



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### PAŽYMA DĖL X SKUNDO NR. 5D-2025/2.2-324 PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2025 m.  
Vilnius

#### TYRIMO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2025 m. kovo 13 d. gavo X (toliau citatose ir tekste – Pareiškėjas) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant Seimo kontrolierės 2025 m. sausio 24 d. raštu „Tarpininkavimas sprendžiant skundo Nr. 5D-2025/2.2-75 problemą“ persiūtą Pareiškėjo 2025 m. sausio 15 d. skundą dėl Savivaldybės veiksmų (neveikimo), nepaskiriant daugiabučio namo (<...>, Kaune; toliau citatose ir tekste – Namas) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, kurį pasirinko patys Namo butų savininkai, taip pat nepateikus atsakymų į visus Pareiškėjo 2024 m. lapkričio 30 d. ir gruodžio 18 d. kreipimuosesi nurodytus klausimus (toliau – Skundas).

2. Skunde nurodyta:

„Pradėsiu nuo to, kad Savivaldybės Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrius [...] [toliau citatose ir tekste – skyrius] atsakė į laiškus, bet neatsakė į juose pateiktus klausimus, kas sutikite nėra vienas ir tas pats. Kaip suprantu niekas nesigilina į visą susirašinėjimo istoriją ir klausimų esmę. Kadangi matau jog skirtingai nei skyrius, bandote atsakinėti adekvačiai, nepatingėsiu ir pakartosiu esminį klausimą, į kurį iki šiol neatsakyta. Cituoju savo laišką Reg. data 2025-01-09, Reg. Nr. 53-6-11: *Tokiu atveju priminsiu, kad pagrindinis prašymas iššustas 2024.11.30 d. Reg.data 2024-12-02, Reg. Nr. R13-3568. Ir jau seniai praėjo jūsų nurodyti terminai. Atsakymo į prašymą paskirti bendrojo naudojimo objekto administratorių UAB „Kauno butų ūkis“. Remiantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 str. 2 d. „Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija.“ Nesulaukėme iki šiol.*“

„Yra taip pat Seimo Kontrolierių raginimai šiuo klausimu dokumente „X NR. 5D-2025-2.2-75.docx“ 3 punkte. Citata: „Pareiškėjui būtų pateiktas motyvuotas atsakymas, išsamiai paaiškinant, kodėl iki šiol nepaskirtas Namo butų savininkų pasirinktas bendrojo naudojimo objekto administratorius, kurį Namo butų savininkai pateikė Savivaldybei paskirti, kodėl šiuo atveju Savivaldybė vykdo naujo administratoriaus skyrimo procedūras, organizuoja balsavimą raštu.“

#### TYRIMAS IR IŠVADOS

3. Su Skundu susijusiuose dokumentuose, be kita ko, nurodyta:

3.1. Pareiškėjo kreipimaisi į Savivaldybę:

3.1.1. 2024 m. lapkričio 30 d. Pareiškėjo kreipimesi į Savivaldybę su Namo butų ir kitų patalpų savininkų parašais dėl Administratoriaus keitimo (toliau citatose ir tekste – 2024 m. lapkričio 30 d. prašymas) nurodyta:

„Namo gyventojai nepatenkinti Namo administratoriumi. Išreiškiame pageidavimą, kad: 1. Namo administratorius būtų pakeistas. 2. Kad naujas Namo administratorius būtų UAB „Kauno butų ūkis“. Namo gyventojų valią išreiškiantys parašai prisegti.

Taip pat norėtume, kad būtų patikrinta UAB „Civinity Namai Kaunas“ [toliau citatose ir tekste – Administratorius] veikla Name: 1. Administravimo finansinis auditas. 2. Patikrinti, ar atliekami darbai buvo su gyventojų pritarimu ir nenusižengiant reikiamoms procedūroms. 3. Neteisėtos sąskaitos būtų panaikintos arba perskaičiuotos“ (ši 2024 m. lapkričio 30 d. prašymo dalis pasirašyta tik Pareiškėjo).

3.1.2. 2024 m. gruodžio 18 d. Pareiškėjo kreipimėsi į Savivaldybę (toliau citatose ir tekste – 2024 m. gruodžio 18 d. prašymas) nurodyta:

„1 citata iš [Savivaldybės] dokumento 2024-12-17 Nr. 53-2-802 [kreipimosi į Administratorių] [...]: „Pareiškėjo prašyme nurodyti klausimai dėl atliktų darbų, administratoriaus pateiktų sąskaitų, kt.“ Noriu patikslinti, pagrindinis prašymas buvo atlikti administratoriaus finansinį auditą, antru punktu buvo prašymas patikrinti, ar nebuvo nusižengimų procedūroms... sąskaitų punktą tik kaip galbūt pirmų dviejų punktų atlikimo išdava. Kadangi į 3 punktą atsakėte išsamiai, norėtume tokio pačio išsamaus atsakymo ir dėl 1 ir 2 punkto. Primenu apie ką ėjo kalba ir cituoju savo laišką:

*Taip pat norėtume kad būtų patikrinta Administratoriaus administravimo veikla Name: 1. Administravimo finansinis auditas. 2. Patikrinti ar atliekami darbai buvo su gyventojų pritarimu ir nenusižengiant reikiamoms procedūroms. 3. Neteisėtos sąskaitos būtų panaikintos arba perskaičiuotos.* 2 citata [...]: *Atkreipiame pareiškėjų dėmesį, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina valdytojų organizuojamų darbų, jų kainų ar apimčių, atliktų darbų kokybės, finansinių dokumentų turinio kontrolė. Klausimas, kokia veikla įeina į „Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę“?* 3 citata [...]: *Jūsų nesutikimas su Administratoriaus sąskaitose pateiktais mokesčiais ar jų paskaičiavimu yra laikytinas ginču.* Nelabai suprantu iš kur galėjo atsirasti tokia tezė, mano laiške lyg ir nebuvo nieko rašoma apie nesutikimą su pateiktais mokesčiais. Prašyčiau, kad atsakymai į visus klausimus būtų pateikti papunkčiui tiksliai atsižvelgiant į klausimo formuluotę.“

3.2. Seimo kontrolierės raštai, susiję su ankstesniu Pareiškėjo skundu Nr. 5D-2025/2.2-75:

3.2.1. 2025 m. sausio 24 d. rašte Nr. SE-180 „Tarpininkavimas sprendžiant skundo Nr. 5D-2025/2.2-75 problemą“ (toliau – Tarpininkavimo raštas) Savivaldybės administracijos direktoriaus prašoma: „užtikrinti, kad būtų išnagrinėtos Pareiškėjo skundo [Nr. 5D-2025/2.2-75] aplinkybės ir teisės aktų nustatyta tvarka bei terminais Pareiškėjui būtų pateiktas motyvuotas atsakymas, išsamiai paaiškinant, kodėl iki šiol nepaskirtas Namo butų savininkų pasirinktas bendrojo naudojimo objekto administratorius, kurį Namo butų savininkai pateikė Savivaldybei paskirti, kodėl šiuo atveju Savivaldybė vykdo naujo administratoriaus skyrimo procedūras, organizuoja balsavimą raštu. Taip pat prašoma paaiškinti, ar buvo gauti Pareiškėjo 2024 m. lapkričio 30 d. prašymas ir 2024 m. gruodžio 18 d. prašymas, ar į juos buvo atsakyta (pateikti atsakymų kopijas), jeigu neatsakyta (neatsakyta laiku), paaiškinti kodėl, ir pateikti atsakymą. Imtis priemonių pažeidimams šalinti, jei tokių būtų nustatyta“ (toliau – 2025 m. sausio 24 d. rekomendacija).

Pastebėtina, kad Seimo kontrolierė 2025 m. sausio 15 d. gavo Pareiškėjo skundą Nr. 5D-2025/2.2-75, kuriame Pareiškėjas skundėsi Savivaldybės veiksmais (neveikimu), nepaskiriant naujo Namo bendrojo naudojimo objekto administratoriaus, kurį pasirinko patys Namo butų savininkai, taip pat nepateikus atsakymų į visus Pareiškėjo 2024 m. lapkričio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 18 d. prašymuose nurodytus klausimus.

3.2.2. Seimo kontrolierės 2025 m. vasario 5 d. rašte Nr. SE-262 „Dėl papildomo kreipimosi skundo Nr. 5D-2025/2.2-75 byloje“ nurodyta:

„Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2025 m. sausio 30 d. gavo Pareiškėjo papildomą kreipimąsi [toliau citatose ir tekste – 2025 m. sausio 30 d. Kreipimasis], susijusį

su Pareiškėjo skundu Nr. 5D-2025/2.2-75 [...]. Kreipimesi, be kita ko, Pareiškėjas nurodo, kad gavo Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. raštą Nr. 53-5-23 „Dėl <...>, Kaune“, tačiau, Pareiškėjo nuomone, vėl nesulaukė atsakymų į klausimus iš esmės, todėl Pareiškėjo prašymai dėl Savivaldybės biurokratizmo lieka tokie patys kaip ir skunde Seimo kontrolierei. [...]. Atsižvelgus į pirmiau nurodytas aplinkybes, siekiant, kad viešojo administravimo subjektų sprendimai būtų priimami ir įgyvendinami tuo žemiausiu viešojo administravimo sistemos lygiu, kuriuo jie yra efektyviausi (subsidiarumo principas), 2025 m. sausio 30 d. Kreipimasis persiunčiamas nagrinėti Savivaldybei. Savivaldybės prašoma kartu su skundu įvertinti ir 2025 m. sausio 30 d. Kreipimesi [...] nurodytas aplinkybes dėl Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. rašto Nr. 53-5-23 bei pateikti Seimo kontrolierei ir Pareiškėjui bendrą atsakymą“ (toliau – 2025 m. vasario 5 d. rekomendacija).

### 3.3. Savivaldybės atsakymai Pareiškėjui:

3.3.1. Skyriaus 2024 m. gruodžio 19 d. rašte Nr. 53-5-589 (toliau citatose ir tekste – Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakymas) nurodyta:

„Skyrius gavo Jūsų 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą (reg. 2024-12-02 Nr. R13-3568) organizuoti Administratoriaus pakeitimo procedūrą. Informuojame, kad atsižvelgiant į Jūsų prašymą, raštu kreipėmės į VĮ Registrų centrą dėl Namų butų ir kitų patalpų savininkų bei jiems priklausančių patalpų sąrašo pateikimo. Gavus minėtą sąrašą, vadovaujantis teisės aktais bus vykdomos bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo / pasirinkimo / skyrimo procedūros. Pranešimas apie organizuojamą balsavimą raštu bus paskelbtas Savivaldybės interneto svetainėje bei išskabintas Namų skelbimų lentose ar išsiųstas savininkams paštu.“

3.3.2. Skyriaus 2025 m. sausio 22 d. rašte Nr. 53-5-23 (toliau citatose ir tekste – Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. atsakymas) nurodyta:

„Atsakydami į Jūsų prašymus ([2024 m. gruodžio 18 d. prašymą] reg. žyma 2024-12-19 Nr. 53-6-391, 2024-12-21 el. laišką [toliau citatose ir tekste – 2024 m. gruodžio 21 d. prašymas, 2025-01-05 el. laišką [toliau citatose ir tekste – 2025 m. sausio 5 d. prašymas], reg. žyma 2025-01-09 Nr. 53-6-11), adresuotus skyriui dėl Administratoriaus vykdomos Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros, informuojame, kad skyrius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintų Daugiabučio namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-12-29 nutarimo Nr. 1331 redakcija, toliau – Nuostatai) 21 p., vykdo administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurią atlieka, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu. [...]. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymo Nr. DI-612 2 punktu, Kauno miesto savivaldybės taryba 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtino Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų 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 taisyklės (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2023-05-25, [toliau citatose ir tekste – Taisyklės]). Skyrius valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdo taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nurodyta apimtimi.

Atkreipiame dėmesį, jog Nuostatų 3 punkte nurodyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namų bendrojo naudojimo objektus, užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namų butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK [Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas; toliau citatose ir tekste – CK] 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Nuostatuose yra nustatytos administratoriaus pareigos, teisės, atsakomybė. [...].

CK 4.83 straipsnio 3 punktas nustato, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. CK 4.85 str. 1 d. nurodyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo,

naudojimo ar naujų objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Šio straipsnio 4 d. nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę. Šio straipsnio 7 d. nustatyta, kad 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 kvoromo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Pagal šio straipsnio 8 d., namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas ([...] 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. [...]. Balsavimo raštu tvarka nustatyta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. DI-251 patvirtintame Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos apraše (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021-03-31 įsakymo Nr. DI-195 redakcija).

Pažymime, kad į Jūsų 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą (reg. žyma 2024-12-02 Nr. R13-3568) buvo atsakyta Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakymu, šis el. laiškas buvo persiųstas 2024-12-17 raštu Nr. 53-2-802 Administratoriui. Administratorius Jums pateikė atsakymą 2024-12-20 raštu Nr. S-589 [...]), kuriame atsakė į Jūsų el. laiške nurodytus klausimus. Į Jūsų 2024-12-21 prašymą Administratorius atsakė 2025-01-08 el. laišku) ir pateikė Jūsų prašomus dokumentus, į 2025-01-09 prašymą – skyrius atsakė 2025-02-06 el. paštu, į 2025 m. sausio 5 d. prašymą Jums buvo atsakyta skyriaus 2025-01-13 raštu Nr. 53-5-12.

[...] skyrius neatlieka audito, tačiau vadovaujantis CK 4.249 str. 3 d., administratorius privalo leisti naudos gavėjui tikrinti sąskaitas ir kitus finansinės atskaitomybės dokumentus. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.

Administratorius 2024-12-20 rašte pateikė Namo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu 2024-06-28 protokolą Nr. KALN255/2024-06-28, kuriame nurodyta, jog buvo sprendžiamas klausimas: „[...] Ar pritariate, sutinkate magistralinių vandentiekio vamzdynų keitimo darbams Name. [...] sprendimas priimtas“. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Administratorius organizavo Namo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu (Namo balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2024-06-28 protokolą Nr. KALN255/2024-06-28), kuriame buvo priimtas Namo butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma sprendimas dėl magistralinių vandentiekio vamzdynų keitimo darbų Name.

Pažymėtina, kad Savivaldybė teisės aktais nėra įgaliota spręsti, ar namo butų ir kitų patalpų savininkų priimti sprendimai yra teisėti (kartu ir vertinti šių sprendimų priėmimo aplinkybių). Civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, vadovaujantis CK 4.85 str. 9 d., namo buto ar kitos patalpos savininko teise apskusti priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus teismui taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.

Pažymime, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina valdytojų organizuojamų darbų, jų kainų ar apimčių, atliktų darbų kokybės, finansinių dokumentų turinio kontrolė. Jūsų nesutikimas su Administratoriaus sąskaitose pateiktais mokesčiais ar jų paskaičiavimu yra laikytinas ginču. Ginčai, kylantys iš civilinių teisinių santykių (mokesčių, skolų ir kt.), sprendžiami susitarimu, o nepavykus susitarti – teismuose (CK 5 str. 1 dalis).

Paaiškiname, 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

[toliau citatose ir tekste – CPK], 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. 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 Administratoriaus veiklos patyrėte žalą ar yra pažeidžiamos Jūsų teisės, pagal CPK 5 str., turite teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama teisė arba įstatymo saugomas interesas.“

3.3.3. Skyriaus 2025 m. vasario 6 d. rašte Nr. 53-5-47 (toliau citatose ir tekste – Savivaldybės 2025 m. vasario 6 d. atsakymas) nurodyta:

„Atsakydami į Jūsų 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą (reg. 2024-12-02 Nr. R13-3568) ir 2024 m. gruodžio 18 d. prašymą ir Tarpininkavimo raštą (reg. 2025-01-24 Nr. R4-13), informuojame:

- Dėl 2024 m. lapkričio 30 d. prašymo.

Skyrius gavo Jūsų 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą su pridėtu prašymu pakeisti Administratorių, kuris buvo užregistruotas 2024-12-02 data, reg. žyma Nr. R13-3568), į jį atsakytą Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakymu.

Paaiškiname, kad CK 4.84 str. 4 d. nustatyta, kad savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių nesusėjus penkerių metų terminui. CK 4.84 str. 3 d. nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. CK 4.85 straipsnio 5 nustatyta, kad: butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalausiti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Pagal CK 4.84 str. 7 d. 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 tvarka nustatyta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. DI-251 patvirtintame Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos apraše. Atkreipiame dėmesį, kad CK 4.85 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad tik jeigu per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos savivaldybės vykdomoji institucija susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.

Primeriname, kad skyrius, atsižvelgdamas į Jūsų 2024-11-30 el. paštu atsiųstą Namų butų ir kitų patalpų savininkų prašymą dėl Administratoriaus keitimo, Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakymu Jums atsakė, kad raštu kreipėsi į VĮ Registrų centrą dėl Namų butų ir kitų patalpų savininkų bei jiems priklausančių patalpų sąrašo pateikimo, siekiant patikrinti ar prašymą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių pasirašė ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.

Atsižvelgiant į tai, kad prašymą pakeisti administratorių pateikė ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų, vadovaujantis teisės aktais skyrius pradėjo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo procedūras, apie jas informuodamas Namų butų ir kitų patalpų savininkus 2024-12-23 pranešimu Nr. 53-4-735 „Dėl Namų butų ir kitų patalpų savininkams apie organizuojamą balsavimą raštu“. Pranešimas buvo paskelbtas Savivaldybės interneto svetainėje bei kartu su balsavimo raštu biuleteniais išsiųstas butų ir

kitų patalpų savininkams paštu. Butų ir kitų patalpų savininkams priėmus sprendimą pakeisti Administratorių, bus organizuojamas balsavimas raštu dėl administratoriaus pasirinkimo.

Pažymime, kad išreikšdami savo nuomonę balsuojant raštu, namo butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma priima sprendimą dėl administratoriaus pasirinkimo, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija, kaip tai nustato CK 4.84 str. 2 dalis.

CK 4.84 str. 2 d. nustatyta, kad sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija; bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos, skyrimo ir atšaukimo tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, vadovaudamasi CK 4.84 straipsnio 2 dalimi, 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 patvirtino Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašą (toliau – Aprašas). Pagal Aprašo 1 punktą Aprašas nustato bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką. Šio aprašo 19 punkte nustatyta, kad pasirinktu administratoriumi laikomas asmuo, už kurį per butų ir kitų patalpų savininkų pirmąjį balsavimą raštu ar susirinkime balsavo daugiau kaip 50 procentų visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų arba už kurį per pakartotinį butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar jų susirinkime, jeigu pirmasis butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu ar susirinkimas neįvyko, balsavo daugiau kaip 50 procentų balsavime raštu ar susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų savininkų, tačiau ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu nė vienas iš savivaldybės sąraše nurodytų administratorių nesurenka šiame punkte nurodyto butų ir kitų patalpų savininkų balsų skaičiaus, laikoma, kad butų ir kitų patalpų savininkai administratoriaus nepasirinko.

Vadovaujantis Aprašo 20 punktu, administratorius savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu skiriamas per 20 darbo dienų nuo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu ar jų susirinkimo arba per 20 darbo dienų nuo pakartotinio butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu ar jų susirinkimo, jeigu pirmasis butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu ar jų susirinkimas neįvyko.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstyta, skyrius nepažeidė teisės aktų nuostatų organizuojamas Namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus keitimo procedūras.

Informuojame, 2024-11-30 el. laiškas taip pat 2024-12-17 raštu Nr. 53-2-802 buvo persiųstas Administratoriui. Administratorius Jums pateikė Administratoriaus 2024-12-20 raštą [...];

- Dėl 2024 m. gruodžio 18 d. prašymo.

2024 m. gruodžio 18 d. el. laiškas buvo užregistruotas 2024-12-19 data, reg. žyma 53-6-391, į jį atsakyta skyriaus 2025-01-22 raštu Nr. 53-5-23.

Paaiškiname, 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. [...].“

3.3.4. Skyriaus 2025 m. kovo 5 d. rašte Nr. (33.192 E) R-894 (Savivaldybės 2025 m. kovo 5 d. atsakymas) nurodyta:

„Atsakydami į Jūsų 2025 m. sausio 30 d. Kreipimąsi, kurį Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius 2025-02-05 raštu Nr. SE-262 (reg. žyma 2025-02-06 Nr. R4-22) persiuntė Savivaldybei, informuojame, kad į Jūsų 2025-01-14 el. laišką ir Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus 2025-02-05 raštą [...] skyrius Jums pateikė Savivaldybės 2025 m. vasario 6 d. atsakymą, teikiame atsakymą papunkčiui pagal Jūsų prašyme nurodytus klausimus:

1. Dėl Administratoriaus keitimo:

Pirmasis daugiabučio Namo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu neįvyko, nes nebuvo kvorumo (protokolas pridedamas). Šiuo metu yra vykdomas pakartotinis balsavimas raštu dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus keitimo (pranešimas pridedamas).

#### 2. Dėl finansinio audito:

Pakartotinai informuojame, jog skyrius neatlieka audito, tačiau vadovaujantis CK 4.249 str. 3 d., administratorius privalo leisti naudos gavėjui tikrinti sąskaitas ir kitus finansinės atskaitomybės dokumentus. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.

#### 3. Dėl atliktų darbų:

Informuojame, kad skyrius, vadovaudamasis Nuostatų 21 p., vykdo administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurią atlieka, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu. [...]. Skyrius valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdo Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nurodyta apimtimi.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, informuojame, kad vadovaujantis Taisyklių 16 ir 17 p., pradedamas neplaninis Administratoriaus veiklos Name patikrinimas pagal Jūsų prašyme nurodytas aplinkybes dėl sprendimų, atlikti Namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbus, priėmimo, už laikotarpį 2023-01-30–2025-01-30, Taisyklių 12.8 p. nurodyta apimtimi. Atkreipiame dėmesį, kad neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgesnė kaip 3 mėnesiai nuo valdytojo dokumentų skyriuje gavimo dienos. Apie atlikto neplaninio patikrinimo rezultatus yra informuojamas namo butų ir kitų patalpų savininkas per 3 darbo dienas.

#### 3. Dėl Administratoriaus sąskaitų:

Pažymime, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina valdytojų organizuojamų darbų, jų kainų ar apimčių, atliktų darbų kokybės, finansinių dokumentų turinio kontrolė. Jūsų nesutikimas su administratoriaus sąskaitose pateiktais mokesčiais ar jų paskaičiavimu yra laikytinas ginču. Ginčai, kylantys iš civilinių teisinių santykių (mokesčių, skolų ir kt.), sprendžiami susitarimu, o nepavykus susitarti – teismuose (CK 5 str. 1 dalis). [...]. 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. [...].“

4. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydama pateikti motyvuotus paaiškinimus, informaciją, reikalingą Skundo tyrimui.

### ***Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės***

5. Iš Savivaldybės 2025 m. balandžio 1 d. raštu Seimo kontrolierei pateiktos informacijos, dokumentų bei paaiškinimų nustatyta:

5.1. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės klausimą, kodėl, nesilaikant Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalies reikalavimų (Seimo kontrolieriaus siūlymą (rekomendaciją) privalo nagrinėti institucija ir įstaiga ar pareigūnas, kuriems toks siūlymas (rekomendacija) adresuojamas (adresuojama), ir apie nagrinėjimo rezultatus informuoti Seimo kontrolierių), į Seimo kontrolierės Tarpininkavimo raštą atsakymą pateikė ne Savivaldybės administracijos direktorius, o skyriaus vedėja, pažymėjo:

„Atsižvelgiant į tai, kad Seimo kontrolierės 2025-01-24 rašte Nr. SE-180 „Tarpininkavimas sprendžiant skundo Nr. 5D-2025/2.2-75 problemą“ buvo prašoma pateikti Seimo kontrolierei atsakymo Pareiškėjui kopiją, Pareiškėjui motyvuotas atsakymas, išsamiai paaiškinant teisės aktų nuostatas, kodėl nepaskirtas Namo butų savininkų pasirinktas

bendrojo naudojimo objektų administratorius, kurį Namų butų savininkai pateikė Savivaldybei paskirti, buvo pateiktas skyriaus [...] vedėjo vardu.

Ateityje visus atsakymus teiksime Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 str. 3 d. nustatyta tvarka.“

5.2. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės klausimą, ar Savivaldybės pareigūnai papildomai žodžiu (pvz., dalyvaudami Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, pasikvietę į Savivaldybę Pareiškėją ir kitus Namų atstovus) paaiškino, kodėl nėra priimami kartu su 2024 m. lapkričio 30 d. prašymu Savivaldybei pateikti Namų butų ir kitų patalpų savininkų parašai, kaip Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas dėl Namų administratoriaus keitimo ir jo pasirinkimo, ir siūlymą imtis priemonių tokiems papildomiems paaiškinimams Pareiškėjui ir kitiems Namų butų ir kitų patalpų savininkams pateikti, paaiškino:

„Savivaldybė Pareiškėjo klausimus ir skundus gavo elektroniniu paštu. Atsakymus, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintų Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių 42 p., teikė tokiu būdu, koku buvo pateiktas prašymas ar skundas (pateikti atsakymai dėl Administratoriaus keitimo / pasirinkimo / skyrimo tvarkos: Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakymu; 2025-01-13 raštu Nr. 53-5-12; Savivaldybės 2025 m. vasario 6 d. atsakymu; 2025-03-19 Nr. (33.205Mr)R-1095) (toliau citatose ir tekste – Savivaldybės 2025 m. kovo 19 d. atsakymas).

Pareiškėjui paaiškinta [...], kad išreikšdami savo nuomonę balsuojant raštu, Namų butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma priima sprendimą dėl administratoriaus keitimo ir pasirinkimo, o jų pasirinktą administratorių skiria Savivaldybės vykdomoji institucija, kaip tai nustato CK 4.84 str. 2 dalis. [...]. Atsižvelgiant į tai, kad Namų butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą nekeisti esamo Administratoriaus, papildomi paaiškinimai Pareiškėjui žodžiu nebuvo teikiami.

Savivaldybės 2025 m. kovo 19 d. atsakyme papildomai pažymėta, kad „nuo 2025-03-03 iki 2025-03-16 vyko Namų butų ir kitų patalpų savininkų pakartotinis balsavimas raštu dėl Administratoriaus keitimo. Balsavimas raštu įvyko, Namų butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą nekeisti Administratoriaus. (Namų 2025-03-17 butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu protokolas Nr. 53-4-152). Su protokolu galite susipažinti apsilankę nuorodoje <https://www.kaunas.lt/gyvenamas-bustas/skelbimai/>.“

Be to, Savivaldybė informavo Seimo kontrolierę, kad Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu vykdymo metu dėl Administratoriaus keitimo į skyrių telefonu kreipėsi Namų gyventojas, pateikdamas klausimą dėl Administratoriaus pakeitimo bei galimybės pasirinkti naują bendrojo naudojimo objektų administratorių tvarkos. Minėtai gyventojai žodžiu buvo paaiškinta bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo / pasirinkimo ir skyrimo procedūra.“

5.3. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės klausimą, ar Namų butų ir kitų patalpų savininkai nustatyta tvarka priėmė sprendimą dėl Namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus keitimo, jeigu ne – nurodyti priežastis, pažymėjo, kad „Skyrius, atsižvelgdamas į Pareiškėjo 2024 m. lapkričio 30 d. prašymu atsiųstą Namų butų ir kitų patalpų savininkų prašymą (reg. 2024-12-02 Nr. R13-3568) dėl Administratoriaus keitimo, Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakymu Pareiškėjui atsakė, kad raštu kreipėsi į VĮ Registrų centrą dėl Namų butų ir kitų patalpų savininkų ir jiems priklausančių patalpų sąrašo pateikimo, siekiant patikrinti, ar prašymą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių pasirašė ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.

Gavus VĮ Registrų centro Namų butų (patalpų) sąrašą pastatė, nustatyta, kad Name yra 70 butų. Pareiškėjo pateiktą prašymą pasirašė 43 gyventojai, iš kurių, patikrinus pagal VĮ Registrų centro pateiktus duomenis: 30 pasirašiusių asmenų duomenys atitinka Registrų centro pateiktame butų (patalpų) sąrašė nurodytus duomenis, 13 prašymą pasirašiusių



asmenų duomenys neatitinka Registrų centro pateiktame butų (patalpų) sąraše nurodytų duomenų.

Atsižvelgiant į tai, kad prašymą pakeisti Administratorių pateikė ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų, vadovaujantis teisės aktais skyrius pradėjo Administratoriaus pakeitimo procedūras, apie jas informuodamas Namų butų ir kitų patalpų savininkus 2024-12-23 pranešimu Nr. 53-4-735 „Dėl Namų butų ir kitų patalpų savininkams apie organizuojamą balsavimą raštu“. Pranešimas buvo paskelbtas Savivaldybės interneto svetainėje bei kartu su balsavimo raštu biuleteniais išsiųstas butų ir kitų patalpų savininkams paštu. Pirmasis balsavimas raštu neįvyko, nes nebuvo kvorumo. Buvo išsiųsta 70 biuletenių, grąžinta 14 biuletenių (Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu 2025-01-28 protokolais Nr. 53-4-52).

Skyrius 2025-02-12 pranešimu Nr. 53-4-85 informavo Namų butų ir kitų patalpų savininkus apie organizuojamą pakartotinį Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu dėl Administratoriaus keitimo. Pranešimas buvo paskelbtas Savivaldybės interneto svetainėje bei kartu su balsavimo raštu biuleteniais išsiųstas butų ir kitų patalpų savininkams paštu.

Pakartotinis balsavimas raštu įvyko. Namų butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą nekeisti 2022-09-26 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-3520 paskirto Administratoriaus. Buvo išsiųsta 70 biuletenių, grąžinti 44 biuleteniai, Administratoriaus keitimui pritarė 15, nepritarė 28 butų ir kitų patalpų savininkai (Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu 2025-03-17 protokolais Nr. 53-4-152).“

5.4. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolinės klausimus, ar Savivaldybė organizavo Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu, ar sušaukė susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo, ar Savivaldybė nustatyta tvarka paskyrė Namui naują bendrojo naudojimo objektų administratorių, pažymėjo:

„Atsižvelgiant į tai, kad Namų butų ir kitų patalpų savininkai priėmė sprendimą nekeisti esamo Administratoriaus, Savivaldybė neorganizavo Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo, Savivaldybė nepaskyrė Namui naujo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus.“

5.5. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolinės klausimą, kada buvo priimtas Savivaldybės sprendimas pradėti Namų administratoriaus veiklos patikrinimą dėl 2024 m. lapkričio 30 d. prašyme nurodytų aplinkybių, paaiškino:

„Atsižvelgiant į tai, kad skyrius gavo Pareiškėjo el. laiškus [...] (kuris nėra Namų butų ir kitų patalpų savininkas), ir į tai, kad 2024 m. lapkričio 30 d. prašyme ir 2024 m. gruodžio 18 d. prašyme [...] nebuvo nurodyti konkretūs Namų bendrojo naudojimo objektų remonto darbai, vadovaudamasis Taisyklių 18 p. ir vertindamas 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą, 2024-12-17 raštu Nr. 53-2-802 kreipėsi į Administratorių dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Administratorius atsakė skyriui ir Pareiškėjui Administratoriaus 2024-12-19 raštu bei pateikė Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu 2024-06-28 protokolą Nr. KALN255/2024-06-28, kuriame nurodyta, kad buvo sprendžiamas klausimas: „Ar pritariate, sutinkate magistralinių vandentiekio vamzdinių keitimo darbams Name. [...] sprendimas priimtas.“

Administratoriaus 2024-12-19 rašto prieduose taip pat buvo pateikta balsavimo dėl magistralinių vamzdinių keitimo biuletenio kopija, kurioje siūlomas sprendimas: „Dėl rūsyje magistralinių vamzdinių keitimo naujais PVC. Rūsiuose keičiami šalto, karšto ir cirkuliacijos magistraliniai vamzdžiai iki stovų. Montuojamos uždaromosios armatūros (sklendės), drenažinės sklendės iškeliant iš gyventojams priklausančių sandėliukų į bendrąsias patalpas. Darbų vertė ne didesnė 29 000 Eur. Vieno kv. m būsto plotui 8,49 Eur (dauginti iš buto ploto). Šią sumą bus galima sumokėti per 3 mėn. lygiomis dalimis [...]“.

Skyrius pateikė atsakymą Pareiškėjui 2025-01-22 atsakymu ir atsakė į 2024 m. gruodžio 18 d. prašyme nurodytus klausimus bei nurodė, kad Administratorius organizavo Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu (Namų balsavimo raštu balsų

skaičiavimo komisijos 2024-06-28 protokolą Nr. KALN255/2024-06-28), kuriame Namo butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma buvo priimtas sprendimas dėl magistralinių vandentiekio vamzdžių keitimo Name.

Informuojame, kad Savivaldybės teisės aktais nėra įgaliota spręsti, ar Namo butų ir kitų patalpų savininkų priimti sprendimai yra teisėti (kartu ir vertinti šių sprendimų priėmimo aplinkybių). Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, vadovaujantis LR CK 4.85 str. 9 d., namo buto ar kitos patalpos savininko teise apskųsti priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus teismui taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.

Pažymėtina, kad Taisyklių 16 p. nustatyta, jog neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas [...] [Savivaldybei] gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstų įtarimų dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas [...] [Savivaldybės] motyvuotu sprendimu. Atliekamas ne ilgesnio nei dvejų metų laikotarpio valdytojo veiklos neplaninis patikrinimas (šis laikotarpis skaičiuojamas nuo skundo gavimo dienos).

Skyrius, gavęs pakartotinį Pareiškėjo (kuris nėra Namo butų ir kitų patalpų savininkas) 2025 m. sausio 30 d. Kreipimąsi, kurį Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius persiuntė 2025-02-05 raštu [...] nagrinėti Savivaldybei, ir atsižvelgdamas į jame naujai nurodytas aplinkybes bei į Taisyklių 16 p., kuriame nustatyta, kad neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas kilus pagrįstų įtarimų dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, vadovaudamasis Taisyklių 16 ir 17 p., 2025-03-05 raštu Nr. 53-2-152 pradėjo neplaninį Administratoriaus veiklos Name patikrinimą pagal 2025 m. sausio 30 d. Kreipimesi nurodytas aplinkybes dėl sprendimų, t. y. atlikti Namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbus, priėmimo, už laikotarpį 2023-01-30-2025-01-30, Taisyklių 12.8 p. nurodyta apimtimi.

Pareiškėjas apie pradėtą neplaninį administratoriaus veiklos Name patikrinimą informuotas Savivaldybės 2025-03-05 raštu Nr. (33.192E)R-894“ (toliau citatose ir tekste Savivaldybės 2025 m. kovo 5 d. atsakymas), kuriame „nurodyta, kad apie atlikto neplaninio patikrinimo rezultatus yra informuojamas Namo butų ir kitų patalpų savininkas.“

5.6. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės klausimą, kokie Skyriaus 2025 m. vasario 5 d. rašte nurodyto neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo rezultatai, ar apie juos raštu informuotas Pareiškėjas (jeigu ne – nurodyti priežastis ir pateikti informaciją Pareiškėjui; Seimo kontrolierei – atsakymo Pareiškėjui kopiją), pažymėjo: „Šiuo metu neplaninis Administratoriaus veiklos patikrinimas yra atliekamas. Atlikus neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, pateiksime atsakymo Pareiškėjui ir neplaninio patikrinimo akto kopijas.“

6. Nekilnojamojo turto registro 2025 m. balandžio 7 d. duomenimis, Namo bendrojo naudojimo administratoriumi iki 2027 m. lapkričio 30 d. yra Administratorius.

7. Šio tyrimo metu buvo papildomai kreiptasi į Pareiškėją dėl Savivaldybės pateiktos informacijos, kad Pareiškėjas nėra Namo butų ir kitų patalpų savininkas, patvirtinimo (paneigimo) arba įgaliojimo atstovauti Namo butų ir kitų patalpų savininkui (-ams) pateikimo. 2025 m. balandžio 7 d. Pareiškėjas el. laišku informavo, kad jis iš tiesų nuosavybės teise neturi buto ar kitų patalpų Name (įgaliojimas atstovauti Namo bendraturčiams nebuvo pateiktas).

### ***Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos***

8. Lietuvos Respublikos įstatymai

8.1. *Konstitucijos:*

5 straipsnis – „[...] Valdžios įstaigos tarnauja žmonėms.“

120 straipsnis – „[...] Savivaldybės pagal Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai.“

8.2. *Vietos savivaldos įstatymo* (toliau – VSĮ):

4 straipsnis „*Vietos savivaldos principai*“ – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 5) teisėtumo. Savivaldybės institucijų ir įstaigų veikla grindžiama Konstitucija, įstatymais ir kitais teisės aktais; [...] 9) veiklos viešumo ir skaidrumo. Informacija apie savivaldybės institucijų ir įstaigų veiklą, sprendimų projektus ir priimtus sprendimus yra vieša. [...]“

6 straipsnis „*Savarankiškosios savivaldybių funkcijos*“ – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos)) savivaldybių funkcijos: [...] 42) [...] mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles [...]“

8.3. *Viešojo administravimo įstatymo* (toliau – VAĮ):

3 straipsnis „*Viešojo administravimo principai*“ – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...] 4) *įstatymo viršenybės*. Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, 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, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį [...]“

10 straipsnio „*Administracinių sprendimų priėmimas*“ 4 dalis – „Viešojo administravimo subjektas administracinį sprendimą dėl asmens prašymo ar skundo turi priimti per 20 darbo dienų nuo tokio prašymo ar skundo gavimo dienos. [...]. Kai dėl objektyvių priežasčių per šį terminą administracinis sprendimas negali būti priimtas, viešojo administravimo subjektas šį terminą gali pratęsti ne ilgiau kaip 10 darbo dienų. Asmeniui apie tokį termino pratęsimą per 5 darbo dienas nuo sprendimo pratęsti terminą priėmimo dienos pranešama raštu ir nurodomos pratęsimo priežastys.“

8.4. *Civilinio kodekso* (CK):

4.84 straipsnio „*Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, kai šie savininkai neįsteigę bendrijos arba nesudarę jungtinės veiklos sutarties*“

1 dalis – „Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos [...], skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.“

2 dalis – „Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. [...] Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos, skyrimo ir atšaukimo tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.“

3 dalis – „Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.“

4 dalis – „Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. [...]. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių nesuėjus penkerių metų terminui.“

4.85 straipsnio „*Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas*“ 5 dalis – „Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės

vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.“

#### 9. Kiti teisės aktai

9.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 patvirtinto Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo* (Aprašas; galiojo iki 2025 m. vasario 11 d.) 19 punktas – „Pasirinktu administratoriumi laikomas asmuo, už kurį per butų ir kitų patalpų savininkų pirmąjį balsavimą raštu ar susirinkime balsavo daugiau kaip 50 procentų visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų arba už kurį per pakartotinį butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar jų susirinkime, jeigu pirmasis butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu ar susirinkimas neįvyko, balsavo daugiau kaip 50 procentų balsavime raštu ar susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų savininkų, tačiau ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu nė vienas iš savivaldybės sąraše nurodytų administratorių nesurenka šiame punkte nurodyto butų ir kitų patalpų savininkų balsų skaičiaus, laikoma, kad butų ir kitų patalpų savininkai administratoriaus nepasirinko.“

9.2. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. vasario 10 d. įsakymo Nr. D1-16* (toliau – Įsakymas) 2 punktas – „Nustatau, kad: 2.1. šis įsakymas įsigalioja 2025 m. vasario 11 d.; 2.2. bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo procedūros, pradėtos iki 2025 m. vasario 10 d., baigiamos pagal iki šio įsakymo įsigaliojimo galiojusį teisinį reguliavimą. [...]“

9.3. *Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. T-168 patvirtintų Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų 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* (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2023 m. gegužės 25 d., Taisyklės):

2 punktas – „Priežiūros ir kontrolės vykdytoju Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas Savivaldybės administracijos padalinys (toliau – Padalinys).

12 punktas – „Vykdam planinį patikrinimą (veikla tikrinama už einamuosius ir prieš tai buvusius ataskaitinius metus) tikrinama: [...] 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 [...]“

16 punktas – „Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Padaliniui gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstų įtarimų dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas Padalinio motyvuotu sprendimu. Atliekamas ne ilgesnio nei dvejų metų laikotarpio valdytojo veiklos neplaninis patikrinimas (šis laikotarpis skaičiuojamas nuo skundo gavimo dienos).“

24 punktas – „Apie atliktą [...] neplaninį patikrinimą Padalinys ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja asmenį, dėl kurio pateikto skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodydamas atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas [...]“

### **Tyrimui reikšminga teismų praktika**

#### 10. Konstitucinio Teismo praktika:

2000 m. gruodžio 21 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai – „Daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas [...]“.

2005 m. liepos 8 d. nutarimas – „[...] konstitucinė nuostata, jog savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, reiškia ir tai, kad jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės jas ir vykdo [...] ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tačiau nė viena iš šių funkcijų nereiškia absoliutaus savivaldybių savarankiškumo atitinkamoje srityje, jos visos yra reglamentuojamos įstatymais.“

2012 m. spalio 26 d., 2012 m. lapkričio 10 d. išvados – „konstitucinis atsakingo valdymo principas [...] suponuoja tai, kad visos valstybės institucijos ir pareigūnai turi vykdyti savo funkcijas vadovaudamiesi Konstitucija, teise [...] ir tinkamai įgyvendinti jiems Konstitucijos ir įstatymų suteiktus įgaliojimus.“

#### 11. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) praktika:

2007 m. lapkričio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-990/2007 – „Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. Priešingu atveju viešojo administravimo paslaugų vartotojui gali kilti neaiškumų, kaip ir koku būdu jis (paslaugų vartotojas) turi elgtis, siekdamas gauti kokybišką viešąją paslaugą.“

2013 m. kovo 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A556-439/2013 – „Priimant sprendimą dėl konkretaus prašymo (ar kitokio pobūdžio kreipimosi, nepriklausomai nuo tokio dokumento formos) turi būti veikama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje įtvirtinto, atkartojamo ir VAĮ, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms.“

2015 m. gruodžio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. I-7-552/2015: „[...] pirmiausia paminėtina, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas atsakingo valdymo principas [...] Tinkamas, atsakingas valdymas, kaip yra aišku iš LVAT praktikos, neatsiejamas ir nuo gero administravimo reikalavimų. Kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma tiek bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktinaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.).“

2016 m. vasario 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-1150-520/2016 – „[...] atsakovas savo kompetencijos ribose įvykdė pareigą ir pateikė pareiškėjui tinkamą atsakymą, o tai, kad pareiškėjo netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatų.“

2018 m. rugsėjo 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-651-624/2018 – „Pagal esamą administracinių teismų praktiką, asmuo, nepriklausomai nuo dokumento, kuriuo kreipiasi į viešojo administravimo subjektą, pobūdžio (skundas, pareiškimas, prašymas), turi teisę, kad šis kreipimasis būtų išnagrinėtas ir į jį būtų atsakyta teisės aktų nustatyta tvarka.“

### **Tyrimo išvados**

12. Apibendrinus Skunde nurodytas aplinkybes, konstatuotina, kad Pareiškėjas skundžiasi Savivaldybės pareigūnų neveikimu, nagrinėjant jo 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą ir 2024 m. gruodžio 18 d. prašymą (pažymos 3.1.1 ir 3.1.2 papunkčiai) („atsakė į laiškus, bet neatsakė į juose pateiktus klausimus“, neatsakė dėl Namų bendraturčių pasirinkto naujo Namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo ir kartu neatsižvelgė į 2025 m. sausio 24 d. rekomendaciją pateikti Pareiškėjui motyvuotą atsakymą, išsamiai paaiškinant, kodėl iki šiol nepaskirtas Namų butų savininkų pasirinktas bendrojo naudojimo objekto administratorius, kurį Namų butų savininkai pateikė Savivaldybei paskirti,

kodėl šiuo atveju Savivaldybė vykdo naujo administratoriaus skyrimo procedūras, organizuoja balsavimą raštu; pažymos 2 punktą, 3.2.1 papunktis).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 13 straipsnio 1 dalimi Pareiškėjas turi teisę pateikti Seimo kontrolieriui skundą dėl pareigūnų piktnaudžiavimo ar biurokratizmo, jei mano, kad tuo buvo pažeistos jo teisės ir laisvės.

Vadovaujantis Taisyklių 16 punkto nuostatomis neplaninis Administratoriaus veiklos patikrinimas gali būti atliekamas Savivaldybei gavus Namų patalpų savininko skundą (pažymos 9.3 papunktis).

Pastebėtina, kad šio tyrimo metu iš Savivaldybės gauti ir Pareiškėjo patvirtinti duomenys, kad Pareiškėjas nėra Namų buto ar kitų patalpų savininkas, nėra pateikęs įgaliojimo atstovauti Namų butų ar kitų patalpų savininkų interesams (pažymos 5.5 papunktis ir 7 punktą), taigi, Namų bendrojo naudojimo objektų naujo administratoriaus skyrimas (neskyrimas), galimos Administratoriaus veiklos atitiktis teisės aktų reikalavimams problemos neturi tiesioginės įtakos Pareiškėjo teisėms ir teisėtiems interesams.

Atsižvelgus į pirmiau nurodytas aplinkybes šio tyrimo metu nevertintina Savivaldybės pareigūnų veikla Administratoriaus veiklos kontrolės ir priežiūros pagal Pareiškėjo 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą klausimais (dėl Namų bendrojo naudojimo objektų naujo administratoriaus skyrimo (neskyrimo), prašymo patikrinti, ar atliekami darbai buvo su gyventojų pritarimu ir nenusižengiant reikiamoms procedūroms, imtis priemonių, kad „neteisėtos sąskaitos būtų panaikintos arba perskaiciuotos“; pažymos 3.1.1 papunktis).

Pažymėtina, kad šio Skundo tyrimo kontekste vertintina Savivaldybės pareigūnų veikla (neveikimas) nagrinėjant Pareiškėjo prašymus VAĮ nustatytos tvarkos galimo pažeidimo aspektu.

13. Apibendrinus šiam tyrimui aktualų teisinį reglamentavimą, teismų praktiką pažymėtina, kad vadovaujantis Konstitucija (pažymos 8.1 papunktis) ir Konstitucinio Teismo praktika (pažymos 10 punktą), valdžios institucijos, tarp jų ir Savivaldybė, turi tarnauti žmonėms. Savivaldybės joms įstatymais priskirtas funkcijas turi vykdyti ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos, nė viena iš savivaldybių funkcijų nereiškia absoliutaus savivaldybių savarankiškumo atitinkamoje srityje, jos visos yra reglamentuojamos įstatymais.

Vadovaujantis VAĮ įstatymo viršenybės principo reikalavimais (pažymos 8.3 papunktis), VSĮ (pažymos 8.2 papunktis), remiantis LVAT praktika (pažymos 11 punktą), Savivaldybės veikla turi būti aiški, nedviprasmiška. Savivaldybė turi tinkamai įgyvendinti tiek bendruosius teisės principus (teisinės valstybės, teisės viršenybės ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principus (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.), taip pat ir pagrindinius vietos savivaldos principus (teisėtumo, veiklos skaidrumo ir kt.). Savivaldybės administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais.

Remiantis LVAT praktika (pažymos 11 papunktis) Pareiškėjas, nepriklausomai nuo dokumento, kuriuo kreipiasi į Savivaldybę, pobūdžio (skundas, prašymas, pranešimas), turi teisę, kad šis kreipimasis būtų išnagrinėtas ir jį būtų atsakyta teisės aktų nustatyta tvarka.

Savivaldybė, vadovaudamasi VAĮ 10 straipsnio 4 dalyje nustatytais prašymų nagrinėjimo terminais, išsamumo principo reikalavimais (pažymos 8.3 papunktis), į Pareiškėjo prašymus turėjo atsakyti per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos (arba per 30 darbo dienų, jeigu prašymo nagrinėjimo terminas buvo nustatyta tvarka pratęstas ir apie tai informuotas Pareiškėjas) aiškiai ir argumentuotai, nuroydamą visas prašymų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama prašymų turinį.

Tuo atveju, jeigu Savivaldybė pagal savo kompetenciją įvykdė pareigą ir pateikė Pareiškėjui tinkamą atsakymą, tai, kad Pareiškėjo netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis VAĮ nuostatų.

14. Pagal šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes, Pareiškėjas (kartu su dalimi Namų butų ir kitų patalpų savininkų) pateikė Savivaldybei 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą paskirti naują, jo nuomone, Namų bendraturčių pasirinktą, administratorių bei patikrinti Administratoriaus veiklą Name („1. Administravimo finansinis auditas. 2. Patikrinti, ar atliekami darbai buvo su gyventojų pritarimu ir nenusižengiant reikiamoms procedūroms. 3. Neteisėtos sąskaitos būtų panaikintos arba perskaičiuotos“; pažymos 3.1.1 papunktis) ir 2024 m. gruodžio 18 d. prašymą pateikti papildomus paaiškinimus dėl Administratoriaus finansinio audito bei dėl remonto darbų organizavimo atitikties teisės aktų reikalavimams (pažymos 3.1.2 papunktis) (toliau kartu – Pareiškėjo prašymai).

Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo prašymus, juos išnagrinėjo ir nepažeisdama VAĮ nustatyto 20 darbo dienų termino pateikė Pareiškėjui Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakymą (per 13 darbo dienų) ir Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. atsakymą (per 20 darbo dienų; pažymos 3.3.1 ir 3.3.2 papunkčiai).

Pastebėtina, kad Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakyme buvo pasisakyta tik vienu 2024 m. lapkričio 30 d. prašyme nurodytu klausimu, t. y. pateikta informacija, kokių veiksmų ėmėsi Savivaldybė dėl prie Pareiškėjo 2024 m. lapkričio 30 d. prašymo pridėto kolektyvinio prašymo paskirti naują Namų bendrojo naudojimo objektų administratorių. Savivaldybė motyvuotai nepaaiškino Pareiškėjui, kodėl nevykdo Administratoriaus veiklos priežiūros pagal Pareiškėjo prašymą (pavyzdžiui, motyvuodama tuo, kad Pareiškėjas iš tiesų nėra Namų patalpų savininkas), neinformavo Pareiškėjo, kad jo prašymą persiuntė Administratoriui, kaip nurodyta Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. atsakyme (pažymos 3.3.2 papunktis). Taigi, šiuo atveju Savivaldybei, nagrinėjant 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą, pritrūko veiklos aiškumo ir atsakymo išsamumo.

Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. atsakyme Pareiškėjui pateikti teisės aktų reikalavimais ir faktinėmis aplinkybėmis motyvuoti paaiškinimai dėl Administratoriaus keitimo, Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo dėl Administratoriaus keitimo ir naujo pasirinkimo tvarkos, Savivaldybės kompetencijos Administratoriaus veiklos priežiūros klausimais, visais 2024 m. lapkričio 30 d. prašymo klausimais, nepaisant to, kad abstraktus prašymas patikrinti, „ar atliekami darbai buvo su gyventojų pritarimu ir nenusižengiant reikiamoms procedūroms“, buvo pateiktas ne Namų butų ir kitų patalpų savininko, Savivaldybė ėmėsi Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės veiksmų, gavusi atsakymą iš Administratoriaus, pateikė paaiškinimus Pareiškėjui dėl Namų butų ir kitų patalpų savininkų 2024 m. birželio 28 d. sprendimo priėmimo dėl magistralinių vandentiekio vamzdinių keitimo darbų atlikimo Name. Pastebėtina, kad atsižvelgus į Taisyklių 16 ir 24 punktų nuostatas (pažymos 9.3 papunktis) apie Administratoriaus veiklos patikrinimo rezultatus informuojami Namų patalpų savininkai, pagal kurių skundus buvo atlikti patikrinimai, todėl pirmiau nurodyti Savivaldybės veiksmai informuojant ne Namų patalpų savininką apie Namų patalpų savininkų priimtą sprendimą laikytini pertekliniais.

Pastebėtina, kad nepaisant Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. atsakymo išsamumo, Pareiškėjo šis Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. atsakymas netenkino. Seimo kontrolieri 2025 m. sausio 15 d. buvo pateiktas Pareiškėjo skundas Nr. 5D-2025/2.2-75, kuriame jis skundėsi Savivaldybės veiksmais (neveikimu), nepaskiriant naujo Namų bendrojo naudojimo objekto administratoriaus, kurį, Pareiškėjo nuomone, pasirinko patys Namų butų savininkai, taip pat nepateikus atsakymų į visus Pareiškėjo 2024 m. lapkričio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 18 d. prašymuose nurodytus klausimus (pažymos 3.2.1 papunktis), ir papildomas Pareiškėjo 2025 m. sausio 30 d. Kreipimasis (Pareiškėjo nuomone, Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. atsakyme vėl nėra atsakymų į jo klausimus; pažymos 3.2.2 ir 5.5 papunkčiai).

Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į Pareiškėjo skundą Nr. 5D-2025/2.2-75 ir papildomą jo 2025 m. sausio 30 d. Kreipimąsi, Tarpininkavimo raštu pateikė Savivaldybės administracijos direktoriui 2025 m. sausio 24 d. rekomendaciją (pažymos 3.2.1 papunktis)

bei 2025 m. vasario 5 d. papildomą rekomendaciją (pažymos 3.2.2 papunktis) kartu įvertinti ir 2025 m. sausio 30 d. Kreipimesi nuodytas aplinkybes dėl Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. atsakymo.

Savivaldybė, atsižvelgdama į Seimo kontrolierės Tarpininkavimo rašte pateiktą 2025 m. sausio 24 d. rekomendaciją ir 2025 m. vasario 5 d. rekomendaciją, pateikė Pareiškėjui papildomą, motyvuotą ir išsamų Savivaldybės 2025 m. vasario 6 d. atsakymą (pažymos 3.3.3 papunktis), kuriame nurodė naujas aplinkybes dėl vykdomų Administratoriaus keitimo procedūrų, pažymėdama, kad, gavusi informaciją iš VĮ Registrų centro ir ją įvertinusi (2024 m. lapkričio 30 d. prašymą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių pasirašė ne mažiau kaip 1/4 Namų butų ir kitų patalpų savininkų, kas atitinka CK 4.85 straipsnio 5 dalies reikalavimus), CK (pažymos 8.4 papunktis) ir Apraše (pažymos 9.1 ir 9.2 papunkčiai) nustatyta tvarka pradėjo Namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo procedūras, apie jas informuodamas Namų butų ir kitų patalpų savininkus 2024 m. gruodžio 23 d. pranešimu Nr. 53-4-735 „Dėl Namų butų ir kitų patalpų savininkams apie organizuojamą balsavimą raštu“. Savivaldybė taip pat įsipareigojo, kad Namų butų ir kitų patalpų savininkams priėmus sprendimą pakeisti Administratorių, bus organizuojamas balsavimas raštu dėl naujo administratoriaus pasirinkimo.

Be to, Savivaldybė pateikė Pareiškėjui papildomą Savivaldybės 2025 m. kovo 5 d. atsakymą (pažymos 3.3.4 papunktis), kuriame, atsižvelgdama į Seimo kontrolierės persiūtą 2025 m. sausio 30 d. Kreipimąsi, pateikė papildomus atsakymus į Pareiškėjo klausimus, nurodydama naujas aplinkybes dėl Administratoriaus keitimo („Šiuo metu yra vykdomas pakartotinis balsavimas raštu dėl Administratoriaus keitimo“) bei dėl Savivaldybės pradėto neplaninio Administratoriaus veiklos 2023 m. sausio 30 d. – 2025 m. sausio 30 d. laikotarpiu patikrinimo (organizuojant Namų bendraturčių sprendimų Namų bendrojo naudojimo objektų remonto klausimais priėmimą).

Pastebėtina, kad Savivaldybė šio tyrimo metu Pareiškėjui pateikė ir Savivaldybės 2025 m. kovo 19 d. atsakymą, kuriame nurodyta galutinė informacija dėl 2024 m. lapkričio 30 d. prašymo pakeisti Administratorių, t. y., kad Savivaldybės organizuoto pakartotinio Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu dėl Administratoriaus keitimo metu (2025 m. kovo 17 d.) buvo priimtas sprendimas nekeisti Administratoriaus (pažymos 5.2 papunktis).

Apibendrinus ir įvertinus šio tyrimo metu nustatytas Savivaldybės pareigūnų veiklos aplinkybes, nagrinėjant Pareiškėjo 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą ir 2024 m. gruodžio 18 d. prašymą, konstatuotina, kad nors pirmasis Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakymas Pareiškėjui nevisiškai atitiko išsamumo principo reikalavimus, pažymėtina, kad Savivaldybė iš karto ėmėsi veiksmų dėl grupės Namų gyventojų 2024 m. lapkričio 30 d. prašymo pakeisti Administratorių įgyvendinimo teisės aktuose nustatyta tvarka. Savivaldybės 2024 m. gruodžio 19 d. atsakyme nepateikti paaiškinimai kitais Pareiškėjo 2024 m. lapkričio 30 d. prašyme nurodytais klausimais, susijusiais su Administratoriaus veikla Namų atžvilgiu, neturėjo tiesioginės įtakos Pareiškėjo teisėms ir teisėtiems interesams, nes jis nėra Namų bendraturtis.

Pažymėtina, kad kiti Savivaldybės atsakymai Pareiškėjui (Savivaldybės 2025 m. sausio 22 d. atsakymas, Savivaldybės 2025 m. vasario 6 d. atsakymas, Savivaldybės 2025 m. kovo 5 d. atsakymas) bei šio tyrimo metu pateiktas Savivaldybės 2025 m. kovo 19 d. atsakymas buvo išsamūs, tinkamai motyvuoti tiek teisės aktų nuostatomis, tiek atnaujintomis faktinėmis aplinkybėmis (Savivaldybė pateikė Pareiškėjui atsakymus į visus jo iškeltus klausimus, paaiškinimus, koku būdu turi būti pasirinktas naujas Namų bendrojo naudojimo objektų administratorius, kodėl šiuo atveju Savivaldybė vykdo naujo administratoriaus skyrimo procedūras, organizuoja balsavimą raštu, pradėjo Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą). Laikytina, kad Savivaldybė atsižvelgė į Seimo kontrolierės rekomendacijas, pateikė Pareiškėjui tinkamus atsakymus.



Kartotinai pastebėtina, kad tuo atveju, jeigu Savivaldybė pagal savo kompetenciją įvykdė pareigą ir pateikė Pareiškėjui tinkamus atsakymus, tai, kad Pareiškėjo netenkina skundžiamuose Savivaldybės atsakymuose, pateiktuose iki Skundo pateikimo Seimo kontrolieriui dienos (2025 m. kovo 15 d.; pažymos 1 punktą), išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog patys atsakymai yra nemotyvuoti ir neteisėti bei neatitinkantys VAĮ nuostatų.

15. Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes, įvertinus tai, kad Savivaldybė teikė Pareiškėjui ne vieną teisės aktų reikalavimais motyvuotą ir papildytą vis naujomis faktinėmis aplinkybėmis (dėl Administratoriaus keitimo procedūros vykdymo, Administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo pradėjimo) atsakymą į Pareiškėjo prašymus, kad Savivaldybė atsižvelgė į pateiktas Seimo kontrolierės rekomendacijas, kad šio tyrimo metu Savivaldybė pateikė Pareiškėjui galutinį motyvuotą Savivaldybės 2025 m. kovo 19 d. atsakymą į kolektyvinį Namų gyventojų prašymą pakeisti Administratorių, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi (skundo tyrimas nutraukiamas, jei tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia) konstatuotina, kad Pareiškėjo Skundo tyrimas nutrauktinas.

16. Konstitucinis Teismas yra akcentavęs, kad daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas (pažymos 10 punktą). Todėl ypač svarbu, kad savivaldybės, vykdydamos funkcijas, susijusias su šio viešojo intereso tinkamu įgyvendinimu (pvz., daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių skyrimo klausimais, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros klausimais), veikų vadovaudamosi teise, tinkamai vykdytų joms įstatymų suteiktus įgaliojimus, veikų atsakingai tam, kad būtų užtikrintas minėtas viešasis interesas, o butų ir kitų patalpų savininkai gautų kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas, be kita ko, tais atvejais, kai daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus administruoja Savivaldybės paskirtas Administratorius.

16.1. Vadovaujantis Taisyklių 16 punktu (pažymos 9.3 papunktis) Administratoriaus veiklos patikrinimas gali būti atliekamas Savivaldybei gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstų įtarimų dėl Administratoriaus veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms ir kt.

Šiuo atveju 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą dėl Administratoriaus veiklos patikrinimo ir kitus prašymus, susijusius su 2024 m. lapkričio 30 d. prašymo nagrinėjimu, pateikė Pareiškėjas, nesantis Namų patalpų savininku, todėl Savivaldybė pagal jo prašymus neprivalėjo pradėti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo. Kartu sutiktina, kad Pareiškėjo kreipimėsi pateikta informacija galėtų būti vertinama kaip pagrindas kilti pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms.

Taigi atsižvelgus į tai, kad, kaip nurodyta pirmiau, daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, teigiamai vertintina tai, kad Savivaldybė, veikdama atsakingai ir rūpestingai, pagal kompetenciją vis dėlto pradėjo Administratoriaus veiklos patikrinimą, atsižvelgusi į Pareiškėjo prašymuose nurodytas Administratoriaus veiklos aplinkybes (pažymos 5.5 papunktis).

16.2. Vadovaujantis CK (pažymos 8.4 papunktis), Aprašu (galiojusiui iki 2025 m. vasario 11 d.) visais atvejais Namų butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimti sprendimą pakeisti Administratorių nesuėjus penkerių metų terminui. Tokiu atveju 1/4 Namų butų ir kitų patalpų savininkų turi teisę kreiptis į Savivaldybę, kad nustatyta tvarka būtų organizuotas Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl Administratoriaus keitimo priėmimas (tik tada, jeigu Savivaldybė per vieną

mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 Namo butų ir kitų patalpų savininkų).

Sprendimą dėl naujo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima Namo butų ir kitų patalpų savininkai Savivaldybės organizuotame susirinkime arba balsavime raštu, kai už konkretų administratorių balsavo daugiau kaip 50 procentų visų Namo butų ir kitų patalpų savininkų arba už kurį per pakartotinį butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ar jų susirinkime balsavo daugiau kaip 50 procentų balsavime raštu ar susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų savininkų, tačiau ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų. Tik tokiu būdu pasirinktą naują administratorių skiria Savivaldybė.

Pagal šio tyrimo metu gautą informaciją pastebėtina, kad Savivaldybė, gavusi kolektyvinį 2024 m. lapkričio 30 d. prašymą dėl Administratoriaus keitimo, ėmėsi visų reikalingų ir CK bei Apraše nustatytų veiksmų, kad Administratoriaus keitimo procesas vyktų teisės aktuose nustatyta tvarka (nustatė, ar 1/4 Namo patalpų savininkų kreipėsi dėl Administratoriaus keitimo, surengė du balsavimus raštu dėl tokio sprendimo priėmimo; pažymos 5.2 ir 5.3 papunkčiai).

### SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS

17. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia  
pareiškėjo X skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant Pareiškėjo prašymus tyrimą nutraukti.

### SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

18. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 ir 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja ***Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui***:

18.1. informuoti Seimo kontrolierę apie pradėto Administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo rezultatus, pateikiant valdytojo neplaninio patikrinimo akto kopiją;

18.2. Pareiškėjui pateikus Savivaldybei įgaliojimą atstovauti Namo buto (-ų) ar kitų patalpų savininkui (-ams) raštu jį informuoti apie atlikto Administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo rezultatus (Seimo kontrolierei pateikti atsakymo Pareiškėjui kopiją).

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašoma 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

Jolita Miliuvienė