai dalyvauja namo priežiūros organizavime – išrinkti įgaliotieji atstovai, lėšos Namo atnaujinimui kaupiamos, būtini Namo priežiūros darbai vykdomi su gyventojų pritarimu.“

6.20. „[...] namo bendrojo naudojimo objektų aprašas parengtas. Atnaujintas aprašas bus pristatytas savininkų susirinkime, kurio data šiuo metu derinama su įgaliotaisiais atstovais.“

6.21. „[...] susirinkimai buvo organizuoti 2009-04-16 ir 2009-07-08. Visi Namo priežiūros darbai planuojami ir pateikiami svarstymui per įgaliotuosius atstovus, taip pat nuolat gaunami savininkų prašymai dėl lėšų kaupimo ir darbų atlikimo.“

7. Iš Skundo bei Papildomo skundo tyrimui Savivaldybės pateiktų dokumentų nustatyta:

7.1. Pareiškėja 2012-09-07 raštu Administratorių informavo, kad Namo stogo danga yra blogai sutvarkyta, „[...] bute nuo 2005 metų toliau lubos drėksta [...]. taip pat ir mano bute lubos ir sienos vietomis drėksta. Prašau informuoti, kada Jūsų specialistai atliko Namo stogo apžiūrą [...]. Prašau surengti Namo gyventojų susirinkimą dėl susidėvėjusio kanalizacijos stovo pakeitimo, [...]“

7.2. Pareiškėja 2014-12-23 prašymais Administratoriaus prašė suremontuoti stogą, netinkamai uždėtą kamino skardą ant stogo.

7.3. Administratorius 2012-08-30 raštu Pareiškėjai atsakė, jog „stogo dangos būklė yra gera“.

7.4. Administratorius 2015-02-03 raštu Pareiškėjai atsakė, kad „atlikta Namo stogo apžiūra, kurios metu patikrinta stogo parapetų bei ventiliacijos kanalų apskardinimo būklė, rasti trūkumai pašalinti, skardos pritvirtintos.“

7.5. Savivaldybė 2015-02-25 raštu Administratoriui pateikė įpareigojimą „skubiai organizuoti nuotekų stovo [...] bute keitimo darbus. [...] pasiūlyti savininkams dėl Namo viso stogo remonto atliekant jį su pašiltinimu.“

7.6. Namo 8-ių butų savininkai 2015-01-20 raštu kreipėsi į Administratorių dėl Pareiškėjos skundų įvairioms institucijoms. Gyventojai prašė „kritiškai vertinti Pareiškėjos skundus“, nes „Namo gyventojai yra išsirinkę atsakingus įgaliotuosius asmenis, kurie sprendžia svarbiausius Namo remonto, lėšų kaupimo klausimus. Pareiškėja dėl savo bėdų nėra nei karto kreipusis.“ Gyventojai nurodė, kad „patikrino vietoje, ar Pareiškėjos nusiskundimai pagrįsti“: „š. m. 20 dieną apie 19 val. mes kreipėmės į Pareiškėją, kad parodytų savo buto neva sulietas lubas, sienas, grindis, bet ji mūsų į vidų neįsileido, [...]. Tuomet apklausėme Pareiškėjos kaimynų [...], ar jų butai užliejami lietaus vandeniu. Kaimynai patvirtino, kad jokių užliejimų nėra ir seniai nebuvo, [...]. Tuo pačiu apžiūrėjome Namo rūsius – visur sausa, jokių kanalizacijos užliejimų nėra [...]“.

7.7. Šančių seniūnija 2015-03-03 surašė statinio (Namo) techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 15-4-70. Akte pažymėta: „Apžiūrėjus *pastatą – Namą*, [...], jo konstrukcijų – inžinerinių sistemų būklė tokia: Patikrinimo metu – vizualiai: Stogas – sutapdintas, danga ruloninė, esminių defektų nepastebėta, būklė patenkinama. *Parapetai* – seni, pažeisti korozijos, būklė patenkinama. *Esant galimybei rekomenduojama pakeisti*. Ventiliacijos kaminėliai – apskardinti, būklė patenkinama, dėl galimai gyventojus trikdančio garso, *rekomenduojama sutvirtinti kaminėlių dangą*. Lietaus surinkimo sistema – būklė patenkinama. Sienos – plytų mūras, yra skilimų ir plytų aptrupėjimų, nedidelės deformacijos, būklė patenkinama. Perdangos – deformacijų nepastebėta. Būklė patenkinama. Balkonai – būklė patenkinama. Pamatai – juostinių blokų, tinkuoti, būklė patenkinama. Nuograndos – įrengtos, būklė patenkinama. Stogeliai – apskardinti, būklė patenkinama. Laiptinės durys ir langai – durys metalinės, rakinamos, langai plastikiniai su stiklo paketu, būklė patenkinama. Vidaus patalpos – vietomis reikalingas kosmetinis remontas, būklė patenkinama. Vandentiekio vamzdynai – būklė

patenkinama. Nuotekų vamzdynai – būklė patenkinama. Elektros tinklai – būklė patenkinama. Inžinerinių tinklų būklė vertinta nepatekus į privačias gyvenamąsias patalpas. [...]. **Reikalauju:** [...]; 3. **Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (akto 3 p.) defektų šalinimą vadovaujantis STR 1.12.05:2002 nustatyta tvarka;** [...]; 5. **Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą informuoti [...]** **Šančių seniūniją iki 2015 m. birželio 26 d.**“

Šančių seniūnija 2015-03-03 raštu Savivaldybę informavo: „Patikrinimo metu vizualių stogo dangos pažeidimų ar defektų nepastebėta, būklė įvertinta patenkinamai. Rekomenduota atlikti parapetų keitimą bei kosmetinį laiptinių remontą. Taip pat rekomenduota sutvirtinti skardinę stogo kaminėlių dangą. [...] Pareiškėja iš anksto suderintu [pastaba: seniūnijos specialisto teigimu, Administratoriaus vadybininkas telefonu apie tai informavo Pareiškėją] laiku į patalpas neįsileido, todėl [...] tinkamai įvertinti bute esančių inžinerinių tinklų būklę nebuvo galimybės.“

7.8. Administratorius Pareiškėją 2015-03-10 raštu informavo, kad buvo atlikta Namo stogo apžiūra, kurios metu „patikrinta stogo parapetų bei ventiliacijos kanalų apskardinimo būklė, rasti trūkumai pašalinti, skardos pritvirtintos.“

7.9. Pareiškėja 2015-03-25 prašymu kreipėsi į Savivaldybės administracijos direktorių [pastaba: 14 lapų prašymas]. Šiame prašyme ji nurodė aplinkybes, dėl kurių nuo 2008 metų kreipiasi į Administratorių, tačiau jis nesiima jokių veiksmų apsaugoti Namą, bendrojo naudojimo objektus nuo gedimų, siekiant juos išsaugoti. Pareiškėja taip pat nurodė, kad Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėja tik atsirašinėja, kaltina gyventojus nesusikalbėjimu, gina Administratorių, nesiima priemonių iš esmės patikrinti jo (Administratoriaus) darbą. Pareiškėja prašė iš esmės patikrinti Administratoriaus darbą, pakeisti esamą kitu Administratoriumi, „įsakyti skubiai suremontuoti visus avarinius viešo naudojimo objektus [...], skirti ekspertizę įvertinti Administratoriaus atliktų remonto darbų kokybę [...]“. Prie prašymo Pareiškėja pateikė nuotraukas.

Tokiais pačiais prašymais Pareiškėja kreipėsi į Valstybinę mokesčių inspekciją prie Finansų ministerijos, Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnybą.

7.10. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjos 2015-03-25 prašymą, kreipėsi į Administratorių (rašta pasirašė Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėja L. Stankevičienė; toliau vadinama ir – Skyrius); rašte nurodė:

„[...] Savivaldybės administracijos direktoriui yra pateiktas Pareiškėjos 2015-03-25 prašymas dėl Namo priežiūros klausimų.

Skyrius, atsižvelgdamas į situaciją, 2015-02-25 raštu Nr. 53-2-321 Jūsų bendrovę paprašė skubiai organizuoti nuotekų stovo [...] bute keitimo darbus ir pateikti pasiūlymą savininkams dėl viso stogo remonto atliekant jį su pašiltinimu. Prašome informuoti, kokius veiksmus atlikote, ir pateikti Jūsų argumentus patvirtinančių dokumentų kopijas.

Pagal **pridedamą Pareiškėjos rašto kopiją** prašome iki 2015-04-21 **pateikti** išsamius **paaiškinimus:**

- Pareiškėja teigia, kad namo rūsyje vamzdynai neapšiltinti ir savo rūsyje ji pati organizavo jų apšiltinimą – informuokite, ar vamzdynai pagal projektą turi būti apšiltinti, ar jie buvo šiltinami, jei taip – nurodykite kada;

- Pareiškėja nurodo, kad dėl blogos drenažo būklės rūsyje nuolat kaupiasi vanduo, veisiasi parazitai. Prašome informuoti, ar sprendžiama ši rūsio problema, ar buvo gyventojams siūloma organizuoti drenažo tvarkymo darbus;

- ar Jums yra žinoma rūsio pertvarkymo ir užgriozdinimo šiukšlėmis problema;

- kodėl Pareiškėja neinformuojama raštu apie apsilankymą jos bute apžiūrai atlikti;

- Pareiškėja teigia, jog ventiliacijos kaminėliai ant stogo užkišti buteliais, kaminėlių skarda atšokusi, todėl vėjui pučiant daugosi;

- kadangi stogo parapetai yra sutrūkinėję ir pralaidūs vandeniui, šlampa namo siena; nurodykite, kokių priemonių imtasi jų tvarkymui;

- ar buvo siūlyta gyventojams tvarkyti subėgusias laiptinės lubas ir sienas, ar buvo naikinamas pelėsis;

- Pareiškėjos rašte nurodyta, kad ne visi laiptinės langai atsidaro, jų negalima išvalyti; *prašome sutvarkyti laiptinės langus*;

- nurodykite, kur yra saugomas raktas nuo grotų ant išėjimo į stogą; ar yra informacinis skelbimas dėl rakto saugojimo;

- Pareiškėja pridėjo UAB „F“ užbaigto sutartinio darbo akto kopiją, ar Jūsų bendrovei yra pateiktas šis projektas;

- pateikite metinę 2014 m. veiklos Name ataskaitos kopiją, metinius ir ilgalaikius planus;

- pateikite Jūsų argumentus pagrindžiančių dokumentų tinkamai patvirtintas kopijas.

Pareiškėjos teigimu, Jūsų bendrovė organizavo 2005 m. ir 2008 m. lietaus nuotekų stovo jos bute tvarkymus, tačiau ***iki šiol jis nesutvarkytas ir vanduo gadina ne tik pareiškėjos butą, bet ir elektros skydinę.***

7.11. Savivaldybė kreipėsi į Administratorių 2015-04-24 raštu, kuriame nurodė:

„Susipažinome su Jūsų 2015-04-21 raštu Nr. S/259 (reg. 2015-04-21 Nr. 53-1-925) ir pateiktais dokumentais.

Atsižvelgiant į Pareiškėjos prašymuose išdėstytus nusiskundimus, Statinio apžiūros 2015-04-14 akte Nr. 15-04-0201/1 nurodytus bendrojo naudojimo objektų defektus ir rekomendacijas, jiems šalinti, vadovaujantis administratoriui priskirtomis funkcijomis ir nuostatais, prašome priimti sprendimus ir organizuoti Statinio apžiūros akto 1 ir 2 punktuose nurodytų rekomendacijų defektų pašalinimui įgyvendinimą.

Taip pat, pagal Statinio apžiūros akto 7 p. rekomendacijas, prašome įvertinti pamatų hidroizoliacijos atnaujinimo darbų apimtį ir kainą. Pasiūlymus pateikite butų savininkams, jiems nepritarus, prašome atnaujinti pamatų hidroizoliaciją lokaliai.“

7.12. Šančių seniūnija 2015-04-15 raštu Administratorių ***papildomai įpareigojo*** „organizuoti tinkamai funkcijų neatliekančių ar stipriai korozijos pažeistų parapetų keitimą, tinkamai įrengti viršutines vandens surinkimo įlajų dalis, apsaugoti nuo atmosferinių kritulių kanalizacijos ventiliacijos stovą. [...] informuoti iki 2015-05-15“; 2015-04-16 raštu apie tai informavo ir Pareiškėją.

7.13. Administratorius 2015-04-21 raštu (atsakymas į 2015-04-07 Savivaldybės raštą) Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėją L. Stankevičienę informavo, kad „[...] atsiradus papildomiems besikartojantiems Pareiškėjos teiginiais apie Namų rūšio problemas, Namų stogą, šlampančias Namų sienas, subėgusias laiptinės lubas [...], UAB „J“ atliko Pareiškėjos buto ir jos butui priklausančio rūšio patalpos apžiūrą. [...] Pareiškėjai 2014-12-23 pareiškus apie blogą stogo būklę buvo patikrinta informacija – apžiūrėta stogo, parapetų, ventiliacijos kanalų būklė. Papildomai pritvirtintos skardos. [...]. Apžiūros metu nustatyti papildomi faktai apie lietaus nuotekų stovą bei alsuoklį. [...]“

7.14. Administratorius 2015-05-11 raštu Savivaldybei (vedėjai L. Stankevičienei) atsakė (į 2015-04-24 raštą), kad „atlikus papildomą lokalią Namų pamatų apžiūrą, informuosime Namų gyventojus apie numatomus darbus užtikrinant papildomą pamato hidroizoliaciją.“

7.15. Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėja L. Stankevičienė į Pareiškėjos 2015-03-25, 2015-03-26 prašymus atsakė:

„[...] Susipažinę su prašymais informuojame, kad LR teisės aktai ir norminiai dokumentai, reglamentuojantys daugiabučio namo priežiūrą, administratoriaus atliekamos funkcijos, taip pat butų savininkų teisės ir prievolės prižiūrėti pastatą bei apmokant priežiūros išlaidas Jums buvo nurodyti skyriaus 2015-02-27 raštu Nr. 53-5-520 ir 2015-03-16 raštu Nr. 53-5-629. Skyriaus raštais nurodyti Administratoriaus atlikti veiksmai, Savivaldybės Šančių seniūnijos atsakingų darbuotojų įvykdytos statinio apžiūros rezultatai ir skyriaus pavedimai administratoriui. Informacijos ir susijusių dokumentų pateikimui kreipėmės į Administratorių [...].

*Administratoriaus duomenimis, [...] techninis prižiūrėtojas UAB „J“ 2015-04-14 atliko namo stogo, Jums priklausančio buto Nr. [...] ir, Jūsų teigimu, Jums priklausančio rūšio patalpos (nuosavybės dokumentai nepateikti) apžiūrą. Apžiūros metu patikrinta stogo parapetų bei ventiliacijos kanalų apskardavimo būklė, rasti trūkumai pašalinti, skardos pritvirtintos. Apie šiuos*

veiksmus ir prašymą pateikti Jums nuosavybės teise priklausančios rūšio patalpos planą ir nuosavybės registracijos dokumentą administratorius Jus informavo 2015-03-10 raštu Nr. S-133. Skardos, Administratoriaus teigimu, buvo tvirtintos ir 2014-12-23, taip pat buvo apžiūrėta stogo, parapetų, ventiliacijos būklė (apie šią apžiūrą buvote informuota Administratoriaus 2015-02-03 raštu Nr. S-71 ir skyriaus 2015-02-27 raštu Nr. 53-5-520). Nusiskundimų dėl Namų stogo darbų kokybės ir vandens pratakumo į patalpas per 2010–2015 metus iš Namų gyventojų administratorius nėra gavęs.

Apžiūros metu nustatyti papildomi faktai apie lietaus nuotekų stovą bei alsuoklį. Administratoriaus nuomone, teiginiai apie šlampančias namo sienas, Jūsų buto gyvenamojo kambario, virtuvės lubas bei sienas neatitinka faktinių aplinkybių, nes naujų pratekėjimo žymių nerasta. Apžiūros akte nurodyta, kad rekomenduojama uždengtame lietaus stovo kanale įrengti revizines dureles apžiūrai ir stebėti nuotekų stovo būklę, nuskusti senas sudrėkusias lubų ir sienų vietas ir nudažyti. Alsuoklio dalį, einančią per penkto aukšto perdangą, rekomenduojama keisti ir pakelti aukščiau nei ventiliaciniai kaminai. Vonios / tualetų nuotekų stovą / alsuoklį nedengti, palikti atvirą. Stovą / alsuoklį apšildinti kevalais nuo kondensato susidarymo, stebėti vamzdžio būklę ir atsiradus gedimams pašalinti. Bendrojo naudojimo objektų tvarkymą turėtų organizuoti administratorius, jam skyriaus raštu surašytas pavedimas organizuoti darbus.

Apžiūros akte nurodyta, kad apžiūrėjus Jūsų buto virtuvės lubas ir sienas užfiksuota įtrūkimai, lubose yra išdžiūvusio vandens nubėgimas. Gyvenamojo kambario lubų sienų kampas pajuodavęs, naujai drėkstančios vietos nepastebėta. Visas šias vietas siūloma nuvalyti, išglaistyti ir dažyti, o dėl įtrūkimų – atlikti ekspertizę. Rūšio patalpoje paviršinio vandens nubėgimas ties išorine siena. Rekomenduota atnaujinti pamatų hidroizoliaciją iš išorės, stebėti vamzdžių apšildinimo būklę; daiktus nuo šildymo sistemos vamzdžių reikia nukrauti.

Informuojame, kad LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. nustatyta, kas yra priskiriama namo bendrojo naudojimo objektams: bendrosios konstrukcijos, bendrosios inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus); pastato bendrojo naudojimo patalpos – pastato laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, *rūsiai, pusrūsiai ir kitos patalpos, jeigu jie nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams*. [...].

Informuojame, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos Gyvenamojo fondo administravimo skyrius Savivaldybės paskirtų administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdo pagal gyventojų skundus (prašymus). Savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-164 buvo patvirtinta Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų priežiūros ir kontrolės tvarka. Savivaldybės administracijos direktoriui paskyrus atsakingus darbuotojus galės būti atliekama papildoma Namų administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrolė vadovaujantis minėta patvirtinta tvarka. [...]. Šis atsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.“

7.16. Pareiškėja 2015-04-16 prašymu kreipėsi į Kauno miesto merą V. Matijošaitį. Prašyme pakartotinai aprašė aplinkybes dėl Administratoriaus veiksmų (neveikimo) vykdančiam Namų administravimą, Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo vedėjos veiksmus (neveikimą) nagrinėjant jos prašymus (skundus) dėl Administratoriaus veiklos, pakartotinai prašė pavesti atlikti Administratoriaus veiklos patikrinimą.

Šis Pareiškėjos prašymas vėl buvo pavestas išnagrinėti Gyvenamojo fondo administravimo skyriui, kuris (vedėja L. Stankevičienė) 2015-05-27 raštu trumpai pakartojo, kas Pareiškėjai jau buvo pranešta.

7.17. Kauno meras 2015-05-27 raštu Pareiškėjai išaiškino teisės aktų nuostatas, kuriomis vadovaujamosi administruojant daugiabučius namus, atliekant administratorių veiklos priežiūrą ir kita.

7.18. Savivaldybė 2015-05-27 raštu Administratorių įpareigojo: „nedelsiant organizuoti

Savivaldybės 2015-04-24 rašte, Šančių seniūnijos 2015-04-15 rašte nurodytų pavedimų vykdymą; organizuoti Namų savininkų susirinkimą ir jame pristatyti metinę 2014 m. veiklos ataskaitą, metinius ir ilgalaikius bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planus, supažindinti savininkus su bendrojo naudojimo objektų aprašu bei aptarti kitus aktualius klausimus. [...].“

7.19. Savivaldybė 2015-05-28 raštu Pareiškėjos 2015-05-06 prašymą Kauno miesto savivaldybės merui persiuntė nagrinėti Lietuvos Respublikiniams būsto valdymo ir priežiūros rūmams (toliau vadinama – Būsto rūmai).

Savivaldybė Seimo kontrolieriui nepateikė informacijos, ar nurodytas prašymas (ginčas) buvo nagrinėjamas Būsto rūmų Ginčų nagrinėjimo komisijoje. Pažymėtina, kad pati Pareiškėja Seimo kontrolieriui pranešė, kad Būsto rūmai 2015-06-15 raštu Savivaldybę informavo, jog tik gavę Pareiškėjos ir Administratoriaus „aiškų rašytinį sutikimą, prašymą nagrinėti Būsto rūmų Ginčų (skundų) nagrinėjimo komisijoje, Būsto rūmai pradės prašymo (ginčo) nagrinėjimo procedūrą, išaiškinant šalims apie sprendimo teisinės pasekmes.“

7.20. Namų ar kitos paskirties pastato (patalpų) bendrojo naudojimo objektų aprašas (toliau vadinama – Aprašas) parengtas 2013-04-16, Nr. 160. Administratorius Namų butų savininkams Aprašą pateikė tik 2015-04-30. Savivaldybė nepateikė įrodymų, kad su Aprašu butų savininkai buvo supažindinti anksčiau.

#### 8. Savivaldybė Seimo kontrolierių papildomai informavo:

8.1. 2015-06-25 raštu, kad Administratorius 2015-06-16 organizavo Namų butų savininkų susirinkimą. Susirinkime „savininkams buvo pristatyta metinė 2014 metų Administratoriaus veiklos ataskaita, Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planas, aptarti stogo, vamzdynų, Namų pamatų hidroizoliacijos klausimai, pritarta tolimesniam lėšų kaupimui Namų priežiūrai, patvirtinti tie patys butų savininkų įgaliotieji atstovai.“ Pareiškėja šiame susirinkime dalyvavo.

Iš pateikto 2015-06-16 protokolo Nr. 86A nustatyta, kad Namų butų savininkai nepritarė stogo remontui (už – 31, prieš – 1). Protokole pažymėta: „Susirinkimo dalyviai prašė Pareiškėją leisti namų įgaliotinių atstovams susirinkimo metu apžiūrėti buto patalpas ir patiemis įsitikinti, koks yra jos buto patalpų stovis šiuo metu. Pareiškėja kategoriškai atsisakė ką nors įsileisti į savo butą.“

Pateiktas butų savininkų susirinkimo, įvykusio 2015-06-16, dalyvių sąrašas. Susirinkime dalyvavo (pagal pateiktą sąrašą, 32 butų savininkai). Už [...] buto savininką pasirašė K (Nekilnojamojo turto registro duomenimis, **Namų [...] buto savininkas yra L**);

8.2. 2015-08-10 raštu, kad Administratorius organizavo Namų butų savininkų balsavimą raštu dėl dalyvavimo namų modernizavimo programoje, investicijų plano parengimo, projekto administratoriaus paskyrimo, pirkimo komisijos sudarymo. Namų butų savininkai priėmė sprendimą dalyvauti Namų modernizavimo programoje.

#### *Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai*

#### 9. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai.

9.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje* reglamentuojama, kad „viena iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra: [...] 21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...] 42) pagal įstatymų nustatytą kompetenciją [...] savivaldybės paskirtų administratorių [...] veiklos priežiūra ir kontrolė.“

9.2. *Statybos įstatymo 42 straipsnio 1 dalyje* reglamentuojama: „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. [...]“

#### 9.3. *Civiliniame kodekse* nustatyta:

9.3.1. *1.136 straipsnio 2 dalis* – „[...] civilinės teisės ir pareigos atsiranda: [...]; 5) dėl žalos

padarymo [...]“;

9.3.2. 1.138 *straipsnis* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, [...]“;

9.3.3. 4.242 *straipsnio 2 dalis* – „Administratorius savo prievolės privalo vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais. [...]“;

9.3.4. 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. 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. [...]“;

9.3.5. 4.83 *straipsnis* – „[...]. 3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. Pavyzdinę jungtinės veiklos sutarties formą tvirtina Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų 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. 5. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) privalo leisti įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute ir kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą. [...]“;

9.3.6. 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. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. [...]. 3. Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos, jungtinės veiklos sutarties dalyvių arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams. Šių dalies butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas vadovaujantis šio straipsnio 4 ir 5 dalyse nurodyta tvarka. [...]. 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. 8. Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams.“

9.4. *Administracinių teisės pažeidimų kodekse* nustatyta:

9.4.1. 158<sup>2</sup> *straipsnis* – „Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo pareigų, nustatytų teisės aktuose, nevykdymas, kai nepaskirti namo bendrojo naudojimo objektų techniniai prižiūrėtojai arba paskirti techniniai prižiūrėtojai neatitinka jiems nustatytų kvalifikacinių reikalavimų, arba nesudaryti bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto ar kitokio tvarkymo) metiniai ir (ar) ilgalaikiai planai, arba sprendimai dėl šių objektų atnaujinimo (remonto ar kitokio tvarkymo) priimti nesilaikant teisės aktuose nustatytos tvarkos, arba nesilaikoma teisės aktų nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo ir (ar) administravimo veiklos metinės ataskaitos pateikimo šių objektų savininkams, arba padaryta žala administruojamiems objektams ar aplinkai, – užtraukia išpėjimą arba baudą bendrijos valdymo organų nariams ar butų ir kitų patalpų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotiems asmenims, ar bendrojo naudojimo objektų administratoriams – fiziniams asmenims arba administratorių – juridinių asmenų vadovams ar vadovų įgaliotiems asmenims nuo penkiasdešimt septynių iki dviejų šimtų aštuoniasdešimt devynių eurų“;

9.4.2. 259<sup>1</sup> *straipsnis* – „Asmenys, turintys teisę surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus. [...] 2. Savivaldybių vykdomųjų institucijų ir jų tam įgalioti pareigūnai ([...], 158<sup>2</sup> str., [...]).“

9.5. *Seimo kontrolierių įstatyme* reglamentuojama:

9.5.1. 2 *straipsnio* 2 *dalis* – „**Pareigūnas** – valstybės ir savivaldybių institucijos ar įstaigos tarnautojas, taip pat kitas darbuotojas, atliekantis viešojo administravimo funkcijas; viešosios įstaigos bei nevyriausybinės organizacijos, kurioms įstatymų nustatyta tvarka suteikti viešojo administravimo įgaliojimai, darbuotojas, turintis administravimo įgaliojimus nepavaldiems asmenims; valstybės įgaliotas asmuo, atliekantis įstatymų nustatytas valstybės suteiktas funkcijas“;

9.5.2. 12 *straipsnio* 1 *dalis* – „Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl **pareigūnų** piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių *viešojo administravimo srityje*“;

9.5.3. 17 *straipsnio* 1 *dalis* – „Seimo kontrolierius [...] priima sprendimą atsisakyti nagrinėti skundą, apie tai informuodamas pareiškėją, jeigu: [...] 3) skunde nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai; [...] 6) padaro išvadą, kad skundą nagrinėti tikslinga kitoje institucijoje ar įstaigoje.“

9.6. *Viešojo administravimo įstatyme* reglamentuojama:

9.6.1. 2 *straipsnis* – „[...] 15. **Skundas** – asmens rašytinis kreipimasis į viešojo administravimo subjektą, kuriame nurodoma, kad yra pažeistos jo teisės ar teisėti interesai, ir prašoma juos apginti. [...]“;

9.6.2. 19 *straipsnis* – „1. Administracinė procedūra – pagal šį įstatymą viešojo administravimo subjekto atliekami privalomi veiksmai nagrinėjant asmens skundą ar pranešimą apie viešojo administravimo subjekto veiksmais, neveikimu ar administraciniais sprendimais galimai padarytą asmens, nurodyto skunde ar pranešime, teisių ir teisėtų interesų pažeidimą ir priimant dėl to administracinės procedūros sprendimą“;

9.6.3. 34 *straipsnis* – „1. Administracinė procedūra baigiama administracinės procedūros sprendimo priėmimu. Asmeniui, dėl kurio pradėta administracinė procedūra, ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu pranešama apie priimtą administracinės procedūros sprendimą ir nurodomos faktinės aplinkybės, nustatytos skundo nagrinėjimo metu, teisės aktai, kuriais vadovaujantis priimtas administracinės procedūros sprendimas, ir sprendimo apskundimo tvarka.“

9.7. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintuose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose* (Nuostatai; nuo 2015-08-13 įsigaliojo naujos redakcijos Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai) reglamentuota:

9.7.1. 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“;

9.7.2. 5 *punktas* – „Įgyvendindamas savo pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...] 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 [...] 5.4. remdamasis namo bendrojo naudojimo objektų techninių apžiūrų, [...] duomenimis, rengia daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinius ir ilgalaikius darbų planus (toliau vadinama – 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, jeigu jis tokį turi. Darbų planai pateikiami patalpų savininkams (į pašto dėžutes ar elektroniniu paštu). [...] 5.4<sup>1</sup>. 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 pagal šių Nuostatų 8, 9 ir 9<sup>1</sup> punktus 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 (jeigu nustatyta valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomotojų ir nuomininkų santykius reguliuojančiuose teisės aktuose) informaciją apie suteiktas paslaugas, jų kainą (tarifus), kiekį, mokėtinas sumas ir mokėjimo būdus (bankuose, kitose įmokas priimančiose įstaigose ir įmonėse, internetu, tiesioginiu debetu, pagal bendrąją atsiskaitomąją knygelę ar jos elektroninį atitikmenį arba kitaip), tvarko šių mokesčių ir įmokų namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti apskaitą; [...] 5.10. šių Nuostatų 5.4, 5.4<sup>1</sup>, [...], 7.1, 11, 12, 12<sup>1</sup> punktuose nurodytais atvejais, ¼ patalpų savininkų raštu pateiktu prašymu arba savo iniciatyva, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio 3 dalimi, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba šių Nuostatų 13 punkte nurodyta tvarka organizuoja patalpų savininkų balsavimą raštu. [...]“;

9.7.3. 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, [...]“;

9.7.4. 17 *punktas* – „Administratorius pakeičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus arba jo įgalioto atstovo sprendimu, jeigu tokį reikalavimą raštu pateikia patalpų savininkai, priėmę sprendimą pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnį. 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.“

9.8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo institucijose, įstaigose ir kituose viešojo administravimo subjektuose taisyklėse (Taisyklės) nustatyta:

9.8.1. „6. Nagrinėdami asmenų prašymus, valstybės tarnautojai privalo vadovautis pagarbos žmogaus teisėms, teisingumo, sąžiningumo ir protingumo, taip pat Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme įtvirtintais įstatymo viršenybės, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, [...] ir „vieno langelio“ principais, o teikdami asmenims informaciją – Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatyme [...] nustatytais informacijos išsamumo, tikslumo, teisėtumo [...] principais“;

9.8.2. „30. Asmenų prašymai turi būti išnagrinėti per 20 darbo dienų nuo jų gavimo institucijoje.“

9.9. *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* (toliau vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:

9.9.1. „3. Priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys ar padalinio, susijusio su turto valdymu, darbuotojas (darbuotojai) (atsižvelgiama į savivaldybėje veikiančių valdytojų ir jų valdomų daugiabučių namų skaičių) [...]“;

9.9.2. „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 (toliau – Viešojo administravimo įstatymas) 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“;

9.9.3. „6. Vykdam 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 teikiami 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; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (interneto svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams; 6.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus; 6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo; [...]“;

9.9.4. „7. Atlikus patikrinimą, pagal pavyzdinių taisyklių priede pateiktą Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdinę formą surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas), kuriame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne

trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pateikiamas valdytojui, antras saugomas priežiūros ir kontrolės vykdytojo dokumentacijoje. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, patikrinimo akto kopija pateikiama pareiškėjui“;

9.9.5. „8. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių teisų pažeidimo kodekso nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus ir pateikti juos savivaldybės administracinių ginčų nagrinėjimo komisijai; kreiptis į teismą dėl bendrijos likvidavimo ar jungtinės veiklos sutarties pripažinimo netekusia galios, jei patikrinimo metu nustatoma, kad bendrijos valdymo organų ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veikla neatitinka nustatytų reikalavimų ir kyla grėsmė pastato naudojimo funkcionalumui ir saugumui; teikti pasiūlymus savivaldybės administracijos direktoriui dėl administratoriaus skyrimo ar keitimo.“

9.10. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002-07-01 įsakymu Nr. 351 (2010-12-31 įsakymo Nr. D1-1067 redakcija) patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“* nustatyta:

9.10.1. 5 punktas – „Privalomųjų reikalavimų visumą sudaro: 5.1. reikalavimai išlaikyti gyvenamojo namo, jo dalių savybes, atitinkančias esminius statinio reikalavimus: [...]; 5.1.2. gaisrinės saugos; [...]; 5.2. reikalavimai gyvenamąjį namą ir jo aplinką naudoti, *priežiūrėti ir tvarkyti taip, kad:* [...]; 5.2.2. *būtų nepažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos*“;

9.10.2. 19 punktas – „Asmuo, kuriam pranešta apie gyvenamojo namo, jo dalies avarinę būklę, turi nedelsdamas imtis veiksmų, apsaugančių žmones, aplinką ir gyvenamąjį namą nuo galimų pasekmių. Pašalinus grėsmę, surašomas avarijos likvidavimo darbų aktas, kuris registruojamas namo techninės priežiūros žurnale“;

9.10.3. *Daugiabučių namų techninės priežiūros pagrindinių darbų sąrašas:* „1. Namo bendrojo naudojimo objektų būklės nuolatinis stebėjimas (ne rečiau kaip 1 kartą per mėnesį), kasmetinės apžiūros, gyventojų pareiškimų dėl bendrojo naudojimo objektų būklės registravimas ir nagrinėjimas, Namo būklės vertinimas; [...]; 3. privalomųjų Namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų poreikio pagrindimas, šių darbų metinio ir ilgalaikio plano parengimas ir pateikimas Namo naudotojams (savininkams) ar jų įgaliotiems atstovams; 4. Namo bendrųjų konstrukcijų (sienų, stogų, cokolio, pamatų ir kitų) saugaus naudojimo palaikymas: atitrūkusių plytų, tinko, lipdinių, skardos, medinių ir kitokių detalių pašalinimas, šiukšlių ir kitų daiktų pašalinimas nuo stogo ir išorinių durų stogelių, susikaupusio sniego, vandens ir varveklių, dulkių ir kitokių sąnašų šalinimas nuo Namo konstrukcijų; [...]; 7. Namo lietaus nuotekų sistemos ir kitų vandens pašalinimo nuo Namo konstrukcijų įrenginių (latakų, lietvamzdžių, įlajų nuogrindų ir kt.) funkcionalumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas; 8. Namo stogo elementų smulkių defektų šalinimas; 9. Namo lietaus nuotekų sistemos elementų smulkių defektų šalinimas, įlajų, latakų, lietvamzdžių taisymas; 10. Namo konstrukcijų ir elementų (angų, parapetų, stogelių, kaminų, palangių ir kt.) apskardinimo smulkių defektų šalinimas; [...]; 16. Namo nuotekų šalinimo sistemos pralaidumo ir sandarumo palaikymas, smulkių defektų šalinimas; [...]; 21. Namo bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, holų, koridorių ir kt.) sienų, grindų dangos, lubų smulkių defektų taisymas, dažymas; [...]; 23. Namo bendrųjų konstrukcijų statybiniai tyrinėjimai ar ekspertizė, jei toks poreikis nustatytas Namo apžiūros metu ir nurodytas metinės ar neeilinės apžiūros akte; [...].“

9.11. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-09-27 įsakymu Nr. D1-825 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas“* 10 ir 12 punktuose nustatyta: „10. [...] Subjektai konkrečaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti [...], kai: [...]; 10.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] nustatyta tvarka ir terminais; [...]. 12. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas statinių naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...]; 12.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; [...]; 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; [...].“

## 10. Teismų praktika

10.1. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. kovo 1 d. nutartyje, priimtoje administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1605/2012, nurodyta:

„Lietuvos Respublikos Konstitucija įtvirtina atsakingo valdymo (gero administravimo) principą (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. gegužės 11 d., 2004 m. gruodžio 13 d. nutarimai, 2004 m. lapkričio 5 d. išvada). Vienas iš gero administravimo principų yra konstitucinė nuostata, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. gegužės 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-655/2005). Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – ir Viešojo administravimo įstatymas) 1 straipsnyje, apibrėžiančiame aptariamo įstatymo paskirtį, nustatyta, jog šis įstatymas sudaro prielaidas įgyvendinti Lietuvos Respublikos Konstitucijos nuostatą, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms; nustato viešojo administravimo principus, viešojo administravimo sritis, viešojo administravimo subjektų sistemą ir administracinės procedūros organizavimo pagrindus; garantuoja asmenų teisę apskųsti viešojo administravimo subjektų veiksmus, neveikimą ar administracinius sprendimus, taip pat teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų, skundų ir pranešimų nagrinėjimą; įtvirtina kitas asmenų ir viešojo administravimo subjektų teises ir pareigas viešojo administravimo srityje. Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje nurodyta, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi įstatymo viršenybės, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, efektyvumo, subsidiarumo ir kitais šioje įstatymo normoje išvardytais principais. Tai reiškia, jog kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.).“

10.2. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2013 m. lapkričio 22 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-612/2013, nurodyta:

„Pagal CK 4.82 straipsnio 3 dalį butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus, kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. CK 4.83 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta šios taisyklės išimtis, pagal kurią butų 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 priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo CK 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad toks teisinis reglamentavimas reiškia, jog išlaidas galima atsisakyti mokėti dviem atvejais: 1) kai dėl jų teisės aktų nustatyta tvarka nėra priimto sprendimo ir 2) kai butų ir kitų patalpų savininkas nėra davęs sutikimo dėl šių išlaidų. Pastaruoju atveju būtina dar viena sąlyga – išlaidos turi būti nesusijusios su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis, priimta civilinėje byloje [...] Nr. 3K-7-515/2009; kt.). Teisėjų kolegija pažymi, kad sisteminis CK 4.83 straipsnio aiškinimas leidžia daryti išvadą, jog ši norma reguliuoja bendraturčių savitarpio teises ir pareigas, įpareigodama bendraturtį prisidėti prie daugumos savininkų sprendimu valdomų bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir įvardydamą išimtinius atvejus, kada jis nuo tokios pareigos atleidžiamas. Taigi CK 4.83 straipsnio 4 dalis nustato bendraturčių pareigos atlyginti namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros išlaidas apimtį. Ji taikytina tais atvejais, kai kyla bendraturčių (kartu ir kitų su jais sutartiniais santykiais susijusių subjektų) ginčai dėl šių pareigos apmokėti turėtas išlaidas. Vien tai, kad, remdamasis CK 4.83 straipsnio 4 dalimi, *inter alia* namo administratorius gali reikalauti bendraturčio sumokėti atliekant darbus, skirtus privalomiesiems reikalavimams užtikrinti, patirtas išlaidas, nesudaro pagrindo šios normos laikyti nustatančia pareigą namo administratoriui atlikti namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros

darbus, jeigu jie nėra privalomieji. [...].“

10.3. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008-08-07 nutartyje, priimtoje administracinėje byloje Nr. AS<sup>146</sup>-423/08, nurodyta:

„[...] Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio, nustatančio individualaus administracinio akto bendruosius reikalavimus, 2 dalyje nurodyta, jog individualiame administraciniame akte turi būti nurodyta akto apskundimo tvarka. Viešojo administravimo subjekto priimtame individualiame administraciniame akte įrašyta bendro pobūdžio nuoroda į atitinkamą įstatymą, kuriame nustatyta sprendimo apskundimo tvarka, nelaikytina tinkamu Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio 2 dalies reikalavimų vykdymu. Įstatymo reikalavimas, kad individualiame administraciniame akte turi būti nurodyta akto apskundimo tvarka, nustato pareigą individualų administracinį aktą priimančiam viešojo administravimo subjektui sprendime nurodyti tokius duomenis, iš kurių be papildomų informacijos šaltinių (įstatymų, poįstatyminių teisės aktų) ir laiko sąnaudų pareiškėjui, nepriklausomai nuo jo išsilavinimo, amžiaus, būtų visiškai aišku, kokia institucijai (institucijos pavadinimas, adresas) ir per kokį terminą (nurodant, ar terminas skaičiuojamas nuo sprendimo priėmimo, ar nuo individualaus akto gavimo dienos) gali būti paduotas skundas.“

11. Atsižvelgiant į pirmiau aprašytas aplinkybes, išskirtinos šios Skundo bei Papildomo skundo dalys:

11.1. dėl Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės bei statinių naudojimo priežiūros;

11.2. dėl Pareiškėjos prašymų, skundų nagrinėjimo Savivaldybėje.

Tyrimo išvados bus pateikiamos dėl kiekvienos šių Skundo bei Papildomo skundo dalių atskirai.

### *Išvados*

#### ***Dėl Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės bei statinių naudojimo priežiūros***

12. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–8 paragrafai) bei į teisinį reglamentavimą, pacituotą pažymos 9–10 paragrafuose, konstatuotina:

12.1. *vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymu bei Statybos įstatymu Savivaldybė privalo vykdyti statinių naudojimo priežiūrą (pažymos 9.1 ir 9.2 punktai). Savivaldybė vykdė statinių naudojimo priežiūrą:*

12.1.1. gavusi Seimo narės V. M. Čigriejienės persiustą Pareiškėjos 2015-01-29 prašymą, Šančių seniūniją įpareigojo atlikti Namų priežiūros, naudojimo, statinių saugos ir paskirties reikalavimų patikrą. Savivaldybės Skyriaus darbuotojai kartu su Administratoriaus vadybininkais 2015-02-27 apžiūrėjo Pareiškėjos butą, tačiau apžiūros (faktinių aplinkybių nustatymo) akto nesurašė.

Šančių seniūnija, atlikusi Namų techninę priežiūrą, pateikė reikalavimą Administratoriui **„Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (akto 3 p.) defektų šalinimą“** (šios pažymos 7.7 punktas) ir apie tai informavo Savivaldybę;

12.1.2. Pareiškėjai pateikus UAB „E“ eksperto išvadas (šios pažymos 4.3 punktas), Šančių seniūnija 2015-04-15 raštu Administratorių papildomai paprašė „organizuoti tinkamai funkcijų neatliekančių ar stipriai korozijos pažeistų parapetų keitimą, tinkamai įrengti viršutines vandens surinkimo įlajų dalis, apsaugoti nuo atmosferinių kritulių kanalizacijos ventiliacijos stovą“ (šios pažymos 7.12 punktas). UAB „J“ atstovams apžiūrėjus Pareiškėjos butą ir butui priklausančią rūšį, 2015-04-14 buvo surašytas statinio apžiūros aktas (šios pažymos 4.6 punktas).

Savivaldybė Administratorių paprašė pateikti paaiškinimus dėl Pareiškėjos 2015-03-25 prašyme nurodytų aplinkybių, o gavusi paaiškinimus bei statinio apžiūros 2015-04-14 aktą 2015-04-24 raštu Administratorių įpareigojo „priimti sprendimus ir organizuoti Statinio apžiūros akto 1 ir 2

punktuose nurodytų rekomendacijų defektų pašalinimui įgyvendinimą. Taip pat, pagal Statinio apžiūros akto 7 p. rekomendacijas, prašome įvertinti pamatų hidroizoliacijos atnaujinimo darbų apimtis ir kainą. Pasiūlymus pateikite butų savininkams, jiems nepritarus, prašome atnaujinti pamatų hidroizoliaciją lokaliai“ (šios pažymos 7.11 punktą);

12.2. tačiau, įvertinus Skundo bei Papildomo skundo tyrimui pateiktus dokumentus, darytina išvada, kad Savivaldybės vykdyta statinio (Namo) naudojimo priežiūra nebuvo pakankama:

12.2.1. neįvertinta, kad Pareiškėja jau 2012 metais Administratorių informavo dėl blogos Namų stogo būklės, dėl drėkstančių lubų ir sienų (šios pažymos 7.1 punktą), tačiau Administratorius nesiėmė priemonių, o tik atsirašė („stogo dangos būklė yra gera“) (šios pažymos 7.3 punktą);

12.2.2. neįvertinta, kad Administratorius:

1) teikė dviprasmišką nuomonę dėl būtinumo remontuoti Namų stogą, keisti parapetus bei jau neva atliktus darbus: **2015-02-03** Pareiškėją informavo – „rasti trūkumai pašalinti, skardos pritvirtintos“ (šios pažymos 7.4 punktą), nors Šančių seniūnija, atlikusi Namų techninę priežiūrą, **2015-03-03** Administratoriui rekomendavo „sutvirtinti skardinę stogo kaminėlių dangą, atlikti parapetų keitimą“; Administratorius **2015-03-10** Pareiškėjai vėl pateikė analogišką atsakymą: „rasti trūkumai pašalinti, skardos pritvirtintos“ (šios pažymos 7.8 punktą), UAB „E“ **2015-03-23** konstatavo „korozijos paveikti parapeto apskardinimai“ (šios pažymos 4.3 punktą);

2) Savivaldybei 2015-04-21 raštu nepateikė išsamios, prašomos informacijos (šios pažymos 7.10, 7.13 punktai);

12.2.3. Savivaldybės darbuotojai, 2015-02-27 apžiūrėję Pareiškėjos butą, savo atsakyme Pareiškėjai ir Seimo narei nurodo, kad pateikė Administratoriui įpareigojimą. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad įpareigojimui teikti 2015-02-25 raštu ir įpareigota keisti nuotekų stovą [...] bute, bet ne Pareiškėjos bute (pažymos 6.3, 7.5, 7.10 punktai). Pažymėtina, kad Savivaldybės darbuotojai, apžiūrėję Pareiškėjos butą, nepagrįstai nesurašė apžiūros akto;

12.2.4. tinkamai nekontroliavo teiktų įpareigojimų vykdymo, nesiaiškino, kokie gi tie „papildomi faktai apie lietaus nuotekų stovą bei alsuoklį“, kuriuos nustatė Administratorius, Pareiškėjai atsakymą parengė vien tik pagal Administratoriaus atsakymus Savivaldybei, Pareiškėjai (šios pažymos 7.15 punktą);

12.2.5. neatsižvelgė į Aplinkos ministerijos teiktas rekomendacijas (4.4.2, 4.4.7, 4.4.8 papunkčiai). Aplinkos ministerija rašte Savivaldybei paaiškino, kad „administratorius atsako už tinkamą visų namo bendrojo naudojimo objektų apraše nurodytų bendrojo naudojimo objektų būklę. Jei gyventojai kreipiasi dėl šių objektų (nuotekų inžinerinės įrangos, stogo konstrukcijos, lietaus vamzdžių, rūšio patalpų ir pan.) gedimų, defektų, dėl kurių patalpoms daroma žala ir blogėja jų būklė, administratorius pagal kompetenciją *privalo nedelsiant imtis priemonių bendrojo naudojimo objektų gedimams ir defektams šalinti*“;

12.3. *vadovaudamasi Vietos savivaldos įstatymu Savivaldybė privalo vykdyti administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę* (pažymos 9.1 punktą);

12.4. Namų Administratorius paskirtas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-01-05 įsakymu Nr. A-19. Savivaldybės vykdyta Administratoriaus veiklos kontrolė ir priežiūra laikytina netinkama:

12.4.1. gavusi Pareiškėjos prašymus / skundus, Savivaldybė neatliko Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės, kaip tai nustatyta Priežiūros ir kontrolės taisyklėse (šios pažymos 9.9 punktą). Seimo kontrolieriui nepateikta informacija (aktai), kad 2014 metais būtų buvusi atlikta Administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrolė, surašytas aktas;

12.4.2. gavusi Seimo kontrolieriaus 2015-05-19 paklausimą (paklausimo 6.4 punktą), neatliko Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės, kaip tai nustatyta Priežiūros ir kontrolės taisyklėse (šios pažymos 9.9 punktą);

12.4.3. Pareiškėjai į jos prašymus (skundus) pateikta bendro pobūdžio informacija (išaiškintos teisės aktų nuostatos apie Administratoriaus pareigų pagal Nuostatus vykdymą), Seimo kontrolieriui pateikti atsakymai parengti vien tik pagal Administratoriaus paaiškinimus bei jo pareiktą nuomonę, dokumentai galimai neišanalizuoti, išvados nepadarytos, neatsižvelgta į

Aplinkos ministerijos rekomendacijas bei teisės aktų išaiškinimus (šios pažymos 4.4 punktas);

12.4.4. neįvertino, kad:

1) Administratorius Aprašą parengė 2013-04-16, o butų savininkams pateikė tik 2015-04-30 (šios pažymos 7.20 punktas);

2) 2015-06-16 susirinkime dalyvavo ir pasirašė ne [...] buto savininkas (šios pažymos 8.1 punktas);

12.4.5. tik Seimo kontrolieriui pradėjus tyrimą, Administratoriui pateikti įpareigojimai organizuoti Namų savininkų susirinkimą ir jo metu pristatyti 2014 metų veiklos ataskaitą, metinius ir ilgalaikius bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planus, Aprašą (šios pažymos 7.18 punktas).

13. Atkreiptinas Savivaldybės dėmesys, kad Vietos savivaldos įstatymas bei kiti teisės aktai suteikia savivaldybėms (jų įgaliotiems asmenims) ne tik teisę, bet ir pareigą kontroliuoti savivaldybės paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklą, vykdyti statinio naudojimo priežiūrą.

Konstitucinis Teismas nutarimuose (2002 m. gruodžio 24 d. ir 2004 m. gruodžio 13 d.) yra nurodęs: „Pagal Konstituciją vietos savivalda – tai įstatymo numatytų valstybės teritorijos administracinių vienetų bendruomenių [...] savitvarka ir savaveiksmiškumas pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją. [...] Jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tai reiškia, kad tam tikra dalis savivaldybių kompetencijos turi būti įgyvendinama tiesiogiai, kad savivaldybių tarybų sprendimų, priimtų neperžengiant jų kompetencijos ribų, įgyvendinimas neturi būti saistomas kurių nors valstybės institucijų ar pareigūnų sprendimų (leidimų, sutikimų ir pan.).“

Vienas iš pagrindinių principų, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra veiklos skaidrumo principas, kuris reiškia, kad savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma (Vietos savivaldos įstatymo 4 straipsnis).

Savivaldybė, siekdama užtikrinti tinkamą atsakingo valdymo, gero administravimo principų įgyvendinimą, atsižvelgusi į Konstitucijos laiduotą savivaldos teisę ir teisinės valstybės, įstatymų viršenybės principus, turi teisę įstatymų nustatytos kompetencijos ribose savarankiškai spręsti dėl jai priskirtų funkcijų vykdymo. Savivaldybės administracija atsakinga už tinkamą įstatymų ir kitų teisės aktų įgyvendinimą savivaldybės teritorijoje (Vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnis).

Nagrinėjamu atveju pažymėtina, kad galiojančiuose teisės aktuose (Civiliniame kodekse, Nuostatuose ir kt.) administratoriaus pareigos (veikla), susijusios tiek su daugiabučių namų savininkų sprendimų priėmimu, tiek su bendrojo naudojimo objektų administravimu, priežiūra, mokesčių rinkimu ir apskaitymu ir pan., yra apibrėžtos pakankamai aiškiai. Tas pats pasakytina ir apie statinio techninės priežiūros vykdymą.

Įvertinus tai, kad statinio naudojimo priežiūros metu yra vertinama, ar tinkamai atliekama statinio techninė priežiūra, kad statinio naudojimo priežiūrą bei savivaldybės paskirtų administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdo Savivaldybė (Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punktas, Statybos įstatymo 42 straipsnis), tai, kas išdėstyta šios pažymos išvadose, konstatuotina, kad Savivaldybės vykdyta statinio naudojimo priežiūra ir Administratoriaus veiklos priežiūra (kontrolė) nebuvo pakankama, Savivaldybė nesiėmė efektyvių veiksmų Pareiškėjos keliamoms problemoms spręsti, o tai sudarė sąlygas galimiems Pareiškėjos teisių ir teisėtų interesų pažeidimams. Taigi ši Skundo (bei Papildomo skundo) dalis dėl Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės bei statinių naudojimo priežiūros pripažintina pagrįsta.

*Dėl Pareiškėjos prašymų, skundų nagrinėjimo Savivaldybėje**Išvados*

14. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–8 paragrafai) bei į teisinį reglamentavimą, pacituotą pažymos 9–10 paragrafuose, konstatuotina, kad:

14.1. Pareiškėjos prašymai (2015-03-25 [administracijos direktoriui], 2015-03-30 [persiustas iš Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnybos], 2015-04-15 [persiustas iš Valstybinės mokesčių inspekcijos], 2015-04-16 [adresuotas merui]) išnagrinėti pažeidus Viešojo administravimo įstatymo nuostatas.

Pažymėtina, kad šiuose prašymuose Pareiškėja skundė ir Skyriaus vedėjos veiksmus (neveikimą) (šios pažymos 7.9, 7.10, 7.16 punktai), todėl, vadovaujantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatomis, Savivaldybės administracijos direktorius turėjo pradėti administracinę procedūrą, baigus administracinę procedūrą, priimti sprendimą, išaiškinti apskundimo tvarką, o ne nukreipti prašymus nagrinėti Skyriui (visi atsakymai Pareiškėjai pasirašyti Skyriaus vedėjos), t. y. pareigūnui, kurio veiksmai skundžiami;

14.2. nepagrįstai, neturėdama Pareiškėjos sutikimo, Kauno miesto savivaldybės merui adresuotą jos 2015-05-06 prašymą Savivaldybė persiuntė nagrinėti Būsto rūmams (šios pažymos 7.19 punktas). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šis, ne vienus metus besitęsiantis, konfliktas tarp Pareiškėjos, Savivaldybės, Administratoriaus atsirado dėl iš esmės netinkamos / nepakankamos Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės. Taigi, Savivaldybė pati privalo šį konfliktą spręsti (tinkamai vykdydama Vietos savivaldos įstatymu priskirtą funkciją, šios pažymos 9.1 punktas), o ne persiusti tokio pobūdžio ginčus nagrinėti Būsto rūmams.

15. Atkreiptinas dėmesys į Konstitucinio Teismo, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktiką dėl Konstitucijoje įtvirtinto atsakingo valdymo, gero administravimo principų, kylančių iš konstitucinės nuostatos „valdžios įstaigos tarnauja žmonėms“ (žr. šios pažymos 14.5 punktą). Įstatymais pagrįstas ir objektyvus asmenų prašymų, skundų nagrinėjimas yra viena iš šios konstitucinės nuostatos įgyvendinimo sričių, atspindinti viešojo administravimo subjekto veiklą, jam priskirtų funkcijų vykdymą. Akcentuotina, kad „[...] kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.)“ (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. kovo 1 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1605/2012).

Viešojo administravimo subjekto vidaus administravimo tikslas – užtikrinti, kad viešojo administravimo subjektas galėtų tinkamai atlikti viešojo administravimo funkcijas (Viešojo administravimo įstatymo 11 straipsnio 1 dalis). Viena iš viešojo administravimo subjekto veiklos sričių yra asmenų prašymų, skundų nagrinėjimas (Viešojo administravimo įstatymo 14 straipsnis). Taigi, viešojo administravimo subjektai turi organizuoti savo veiklą taip, kad asmenų prašymai, skundai būtų išnagrinėti tinkamai ir laiku.

Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi Viešojo administravimo įstatyme nurodytais viešojo administravimo principais, įskaitant subsidiarumo principą, kuris reiškia, kad viešojo administravimo subjektų sprendimai turi būti priimami ir įgyvendinami tuo viešojo administravimo sistemos lygiu, kuriuo jie yra efektyviausi (Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 7 punktas), t. y. pats viešojo administravimo subjektas pasirenka vidaus organizacines priemones ir išteklius, kad galėtų tinkamai atlikti jam pavestas funkcijas.

Taigi, įvertinus pateiktas išvadas, konstatuotina, kad ši Skundo (ir Papildomo skundo) dalis dėl Pareiškėjos prašymų, skundų nagrinėjimo Savivaldybėje pripažintina pagrįsta.

16. Kartu Seimo kontrolierius atkreipia Pareiškėjos dėmesį į tai, kad:

16.1. galimos skolos klausimų (jos pagrįstumo, dydžio ir pan.) neišsprendus Administratoriaus ir Pareiškėjos susitarimu, ginčas sprendinamas teisme. Civilinio proceso kodekso 5 straipsnio 1 dalyje nustatyta: „Kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas“;

16.2. Pareiškėjai galimai padarytos turtinės bei neturtinės žalos nustatymo ir atlyginimo klausimas sprendinamas teismo tvarka;

16.3. Namų butų savininkai priėmė sprendimą dalyvauti Namų modernizavimo programoje (šios pažymos 8.2 punktą), taigi visi klausimai dėl Namų stogo, inžinierinių tinklų, vamzdinių keitimo sprendini rengiant Namų atnaujinimo projektą.

### III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

17. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierius nusprendžia:

17.1. Pareiškėjos X Skundo ir Papildomo skundo dalį dėl galimai netinkamo Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės vykdymo bei dėl nepakankamo Namų statinio naudojimo priežiūros vykdymo pripažinti pagrįsta;

17.2. Pareiškėjos X Skundo ir Papildomo skundo dalį dėl jos prašymų nagrinėjimo pažeidžiant Viešojo administravimo įstatymo nuostatas pripažinti pagrįsta.

### IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

18. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1, 14, 15, 17 punktais, Seimo kontrolierius Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui rekomenduoja:

18.1. Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka atlikti tinkamą Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal Pareiškėjos Skunde ir Papildomame skunde nurodytas aplinkybes, pateikti motyvuotą išvadą (patikrinimo aktą), nurodant, kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi Administratoriaus veiklos trūkumams likviduoti ir ar jie pašalinti;

18.2. pakartotinai pavesti atlikti Namų naudojimo priežiūrą ir pateikti išvadas dėl Administratoriui teiktų įpareigojimų įvykdymo (dėl parapetų keitimo, įlajų įrengimo, skardų pritvirtinimo ir kt.), t. y. tinkamai įvykdyti Administratoriui duotų įpareigojimų kontrolę;

18.3. pakartotinai įvertinti Pareiškėjos dabartinės gyvenamosios aplinkos būklę ir imtis priemonių ilgalaikiam konfliktui spręsti bei *bendrojo naudojimo objektų gedimams ir defektams šalinti*;

18.4. informuoti, kam buvo pavesta atsakyti į Pareiškėjos 2015-08-20 skundą (šios pažymos 4.9 punktą), kada pateiktas atsakymas, koks priimtas sprendimas;

18.5. įvertinti Savivaldybės pareigūnų, nagrinėjusių Pareiškėjos prašymus, skundus dėl neatliekamos Administratoriaus veiklos priežiūros, nepakankamos įpareigojimų vykdymo kontrolės bei galimai netinkamos statinių (Namų) naudojimo priežiūros, veiksmus (neveikimą) bei užtikrinti, kad pareiškėjų skundai būtų nagrinėjami vadovaujantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatomis;

18.6. užtikrinti, kad teisės aktų nustatyta tvarka būtų kontroliuojama savivaldybės paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veikla bei vykdoma statinių naudojimo priežiūra.

Apie rekomendacijų vykdymą prašytume Seimo kontrolierių informuoti iki 2016-01-29.