



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2023-02-15 Nr. 4D-2022/2-1360
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2022-11-24 gavo X skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) atliekant A-osios daugiabučių namų savininkų bendrijos (toliau citatose ir tekste – Bendrija) valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Skunde, be kita ko, pažymėta:

2.1. „2022-06-02 nusipirkau butą (adresu: <...>-[...], Kaunas [toliau citatose ir tekste – Namas]). Kadangi WC ir virtuvės patalpose esantys bendro naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžiai yra avarinės būklės (apsinešę rūdimis, įtrūkę bet kada gali prakiurti [...]) suderinę šį klausimą laiptinės gyventojai kurių butuose praveisti tie patys vandentiekio stovai (butai esantys vertikaliai virš ir po mano butu – viso 5 butai) kreipėmės į Bendrijos pirmininką A. K. [toliau citatose ir tekste – Pirmininkas] su žodiniu prašymu pakeisti minėtus vandentiekio ir kanalizacijos stovus.

Kadangi mūsų prašymai (tiek žodiniai, tiek rašytiniai 5 mėn.) buvo ignoruojami 2022-10-28 kreipiausi į Savivaldybės Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrių [toliau – skyrius] nes Savivaldybei nustatyta funkcija vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, pagal administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio nuostatas bausti už nustatytų funkcijų ir pareigų nevykdymą ar netinkamą vykdymą.

Gautame Savivaldybės [...] rašte 2022-11-22, Nr. 53-5-479 [toliau citatose ir tekste – Atsakymas] nurodoma, kad vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių [toliau citatose ir tekste – Taisyklės] 17-19 punktais, priimtas sprendimas neplaninio bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo neatlikti, nes esą mano nurodytos aplinkybės, dėl galimai avarinės būklės bendrojo naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos vamzdinių, nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, nurodyta minėtose taisyklėse“.

2.2. „Kategoriškai nesutinku su Atsakyme išdėstytomis išvadomis ir priimtu sprendimu neatlikti neplaninio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo nes esą bendrojo naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos vamzdinių priežiūros veikla ir kontrolė nėra susijusi su valdytojo veikla“.

2.2.1. „Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo [toliau citatose ir tekste – Bendrijų įstatymas] 14 str. 9 d. numato, kad

bendrijos pirmininkas atsakingas už pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą [...].“

2.2.2. „Mano, 2022-10-28 pateiktame rašte Nr. 53-6-271 [toliau citatose ir tekste – 2022-10-28 prašymas], [...] 3-iaame priede prisegtas mano 2022-09-12 prašymas Pirmininkui, į kurį nėra atsakyta iki šios dienos. [...]“

3. Skunde Seimo kontrolierės prašoma: „Pirmininką [...] įpareigoti SKUBIAI !!! tinkamai atlikti savo pareigas – atlikti bendro naudojimo vamzdžių, karšto ir šalto vandentiekio kanalizacijos stovų techninės būklės tyrimą (Namo) 1,4,7,10,13-ame butuose WC ir virtuvės patalpose), o nustatius, kad minėti stovai – vamzdžiai avarinės būklės nedelsiant juos pakeisti. Jeigu nebus reaguojama už pareigų nevykdymą ar netinkamą vykdymą Pirmininkui taikyti teisinę atsakomybę.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Pareiškėjo 2022-10-28 prašyme, be kita ko, pažymėta:

4.1.1. „Kadangi WC ir virtuvės patalpose esantys bendro naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžiai yra avarinės būklės [...] suderinę šį klausimą laiptinės gyventojai kurių butuose praveisti tie patys vandentiekio stovai [...] kreipėmės į Pirmininką su žodiniu prašymu pakeisti minėtus vandentiekio ir kanalizacijos stovus. Mums buvo nurodyta kreiptis į Namą ūkvedį K. S., kuris žadėjo ateiti apžiūrėti ir įvertinti esamą minėtų vamzdžių būklę tačiau per beveik 5 mėnesius taip ir neatėjo – neįvertino. Namą ūkvedys telefonu man pasakė, kad (36 metų) vamzdžiai yra geri jų nereikia keisti, o mano užgaidų pakeisti vamzdžius jis netenkins. Sekančią dieną (2022-09-12) Pirmininkui parašiau jau rašytinį prašymą pakeisti bendro naudojimo vamzdžius ir tą pačią dieną Pirmininkas paskambino ūkvedžiui ir šis pareiškė, kad jis pakeis vamzdžius tegu gyventojai tik padaro priėjimą prie jų. Dar sekančią dieną kaimynai (Bendrijos patalpose buvome 4 suinteresuotų butų savininkai) Pirmininkui pranešė, kad buvo atėjęs Namą ūkvedys įtikinėjo gyventojus, rinko parašus kad susidėvėjusių vamzdžių stovų keisti nereikia. 2022-10-26 19.26 val. telefoninio pokalbio metu Namą ūkvedys man pareiškė, kad jei dar kelsiu vamzdžių keitimo klausimą, gailėsiuosi kad nusipirkau butą šitame Name. Per šį beveik 5 mėnesių laikotarpį Namą ūkvedys prisigalvoja įvairiausių priežasčių kodėl nereikia keisti vamzdžių, bendrijos pirmininkui sako pakeisiu vamzdžius tačiau kai kalba su gyventojais jis kalba priešingai (meluoja, tyčiojasi ir grąšina). Pirmininkas sako nežinau kuo tikėti – kas meluoja Namą ūkvedys ar gyventojai, kurie suinteresuoti vandentiekio ir kanalizacijos stovų pakeitimu. Su minėtų butų gyventojais ir santechnikais jau du kartus buvo suderinta data kada būtų galima keisti susidėvėjusius vamzdžius. Gyventojai išsiardė apdailinęs konstrukcijas – atidengė avarinės būklės vamzdžius, buvo pasiėmė laisvą dieną darbe (pasiruošė), santechnikai tą dieną taip pat buvo pasiruošę bet... Dabartinė nurodoma priežastis kodėl negalima keisti vamzdžių neva nesutinka viena gyventoja. [...]“.

4.1.2. Pareiškėjas prašo „Pirmininką [...] įpareigoti SKUBIAI !!! tinkamai atlikti savo pareigas [...]“.

4.2. Atsakyme, be kita ko, nurodyta:

„Susipažinome su Jūsų 2022-10-28 prašymu (reg. Nr. 53-6-271), adresuotu skyriui dėl Bendrijos vykdomos bendrojo naudojimo objektų priežiūros.

Informuojame, kad bendrija nuo įstatų įregistravimo dienos įgyja juridinio asmens teises, savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu [toliau citatose ir tekste – CK], Bendrijų įstatymu bei Bendrijos įstatais. [...] Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi

gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla.

Papildomai informuojame, kad vadovaujantis Taisyklių 17-19 punktais, priimtas sprendimas – neplaninio bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo neatlikti, nes Jūsų paklausime nurodytos aplinkybės, dėl galimai avarinės būklės bendrojo naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos vamzdinių, nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, nurodyta minėtose taisyklėse.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta Jūsų prašymas pateiktas Pirmininkui, kuris įpareigotas atsakyti Jums raštu, pateikiant atsakymo kopiją skyriui.

Paaškiname, kad pagal galiojantį valstybės teisinį reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei), įtakoti į konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. Tik patys daugiabučių gyvenamųjų namų bendraturčiai turi savininkų teisių įgyvendinimo ir gynybos mechanizmą, nustatytą CK ir LR civilinio proceso kodekse, nes tik savininkams priklauso materialinė reikalavimo teisė, kad tik patys bendrosios nuosavybės dalininkai (butų ir kitų patalpų savininkai) gali naudotis savininkų teisėmis, įtvirtintomis CK straipsniuose, reglamentuojančiuose bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimą (4.82–4.85 str.). turto administravimą (4.236–4.252 str.) ir pan.

Atkreipiame dėmesį, kad įstatymuose visais atvejais yra numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai jų manymu ši veikla vykdoma/įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus.

Jeigu manote, kad dėl Pirmininko veiklos patyrėte žalą ar yra pažeidžiamos Jūsų teisės, pagal LR civilinio proceso kodekso 5 str., turite teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama teisė arba įstatymo saugomas interesas. [...].“

5. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydama motyvuotai paaiškinti: kodėl gavus 2022-10-28 prašymą „dėl Namų Bendrijos vykdomos bendrojo naudojimo objektų priežiūros“, buvo sprendžiamas klausimas tik dėl Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės, tačiau gavus 2022-10-28 Prašymą galimai nebuvo atliktas Namų techninės priežiūros patikrinimas, prireikus, nepateikti reikalavimai Namų techniniam priežiūrėtoji ir pan.; kodėl priimant sprendimą dėl neplaninio patikrinimo neatlikimo, galimai nebuvo įvertinta tai, kad Pareiškėjas nėra gavęs atsakymo į jo prašymą Pirmininkui, kokių teisiniu pagrindu Pirmininkui buvo pateiktas įpareigojimas, o ne rekomendacija atsakyti į Pareiškėjo prašymą; kodėl nurodyta Pirmininkui atsakyti į Pareiškėjo prašymą ne teisės aktuose nustatyta tvarka, t y. ne valdytojo veiklos patikrinimo akte; ar Pirmininkas pateikė atsakymą Pareiškėjui, jeigu ne – atlikti Pirmininko veiklos priežiūrą ir kontrolę ir nustatyta tvarka valdytojo veiklos patikrinimo akte pateikti atitinkamą rekomendaciją Pirmininkui; kodėl nagrinėjant prašymą Viešojo administravimo įstatyme (toliau citatose ir tekste – VAĮ) nustatyta tvarka nebuvo laikomasi išsamumo principo reikalavimų, nebuvo patikrintos 2022-10-28 prašyme nurodytos aplinkybės; atlikti Namų (statinių) naudojimo priežiūros funkciją, atsižvelgus į 2022-10-28 prašyme nurodytas aplinkybes, pateikti Seimo kontrolieriui Namų techninės priežiūros patikrinimo akto kopiją ir kt.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Remiantis Savivaldybės Seimo kontrolieriui pateikta informacija, dokumentais, nustatyta:

6.1. „Skyrius gavo 2022-10-28 Pareiškėjo, el. p. [...] pateiktą prašymą (reg. 2022-10-28 Nr. 53-6-271; 2022-10-28 prašymas) dėl Bendrijos vykdomos Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros. 2022-10-28 prašyme Pareiškėjas skundėsi dėl galimai avarinės būklės bendrojo naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos vamzdinių.

Skyrius, vadovaudamasis Bendrijų įstatymo 20 straipsnio 1 dalimi, vykdo bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurią atlieka, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu. Šio straipsnio minėtame punkte nurodyta, kad būtų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – valdytojai) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė atliekama pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymo Nr. D1-612 2 punktu, Kauno miesto savivaldybės taryba 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtino Taisykles. Skyrius valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdo Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nurodyta apimtimi.

Atsižvelgdamas į tai, kas išdėstyta, ir į tai, kad 2022-10-28 prašyme Pareiškėjas skundėsi dėl galimai avarinės būklės bendrojo naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos vamzdinių, skyrius, gavęs pareiškėjo prašymą, kreipėsi 2022-11-18 raštu Nr. 53-2-647 į Pirmininką, kad teisės aktų nustatyta tvarka būtų išspręsti Pareiškėjo prašyme nurodyti klausimai dėl galimai avarinės būklės bendrojo naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos vamzdinių, taip pat skyrius rašte nurodė Bendrijos pirmininkui apie priimtus sprendimus ir atliktus veiksmus informuoti raštu Pareiškėją, pateikiant atsakymo kopiją skyriui. Pareiškėjas 2022-10-28 prašyme nurodė: „[...] Sekančią dieną (2022-09-12) Pirmininkui parašiau jau rašytinį prašymą pakeisti bendrojo naudojimo vamzdžius ir tą pačią dieną Pirmininkas paskambino ūkvedžiui ir šis pareiškė, kad jis pakeis vamzdžius tegu gyventojai tik padaro priėjimą prie jų [...]“.

Bendrija nuo įstatų įregistravimo dienos įgyja juridinio asmens teises, savo veikloje vadovaujasi CK, Bendrijų įstatymu, Bendrijos įstatais ir kt. Bendrijų įstatyme apibrėžta bendrijos valdymo organų kompetencija, būtų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės valdymu, naudojimu ir priežiūra. Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad bendrijos pirmininkas organizuoja bendrijos veiklą, įgyvendindamas bendrijos tikslus, šio straipsnio 6 dalies 1 punkte nurodyta, kad bendrijos pirmininkas atsako už bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą. Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 9 punkte nustatyta, kad bendrijos pirmininkas atsako už pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą.

Atkreipiamė dėmesį, kad Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad visi būtų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla.

2022-10-28 prašyme nebuvo nurodyta, jog Pareiškėjas nėra gavęs atsakymo į 2022-09-12 Pirmininkui parašytą prašymą. Prašyme nurodyta: „[...] (2022-09-12) Pirmininkui parašiau jau rašytinį prašymą pakeisti bendrojo naudojimo vamzdžius [...]“.

Pirmininkas 2022-12-02 el. laiške (reg. 2022-12-02 Nr. 53-1-946) informavo Pareiškėją ir pateikė atsakymo kopiją skyriui: „[...] Išnagrinėję Jūsų prašymą ir 2022-11-28 Kauno m. savivaldybės raštą Nr. 53-2-647, informuojame, kad Bendrijos sudaryta komisija iš atsakingų asmenų už pastatų techninę priežiūrą, šilumos ūkį ir namo įgaliotinio š. m. gruodžio 6 d. atvyks į Namą, kad galutinai nustatytų ir nuspręstų vamzdinių būklę ir remonto darbus. Apie tai Jūs, X, esate informuotas. Darbus numatoma atlikti iki gruodžio 20 d. Su santechnikos darbus atliekančia brigada yra sutarta. Dėl Namų įgaliotinio K. S. veiksmų bus sprendžiamas klausimas Namų ataskaitinio susirinkimo metu, t. y. 2023 m. sausio mėn. pabaigoje.“

2022-11-28 skyrius gavo Pareiškėjo prašymą (reg. 2022-11-28 Nr. 53-1-300), kuriame Pareiškėjas nurodė, jog negavo atsakymo į 2022-09-12 prašymą, pateiktą Pirmininkui.

Pareiškėjas 2022-12-01 pateikė prašymą (reg. 2022-12-01 Nr. 53-6-303), kuriame nurodė: „[...] laikinai (iki kol paaiškės ar Pirmininkas galutinai ištaisė padarytas klaidas), iki 2022-12-12 sustabdyti mano 2022-11-28 prašymo nagrinėjimą“, 2022-12-09 prašyme Nr. 53-6-317 nurodė: „[...] Mano, 2022-11-28 skyriui, pateiktą prašymą, palikti nenagrinėtą.“

6.2. „Skyrius 2022-11-18 rašte Nr. 53-2-647 prašė Pirmininko „[...] Atsižvelgiant į išdėstytą, prašome teisės aktų nustatyta tvarka spręsti Pareiškėjo prašyme nurodytus klausimus ir apie priimtus sprendimus bei atliktus veiksmus informuoti raštu Pareiškėją iki 2022-11-28, pateikiant atsakymo kopiją skyriui [...]“.

6.3. „Skyrius, gavęs 2022-11-28 prašymą, 2022-12-27 raštu Nr. 53-2-716 pradėjo neplanini Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą pagal gauto prašymo turinį dėl informacijos patalpų savininkams teikimo, Taisyklių 12.6 punkte nurodyta apimtimi Pareiškėjas informuotas 2022-12-27 raštu Nr. 53-5-530“:

„Atsakydami į Jūsų prašymus (2022-11-28 prašymą, 2022-12-01 prašymą, 2022-12-09 prašymą, 2022-12-12 prašymą), adresuotus skyriui, informuojame, kad skyrius, vadovaudamasis Bendrijų įstatymo 20 str. 1 d. vykdo bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurią atlieka, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu. [...]. Atsižvelgiant į išdėstytą, informuojame, kad vadovaujantis Taisyklių 16, 17 p., pradedamas neplaninis Namų valdytojo – Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimas pagal Jūsų prašymuose išdėstytas aplinkybes dėl informacijos Jums teikimo Taisyklių 12.6 p. nurodyta apimtimi. Apie atlikto neplaninio patikrinimo rezultatus informuosime Jus trijų mėnesių laikotarpyje nuo valdytojo dokumentų pateikimo skyriui dienos.“

6.4. „Savivaldybės filialas Šilainių seniūnija (toliau – seniūnija) 2023-01-11 atliko statinio, esančio <...>, Kaune (Namas), techninės priežiūros patikrinimą ir surašė aktą Nr. 16-8-2 (statinio techninės priežiūros patikrinimo 2023-01-11 aktas Nr. 16-8-21; toliau – Aktas).

Pranešame, kad apžiūros metu, atsižvelgiant į seniūnijos kompetenciją, pastebėta, jog pirmoje laiptinėje esantys bendrojo naudojimo vandentiekio stovai (vamzdžiai) yra fiziškai pasenę, nusidėvėję ir galimai nėra tinkami eksploatuoti. Informuojame, kad per patikrą, kurioje dalyvavo minėtos Bendrijos techninis statinių priežiūrėtojas, buvo gauta informacija, kad Bendrija yra surašiusi defektų aktą, kuriame nuspręsta pakeisti pirmosios laiptinės karšto ir šalto vandens, taip pat nuotekų vamzdžius.

Išnagrinėjus Pareiškėjo prašyme išdėstytas aplinkybes dėl galimai netinkamų naudoti vandentiekio vamzdžių, reikalavimai, pagal seniūnijos kompetenciją, yra išdėstyti Akte“:

„4.3. remonto būtinumas ir jo organizavimas – Siūloma keisti pirmos laiptinės bendro naudojimo vandentiekio vamzdžius, kurie yra fiziškai pasenę, nusidėvėję ir galimai netinkami naudoti. Pirmos ir ketvirtos laiptinės įėjimo į laiptines lauko šviestuvai neatitinka reikalavimų (reikalinga pakeisti). Pirmos laiptinės 5-ame aukšte ir ketvirtos laiptinės 1-ame aukšte reikalinga keisti lietaus kanalizacijos vamzdžius. Iš bendro naudojimo rūšių reikalinga pašalinti pašalinius daiktus.

REIKALAUJU [...] 1. Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (akto 3 p.) defektų šalinimą. 2. Vadovaujantis STR 1.07.03:2017 sudaryti metinį ir ilgalaikį statinio ir jo inžinerinės įrangos privalomųjų remonto (ar rekonstrukcijos) darbų ir jų finansinio aprūpinimo planus. Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti seniūniją iki 2023-03-30.“

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

7. Įstatymai

7.1. Vietos savivaldos įstatymo (toliau – VSI):

6 straipsnio 1 dalis – „viena iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: [...] 21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...] 42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų

vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles“.

4 straipsnis – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 6) savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus; [...] 10) veiklos skaidrumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma; [...]“.

7.2. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo* (toliau – Bendrijų įstatymas):

9 straipsnis – „2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]“.

14 straipsnis – „6. Bendrijos pirmininkas atsako už: [...] 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; [...] 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo (sklypų) naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus [...]“.

7.3. *Viešojo administravimo įstatymo* (toliau – VAI) 3 straipsnis – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...] 4) *įstatymo viršenybės*. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti teisės aktuose, o veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; [...]; 5) *išsamumo*. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodymas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.“

8. Kiti teisės aktai

8.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintų Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių* (toliau – Prašymų nagrinėjimo taisyklės):

35 punktas – „Prašymus ar skundus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais joms nustatytą kompetenciją.“

45 punktas – „Į prašymą institucija atsako atsižvelgdama į jo turinį [...]“.

8.2. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“* (toliau – Reglamentas):

105 punktas – „Šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai turi atlikti šių konkrečių statinių (jo dalių) Naudojimo priežiūrą vietoje: 105.1. ypatingųjų statinių, kurių požymiai apibrėžti STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ [...], ir daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių aukštingumas iki 5 aukštų imtinai, – ne rečiau kaip vieną kartą per metus. [...]“.

106 punktas – „Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai: 106.1. tokį sprendimą priėmė pats šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodytas Subjektas. [...]; 106.2. įvyko naudojamo statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, yra prielaidų, kad stichinių nelaimių ar kitų ekstremaliųjų įvykių metu pažeisti esminiai statinio reikalavimai [...]; 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas VAI [...] nustatyta tvarka ir terminais.“

108 punktas – „Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: 108.1. pareikalauti pateikti statinio techninei priežiūrai reikalingus dokumentus [9.5; 9.41], kai jie privalomi [...]; 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; [...]; 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1–108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 8 priedas); jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) Naudotojui arba techniniam prižiūrėtojui, kitą saugoti Subjekte; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; 108.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą.“

8.3. *Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų Kauno miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių* (toliau – Taisyklės):

12 punktas – „Vykdam planinį patikrinimą (veikla tikrinama už einamuosius ir prieš tai buvusių ataskaitinius metus) tikrinama: 12.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal 3 patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis); 12.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams; 12.3. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma atitinka teisės aktų reikalavimus; 12.4. namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; 12.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; 12.6. informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos ir duomenų teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos ir duomenų pateikimo patalpų savininkams; 12.7. 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; 12.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu; [...].“

13 punktas – „Planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio forma pateikta Taisyklių priede. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalina, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. [...].“

16 punktas – „Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms [...]. Neplaninis patikrinimas pradedamas Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu.“

17 punktas – „Savivaldybės administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priimamas sprendimas pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuojamas skundą pateikęs asmuo. [...]“

19 punktas – „[...] Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose.“

24 punktas – „Apie atliktą ar nutrauktą neplaninį patikrinimą Savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja skundą pateikusį asmenį, dėl kurio skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodydamas atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas ar nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus.“

25 punktas – „Atlikus neplaninį patikrinimą taikomi Taisyklių 13 ir 14 punktai.“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

9. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika

2015-10-06 nutartis administracinėje byloje Nr. A-3061/2015, 2011-06-27 sprendimas administracinėje byloje Nr. A556-336/2011 – „viešojo administravimo subjektai, tiek teikdami administracines paslaugas pagal asmenų prašymus, nesusijusius su jų teisių pažeidimu, tiek vykdydami administracinę procedūrą pagal asmenų skundus dėl jų teisių pažeidimo, negali atlikti daugiau veiksmų arba priimti kitokį sprendimą, negu teisės aktai suteikia jiems teisę atlikti, t. y. negali vykdyti platesnės kompetencijos, negu jiems leidžia teisės aktai, kitaip būtų pažeistas viešojo administravimo subjektams privalomas teisėtumo principas“.

2014-05-28 nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014 – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet koku būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatyta būdu. Tačiau tai nereiškia, kad VAI, kitų šiam ginčui aktualių teisės aktų taikymo požiūriu atsakovas privalo veikti taip, kaip to prašo besikreipiantys į juos asmenys [...]“;

Tyrimo išvados

10. Apibendrinus Pareiškėjo skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad jis skundžiasi Savivaldybės pareigūnų neveikimu nagrinėjant jo 2022-10-28 prašymą, Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės nevykdymu (pažymos 2 ir 3 punktai), siekiant skubiai išspręsti Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros klausimus.

11. Apibendrinus teisinį reglamentavimą ir teismų praktiką (pažymos 7–9 punktai), konstatuotina, kad vadovaudamasi / remdamasi:

11.1. VSI (pažymos 7.1 papunktis), Bendrijų įstatymu (pažymos 7.2 papunktis), Reglamentu (pažymos 8.2 punktas), Taisyklėmis (pažymos 8.3 papunktis):

11.1.1. Savivaldybė privalo vykdyti statinių naudojimo priežiūros bei Bendrijos valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Taisykles, t. y. vykdyti Pirmininko (Namų techninio priežiūrėtojo) veiklos patikrinimus nustatyta tvarka;

11.1.2. Savivaldybė, gavusi 2022-10-28 ir 2022-11-28 prašymus, turėjo juos įvertinti ir per 20 darbo dienų nuo jų gavimo priimti motyvuotus sprendimus pradėti / nepradėti neplaninį Pirmininko veiklos atliekant Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą ir nagrinėjant Pareiškėjo prašymus pateikti informaciją patikrinimą arba jo nepradėti, ir apie priimtą sprendimą raštu informuoti Pareiškėją;

11.1.3. Savivaldybė, gavusi patalpų savininko prašymą dėl galimai valdytojo veiksmų (neveikimo), prieštaraujančių teisės aktų nuostatoms, paprastai privalo pradėti neplaninį valdytojo

veiklos patikrinimą ir ištirti skundžiamas aplinkybes, tačiau neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu prašyme nurodytos aplinkybės nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose;

11.1.4. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo 2022-10-28 prašymą dėl Namo bendrojo naudojimo objektų nepriežiūros, turėjo imtis priemonių atlikti statinių naudojimo priežiūros funkciją teisės aktuose nustatyta tvarka, patikrinti, kaip šiuo atveju vykdoma Namo techninė priežiūra, surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą ir, prireikus, pateikti reikalavimus Pirmininkui (statinio techniniam priežiūrėtojui);

11.2. VSI (pažymos 7.1 papunktis), VAI (pažymos 7.3 papunktis), Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 8.1 papunktis) ir atsižvelgdama į teismų praktiką (9 punktas):

11.2.1. Savivaldybė savo veikloje privalo vykdyti pagrindinių vietos savivaldos principų reikalavimus, t. y. Savivaldybės veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, būti aiškūs ir suprantami savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma;

11.2.2. Savivaldybė, nagrinėdama Pareiškėjo prašymus negalėjo atlikti daugiau veiksmų arba priimti kitokį sprendimą, negu teisės aktai suteikia jai teisę atlikti, t. y. negali vykdyti platesnės kompetencijos, negu jai leidžia teisės aktai; pastebėtina, kad atsižvelgus į Taisyklėse nustatytą neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo turinį, manytina, kad Savivaldybė neturėjo tiesioginės pareigos pradėti Pirmininko veiklos patikrinimą pagal 2022-10-28 prašymo dėl Namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros, remonto turinį, tačiau turėjo patikrinti minėtame prašyme nurodytas aplinkybes vykdydama statinių naudojimo priežiūros funkciją;

11.2.3. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo 2022-10-28 prašymą, turėjo jį išnagrinėti pagal Savivaldybės kompetenciją, prašymo turinį, patikrinti jame nurodytas aplinkybes bei laikytis išsamumo principo reikalavimų, t. y. į prašymą turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas jo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama jo turinį.

12. Akcentuotina tai, kad, kaip pažymėta pirmiau, Seimo kontrolierė, šio tyrimo pradžioje susipažinusi su Pareiškėjo kartu su skundu pateiktais dokumentais, įvertinusi teisės aktų reikalavimus, sudarė sąlygas Savivaldybei pašalinti galimus jos veiklos trūkumus bei Pareiškėjo teisės į gerą viešąjį administravimą pažeidimus, t. y. kreipėsi į Savivaldybę tarpininkaudama ir prašydama imtis priemonių patikrinti Pareiškėjo 2022-10-28 prašyme nurodytas aplinkybes, atlikti statinių naudojimo priežiūrą bei Pirmininko veiklos informacijos teikimo Pareiškėjui klausimu patikrinimą nustatyta tvarka (pažymos 5 punktas).

13. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–6 punktai), konstatuotina, kad nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai šio tyrimo metu atsižvelgė į Seimo kontrolierės tarpininkavimo prašymus ir ėmėsi priemonių, kad būtų nustatyta tvarka išnagrinėtas 2022-10-28 prašymas (kiti Pareiškėjo prašymai), t. y. ėmėsi tinkamų Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės priemonių – pradėjo neplaninį Bendrijos veiklos patikrinimą pagal Pareiškėjo prašymo turinį ir apie tai informavo Pareiškėją (pažymos 6.3 papunktis), atliko statinių naudojimo priežiūrą ir Akte pateikė įpareigojimus Namo techniniam priežiūrėtojui (pažymos 6.4 papunktis), kartu ėmėsi priemonių Pareiškėjo prašymams išsamiai išnagrinėti.

14. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi, skundo tyrimas nutraukiamas, jei tyrimo metu, tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia, todėl, atsižvelgus į pažymos 13 punkto išvadas, konstatuotina, kad Pareiškėjo skundo tyrimas nutrauktinas (kartu Savivaldybės administracijos direktoriui teikiant rekomendacijas).

SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS

15. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, nusprendžia Pareiškėjo skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) tyrimą nutraukti.

SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

16. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 17 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė ***Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui*** rekomenduoja:

16.1. informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę apie pradėto Bendrijos valdymo organų neplaninio patikrinimo rezultatus (Seimo kontrolierei pateikiant valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją);

16.2. informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę apie Akte pateiktų reikalavimų vykdymo rezultatus.

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

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė