



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

Gedimino pr. 56, 01110 Vilnius, tel. 8 706 65105, faks. 8 706 65138, el. p. ombuds@lrski.lt

892-osio daugiabučio namo savininkų
bendrijos pirmininkui Viktorui Juodžiui
892dnsb@gmail.com

2018-08-14 Nr. 4D-2018/2-608/890/3D- 2185

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

DĖL PAŽYMOŠ IR REKOMENDACIJŲ

Siunčiame Seimo kontrolieriaus pažymą Nr. 4D-2018/2-608/890.

PRIDEDAMA. 25 psl.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA

DĖL 892-OSIOS DAUGIABUČIO NAMO SAVININKŲ BENDRIJOS SKUNDO PRIEŠ VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2018-08-13 Nr. 4D-2018/2-608/890

Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius 2018-05-11 gavo 892-osios daugiabučio namo savininkų bendrijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija) pirmininko Viktoro Juodžio (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas) skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) Bendrijos valdymo organų veiklos bei statinio (Architektų g. 138 namo; toliau citatose ir tekste vadinama – Namas) naudojimo priežiūros klausimais.

2. Pareiškėjas skunde nurodo:

2.1. „Atsakydama į Namų gyventojų skundą 2018-05-04 rašte Nr. A5136389/18(3.3.226E-UK) [„Dėl inžinerinių tinklų atnaujinimo darbų“; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas] dėl inžinerinių tinklų atnaujinimo darbų, Savivaldybės Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyriaus Pastatų administravimo poskyrio vedėja, vykdanči skyriaus vedėjo funkcijas, Gražina Žiemininkienė [...] Atsakyme pateikė, mano požiūriu, teisės aktais nepagrįstą išvadą, dėl kurios nuo Atsakymo gavimo datos Namų gyventojai neįleidžia rangovo į butus atlikti suplanuotus (pagal 2018-02-28 [...] Bendrijos narių priimtą nutarimą bei pagal 2015 m. patvirtintą 2015-02-25 pakartotiname Bendrijos narių susirinkime ilgalaikį planą) bendro naudojimo šalto, karšto bei kanalizacijos vamzdinių, kurie eksploatuojami nuo 1971 m., pakeitimo darbus“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Remonto darbai). „Darbų rangovas UAB „Trys kontūrai“ dėl to nuo 2018-05-07 patiria nuostolius dėl prastovos ir prašo Bendriją atlyginti nuostolius“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

„Minėtas Atsakymas sudarė įtampą Bendrijoje, Remonto darbai sustabdyti, nes Namų butų savininkai bijo leisti rangovą, nes už bendro naudojimo vamzdžių pakeitimo darbus pagal Atsakymą mokės ne Namų butų savininkai, o tik tie butų savininkai, kurie leis pakeisti susidėvėtus vamzdžius. Bendrija tai pat patirs nuostolius dėl rangovo prastovos“;

2.2. „*Nesutinkame su Atsakyme išdėstytomis išvadomis*“:

2.2.1. dėl šios pažymos 4.1.3 papunktyje pacituotų išvadų – „Statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas) 93 p. pažymėta, kad „Periodinių (sezoninių) apžiūrų metu įvertinami gyvenamojo namo konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių sistemų būklės pokyčiai pasibaigus šildymo sezonui, jų remonto ar kitokio tvarkymo būtinybė. Rudeninės apžiūros metu patikrinamas namo ir jo inžinerinių sistemų paruošimas šildymo sezonui ir nustatomos priemonės pastebėtiems trūkumams pašalinti“. Pagal Reglamento 93 p., pastato periodiniame apžiūros akte (Atsakyme minėtas aktas klaidingai vadinamas kaip „kasmetinės apžiūros aktai“) nėra nurodyta atlikti susidėvėjusių inžinerinių sistemų fotofiksacijas, įvertinti, kiekvieno buto vamzdinių techninę būklę. Periodiniuose 2016 m. ir 2017 m. aktuose aprašyta bendra visų šalto, karšto, nuotekų vamzdinių būklė, nes Name nuo 1971 m. nebuvo keičiami minėti stovai. Namų techninis prižiūrėtojas turi informaciją apie bendro naudojimo stovų vamzdžių keitimą avarijos atveju, bet vamzdžių keitimo kiekis nereikšmingas

(vietomis 1–2 metrai) ir bendro naudojimo inžinerinės sistemos būklės nekeičia.“ „Dėl aukščiau išvardintų priežasčių manome, kad Periodiniai statinio apžiūros aktai atitinka Reglamento reikalavimus ir Savivaldybė nepagrįstai reikalauja periodiniuose statinio apžiūros aktuose įvertinti kiekvieno buto (arba kiekvieno metro) vamzdynų būklę ir t. t., ko nereglamentuoja Reglamentas“;

2.2.2. dėl šios pažymos 4.1.4 papunktyje pacituotų išvadų – „Pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrijų įstatymas] 10 str. 1 d. 8 ir 9 p., visuotinio susirinkimo (bendrijos narių susirinkimo) kompetencijai priskirta: „8) tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksplotavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką; 9) tvirtina metinę bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą.“ Pagal Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 10 p. bendrijos pirmininkas atsako už „pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai)“. Bendrijų įstatymas aiškiai nurodo, kad pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinį ir ilgalaikį planą tvirtina bendrijos narių susirinkimas.

Informuojame, kad Namo atnaujinimo planas buvo priimtas 2015-02-25 pakartotiniame Bendrijos narių susirinkime. 2016-02-18 pakartotiniame Bendrijos narių susirinkime planas buvo patikslintas. Informuojame, kad Savivaldybė, darydama tokią išvadą, viršija savo įgaliojimus ir negali atšaukti Bendrijos narių susirinkime priimto ilgalaikio plano, taip pat vadinti minėtą planą kaip projektą, nes tik Lietuvos Respublikos teismas gali panaikinti Bendrijos narių susirinkimo nutarimus.

Nesutinkame ir su sakiniu, kad Namo ilgalaikis planas parengtas ne pagal teisės aktų reikalavimus. Primename, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-15 nutarime Nr. 390 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Aprašas] nėra reglamentuota ilgalaikio plano parengimo forma. Aprašo priede yra tik Mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo apskaičiavimo pavyzdys, kurį kiekvienais metais po Aprašo priėmimo Bendrija pagal formules apskaičiuoja, koreguoja kaupiamąsias lėšas pagal metinę sąmatą. Ši medžiaga teikiama Bendrijos narių susirinkimui tvirtinimui. Savivaldybės atstovai nereikalavo iš Bendrijos ilgalaikio plano kaupiamosios įmokos tarifo apskaičiavimo ir neatkreipė dėmesio, kad Savivaldybės atstovams pateiktame 2018-02-28 pakartotiniame Bendrijos narių susirinkimo protokole yra atlikti kaupiamosios įmokos tarifo skaičiavimai.“

„Atkreiptinas dėmesys, kad 2018-02-28 pakartotiniame Bendrijos narių susirinkime pagal Namo ilgalaikį planą buvo priimtas nutarimas keisti karšto, šalto, nuotekų vamzdynų stovus iš Namo butų savininkų lėšų [toliau citatose ir tekste atitinkamai – Susirinkimas ir Susirinkimo sprendimas]. Minėtą Susirinkimo nutarimą Savivaldybė atšaukti neturi įgaliojimų. Tik Bendrijos narių susirinkimas gali priimti sprendimus, kaip Namo butų savininkams patogiau mokėti už privalomuosius darbus. Kadangi Bendrija turi daug skolininkų, dėl to iš kaupiamųjų lėšų Bendrija atlikinėja mažai kainuojančius darbus, pavyzdžiui, šilumokaičio keitimą, balkono remonto darbus, tarpblokinį siūlių remontą. Dėl nemažai lėšų kainuojančių privalomųjų darbų Bendrija prašo Namą administruojančios UAB „Naujininkų ūkis“ prisidėti prie darbų administravimo. Bendrijos valdyba pagal Bendrijos narių susirinkimo įgaliojimą organizuoja rangovo pasirinkimo konkursą ir prašo UAB „Naujininkų ūkis“ pasirašyti rangos sutartį. Po darbų atlikimo UAB „Naujininkų ūkis“ rangovams apmoka už atliktus darbus ir išstato Namo butų savininkams sąskaitą. Sąskaitą Namo gyventojai apmoka per 3–5 mėnesius (pagal susitarimą). Minėtus darbus Bendrija planuoja ne šildymo sezono metu, kad Namo butų savininkams būtų lengviau apmokėti už atliktus darbus. Pagal tokius priimtus susirinkime nutarimus Bendrija sėkmingai įgyvendino: langų, durų keitimo darbus laiptinėse bei šildymo sistemos balansavimo ventilių keitimo darbus. Minėti darbai dėl šilumos energijos vartojimo sumažinimo atsipirko Namo butų savininkams per 3 metus. Minėtas darbų apmokėjimas neprieštarauja Lietuvos Respublikos teisės aktams ir Savivaldybė uždrausti jų negali“;

2.2.3. dėl šios pažymos 4.1.5 papunktyje pacituotų išvadų – „Pastatų ir inžinerinių statinių vidutinio fizinio nusidėvėjimo bei eksploataavimo trukmės normos nustatytos UAB „Sistelos“ parengtose Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvuose [...]. Pagal UAB „Sistela“ Pastatų konstrukcinių elementų vidutinė naudojimo trukmė gyvenamiesiems pastatams, vandentiekio vidutinė naudojimo trukmė yra 30 metų, nuotekų 40 metų, karštas vanduo 25 metų. Primename, kad Namas pastatytas 1971 metais. Namas eksploatuojamas jau 47 metai ir minėtų vamzdžių pakeitimo darbai nuo pastato eksploatacijos pradžios nebuvo atlikti. Visi vamzdžiai viršija savo naudojimo trukmę ir jie yra susidėvėję. Planuojami vamzdžių pakeitimo darbai yra susiję ir su šilumos energijos taupymu, nes karšto vandens vamzdžiai turi būti izoliuojami.“

„Primename, kad pagal Reglamento 10.1 p. „privalomieji darbai – daugiabučio gyvenamojo namo techninės priežiūros ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbai ar jų kompleksas, kuriuos atlikus užtikrinama gyvenamojo namo būklė, atitinkanti esminius statinių reikalavimus [...]““. Iš aukščiau išvardintų priežasčių darytina išvada, kad Namo vamzdžių keitimo darbai [Remonto darbai] priklauso privalomiesiems darbams ir Savivaldybės išvada yra neteisinga.“ „Savivaldybės išvada, kad dėl Remonto darbų apmokėjimo „reikia vadovautis CK 4.83 straipsnio 4 dalimi [...], yra nepagrįsta ir CK 4.83 str. 4 d. nuostata yra nepritaikytina mūsų atveju“.

2.3. „Taip pat atkreipiame Jūsų dėmesį, kad Savivaldybės valstybės tarnautoja Lina Astromskė 2018-04-24 telefono pokalbiu metu pareikalavo iš manęs sustabdyti Namo vamzdžių keitimo darbus iki Savivaldybės išvadų dėl minėtų darbų teisėtumo pateikimo. Į klausimą, ar Lina Astromskė pagal LR teises aktus turi įgaliojimus stabdyti pradėtus Namo remonto darbus ir kas, jeigu darbai bus sustabdyti, atlygins nuostolius, Lina Astromskė atsakyti į minėtą klausimą nesugebėjo. Atkreiptinas dėmesys, kad reikalavimas stabdyti darbus iki tyrimo tai yra Statybos įstatymo 38 str. pažeidimas ir valstybės tarnautoja viršijo savo įgaliojimus.“

„Informuoju, kad Namas yra ypatingas statinis. Į mano klausimą L. Astromskė ir M. Benetytė, ar jos turi pagal Statybos įstatymo 2 str. 92 d. statybos inžinieriaus kvalifikaciją, nes jos tikrins ir darys išvadas apie ypatingo statinio bendro naudojimo inžinerinę sistemą, jos paaiškino, kad šios kvalifikacijos neturi.“ „Darytina išvada, kad Architektų g. 138 ypatingo statinio bendrą inžinerinę sistemą tikrino specialistai, kurie neturi atitinkančios kvalifikacijos.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierių: „Atsakyme pateiktas išvadas pripažinti kaip neatitinkančias Lietuvos Respublikos teises aktų reikalavimų.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Atsakyme pateikta ši skundo tyrimui aktuali informacija:

4.1.1. „Savivaldybės Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrius (toliau – Skyrius) pagal kompetenciją išnagrinėjo Namo buto savininkės A. V. [toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėja] 2018-04-20 prašymą su priedais (toliau – Prašymas). Pareiškėja prašo patikrinti ir įvertinti Susirinkimo metu priimtą sprendimą dėl vykdomų darbų teisėtumo.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu, statinių naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-03-30 įsakymu Nr. 30-685 patvirtintose Statinių naudojimo priežiūros taisyklėse nurodoma, kad statinių naudojimo priežiūros vykdytojų funkcijas Vilniaus mieste atlieka Skyriaus Statinių naudojimo priežiūros poskyrio [toliau citatose ir tekste vadinama – Poskyris] specialistai (toliau – Priežiūros vykdytojai)“;

4.1.2. „Pažymime, kad Reglamentas nustato daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo tvarką. Reglamente įvardinta, kad privalomieji darbai – daugiabučio gyvenamojo namo techninės priežiūros ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbai ar jų kompleksas, kuriuos atlikus užtikrinamas gyvenamojo namo būklės atitikimas esminiams statinių reikalavimams. Daugiabučio namo būklė ir jos atitiktis privalomųjų reikalavimų visumai įvertinama atliekant nuolatinius gyvenamojo namo būklės stebėjimus, periodines (sezonines) gyvenamojo namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos

apžiūras pavasarį ir rudenį, pagal poreikį specializuotas apžiūras. Apžiūros metu nustatčius, kad namo bendrojo naudojimo konstrukcijos ar inžinerinės sistemos dėl nustatytų defektų neatitinka privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų, būtina planuoti bendrojo naudojimo objektų defektų remonto darbus juos išdėstant bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane (toliau – ilgalaikis planas) ar ūkiniam ir finansiniam (metiniam) plane (jeigu darbus planuojama vykdyti einamaisiais metais), planuoti lėšas šiems darbams atlikti, numatyti remonto darbų atlikimo terminą. Įvykus avarijai, remonto darbus privaloma atlikti nedelsiant, šie darbai apmokami iš kaupiamųjų lėšų, mėnesinės kaupiamosios įmokos ilgalaikiame plane nenumatytiems remonto darbams. Nustatčius galimai avarinę namo bendrojo naudojimo objektų būklę, remonto darbai turi būti atlikti kuo greičiau. Remonto darbai, kuriuos būtina atlikti siekiant likviduoti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų galimai avarinę būklę ir kurie nenumatyti ilgalaikiame plane ar metiniame plane, apmokami iš kaupiamųjų lėšų, mėnesinės kaupiamosios įmokos ilgalaikiame plane nenumatytiems remonto darbams. Jeigu kaupiamųjų lėšų sąskaitoje lėšų nėra ar nepakanka, trūkstamas lėšas sumoka Namų patalpų savininkai. [...]“;

4.1.3. „Informuojame, kad Priežiūros vykdytojai, dalyvaujant Bendrijos valdybos pirmininkui Viktorui Juodžiui, 2018-04-27 atliko Namų naudojimo priežiūrą ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. A357-82/18(2.9.2.8-UK9) [toliau vadinama – Aktas], kurio vieną egzempliorių pateikė Bendrijos valdybos pirmininkui. Namų techninės priežiūros vykdymo patikrinimo metu nustatyta, kad bendrojo naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos vamzdinai vietomis paveikti korozijos, vietomis fiziškai susidėvėję. Šiuo metu [2018-05-04] atliekami bendrojo naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos stovų atnaujinimo darbai (paprastasis remontas) [Remonto darbai], remiantis 1967 m. tipiniu projektu pagal Susirinkimo sprendimą. Patikrinimo metu Bendrijos valdybos pirmininkas paaiškino, kad toks Bendrijos sprendimas priimtas, atsižvelgiant į pastebėtus defektus „Name susidėvėjo vandentiekio ir nuotekų stovai“ ir rekomenduojamus darbus defektams pašalinti „Pakeisti pastate vandentiekio ir nuotekų stovus“, kurie nurodyti 2016 m. ir 2017 m. kasmetiniuose statinio apžiūros aktuose. Kasmetinius statinio apžiūros aktus pasirašė Bendrijos valdybos pirmininkas (Namų techninis priežiūrėtojas), turintis kvalifikacijos atestatą Nr. 0493.“

„Patikrinus statinio techninės priežiūros dokumentus, nustatyta, kad statinio techninės priežiūros žurnalas tvarkomas, nuolatiniai stebėjimai vykdomi, kasmetinės apžiūros aktai registruojami statinio techninės priežiūros žurnale, kasmetinės apžiūros atliekamos (paskutinė apžiūra atlikta 2017-10-09). Paskutiniuose 2016 m. ir 2017 m. statinio apžiūros aktuose Nr. 2. Nr. 1, Nr. 7, Nr. 6 nurodyta, kad Name yra susidėvėję bendrojo naudojimo vandentiekio ir nuotekų stovai ir kad rekomenduojama juos pakeisti. ***Tačiau apžiūros aktuose nepažymėta, kad minėti stovai yra avarinės būklės, nenurodyta stovų remonto darbų apimtis, kuriuos privaloma nedelsiant pakeisti (atnaujinti), nepridėtos susidėvėjusių inžinerinių sistemų fotofiksacijos, iš kurių būtų galima spręsti apie techninę inžinerinių sistemų būklę, kasmetiniai statinio apžiūros aktai neišsamūs, neįvertinta kiekvieno buto bendrojo naudojimo inžinerinių stovų techninė būklė. Bendrijos valdybos pirmininkas nepateikė dokumento, kuriame būtų įvertinta kiekvieno buto vamzdinių techninė būklė***“;

4.1.4. „Patikrinus Bendrijos ilgalaikį Namų atnaujinimo planą (toliau – Ilgalaikis planas) 2016-02-18, nustatyta, kad ***Ilgalaikis planas parengtas nesilaikant Aprašo [...] reikalavimų***, kuriame nustatyta, kad bendrojo naudojimo objektų valdytojas [...] rengia ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą, apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Patvirtintą ilgalaikį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą per 5 darbo dienas skelbia ir šio plano kopijas teikia patalpų savininkams. ***Pažymėtina, kad Ilgalaikiame plane Bendrijos pirmininkas nenurodė kaupiamųjų įmokų tarifų nei vienam planuojamam darbui pagal darbų sąrašą, išdėstytą Ilgalaikiame plane. Taip pat pažymėtina, kad lėšos Remonto darbams nebuvo savininkų kauptos***.“

„Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, pažymime, kad ***Ilgalaikis planas parengtas neteislingai, nesilaikant teisės aktų reikalavimų, ir laikomas kaip Ilgalaikio plano projektas***, kurio pagrindu negali būti vykdomi Remonto darbai, todėl ***Bendrijos pirmininko vykdomi Remonto darbai laikomi neteisėtais, o apmokėjimas už šių darbų atlikimą negali būti paskirstytas Namų butų ir kitų patalpų savininkams***.

Bendrijos pirmininkui paaiškiname, kad tokie darbai gali būti planuojami ir atliekami, nusimatant juos Ilgalaikiame plane, kuriame būtų nurodytas kaupiamosios įmokos tarifas, dėl kurio būtų gautas Namų butų ir kitų patalpų sutikimas, t. y., sprendimas savininkų būtų priimtas CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka“;

4.1.5. „Apibendrinant pateiktą, Bendrijos pirmininkui [...] pažymime, kad **minėti Remonto darbai nepriskirtini privalomųjų darbų kategorijai, kuriuos būtina atlikti nedelsiant**, o vadovaujantis CK 4.83 straipsnio 4 dalimi butų ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais. [...]“

4.2. Akte (pasirašytas Savivaldybės vyr. specialistės L. Astromskės ir Pareiškėjo) pažymėta:

4.2.1. „3. Atrankos būdu apžiūrėjus **statinį, jo konstrukciją ir inžinerinių sistemų būklę yra patenkinama**. Nustatyta, kad vamzdynai pakeisti butuose Nr. 3 ir Nr. 7. Atrankos būdu patikrinus butus Nr. 11, Nr. 17, Nr. 18, Nr. 43, Nr. 47 nustatyta, kad vietomis vamzdynai paveikti korozijos, vietomis fiziškai susidėvėję. Patikrinus butą Nr. 17 matyti, kad šalia vamzdyno lubos buvo anksčiau užpiltos (užpylimo priežastis nenustatyta). Patikrinus butą Nr. 28, nustatyta, kad vamzdyno būklė gera, anksčiau buvo pakeista šalto vandens vamzdyno atkarpa“;

4.2.2. „4.3. remonto būtinumas ir jo organizavimas. Atliekami vandentiekio (šalto, karšto) vandens stovų keitimo (atnaujinimo) darbai nuo stovo uždarnosios armatūros rūsyje iki butuose uždarnosios armatūros prieš skaitiklį, taip pat keičiami kanalizacijos vamzdynai ir cirkuliaciniai kiekvienoje laiptinėje [Remonto darbai] pagal Susirinkimo sprendimą **ne iš kaupiamųjų lėšų**“;

4.2.3. „REIKALAUJU: 1. Vykdyti statinio techninę priežiūrą, periodiškai atlikti nuolatinius stebėjimus, vadovaujantis Reglamentu.“

5. Seimo kontrolierius, atsižvelgęs į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi:

5.1. **į Savivaldybę**, prašydamas informuoti, ar 2015–2018 metais buvo atliktas Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinis patikrinimas (jeigu taip – pateikti valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją ir informaciją apie pateiktų reikalavimų vykdymo rezultatus; jeigu ne – nurodyti priežastis); nagrinėjant Pareiškėjos prašymą, vertinant Bendrijos pirmininko veiklą (pvz., dėl Remonto darbų planavimo, dėl lėšų kaupimo ir panaudojimo ir kt.) buvo surašytas valdytojo veiklos patikrinimo aktas, kuriame pateiktos analogiškos nurodytoms Atsakyme išvados dėl Bendrijos valdymo organų veiklos atitikimo teisės aktų reikalavimams, nustatyta tvarka šiame akte pateikti reikalavimai Bendrijos pirmininkui, jeigu ne – nurodyti priežastis ir motyvuotai paaiškinti, kokių teisinių pagrindų Bendrijos pirmininko veiklos vertinimas buvo pateiktas ne valdytojo veiklos patikrinimo akte, o Atsakyme; Skyriaus Pastatų administravimo poskyrio vedėja, vykdanči skyriaus vedėjo funkcijas, G. Žiemininkienė, pasirašiusi Atsakymą, 2018-05-04 buvo nustatyta tvarka įgaliota vykdyti statinių naudojimo priežiūros bei ir daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijas; Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjui motyvuotai paaiškinti, kokių teisinių pagrindų Atsakyme, nenurodant konkretaus teisės akto ir konkrečios jo normos, kuria vadovautasi, neigiamai vertinama tai, jog „nepridėtos susidėvėjusių inžinerinių sistemų fotofiksacijos“, „neįvertinta kiekvieno buto bendro naudojimo inžinerinių stovų techninė būklė. Bendrijos valdybos pirmininkas nepateikė dokumento, kuriame būtų įvertinta kiekvieno buto vamzdynų techninė būklė“; kokių teisinių pagrindų Atsakyme, nenurodant konkretaus teisės akto ir konkrečios jo normos, kuria galimai vadovautasi, Savivaldybė teigia, kad „Namų Ilgalaikis planas parengtas neteisingai, nesilaikant teisės aktų reikalavimų ir laikomas kaip Namų Ilgalaikio plano projektas“, „Bendrijos pirmininko vykdomi Remonto darbai laikomi neteisėtais, o apmokėjimas už šių darbų atlikimą negali būti paskirstytas Namų ir butų ir kitų patalpų savininkams“; kodėl Savivaldybės išvada nepateikta Akto 4.3 punkte „Remonto būtinumas ir jo organizavimas“, tačiau nurodyta Atsakyme; ar Savivaldybės valstybės tarnautoja L. Astromskė yra nustatyta tvarka įgaliota žodžiu vykdyti statinių naudojimo priežiūros funkciją, kokių konkrečių teisinių pagrindų ji vadovavosi galimai reikalaujama (siūlydama) Bendrijos pirmininkui „stabdyti pradėtus Namų Remonto darbus“; ar Atsakymą rengę ir pasirašę valstybės tarnautojai „turi pagal Statybos įstatymo 2 str. 92 d. statybos inžinieriaus kvalifikaciją“; Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjui pateikti motyvuotus siūlymus, kaip šiuo atveju turėtų būti toliau

sprendžiama pradėtų Namų atnaujinimo darbų problema, kad Bendrijos veikla atitiktų teisės aktų reikalavimus, nebūtų pažeistos Namų patalpų savininkų teisės ir teisėti interesai ir kt.;

5.2. *Aplinkos ministeriją* – pateikti motyvuotą nuomonę dėl Savivaldybės išvadų, pateiktų Atsakyme, turinio bei jų pateikimo būdo (formos) atitikimo teisės aktų reikalavimams, Savivaldybės pareigūnų žodinio įpareigojimo stabdyti pradėtus atnaujinimo darbus teisėtumo ir kt. (kartu atsižvelgiant į Pareiškėjo argumentus bei pateiktus prašymus Savivaldybei; kaip tokiais atvejais turėtų būti toliau sprendžiama pradėtų Remonto darbų problema (jeigu Remonto darbai organizuoti nesilaikant teisės aktų reikalavimų), kad Bendrijos veikla atitiktų teisės aktų reikalavimus, nebūtų pažeisti Namų patalpų savininkų teisės ir teisėti interesai.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Iš Savivaldybės 2018-07-05 raštu Nr. A63-223/18(3.2.1-EM4), adresuotu ir Pareiškėjui (Savivaldybės atsakymas į Pareiškėjo 2018-05-24 ir 2018-06-01 prašymus; toliau vadinama – Atsakymas-3), Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos (dokumentų), paaiškinimų nustatytos šios aplinkybės:

6.1. „Skyriaus Pastatų administravimo poskyris (toliau – priežiūros ir kontrolės vykdytojas), Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-06-16 įsakymu Nr. 30-2280 „Dėl 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 vykdytojų paskyrimo“ [toliau tekste vadinama – Įsakymas], paskirtas vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – valdytojai) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę. Valdytojų veiklos priežiūra ir kontrolė atliekama vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu, 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 pavyzdinėmis taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 [toliau citatose ir tekste vadinama – Priežiūros taisyklės], bei Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014-09-24 sprendimu Nr. 1-2011 patvirtintomis 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 taisyklėmis. [...]“

„2015–2018 metais priežiūros ir kontrolės vykdytojas neatliko Bendrijos veiklos patikrinimų, nes nebuvo priimtų priežiūros ir kontrolės vykdytojo ir Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimų atlikti Bendrijos veiklos neplanuotus patikrinimus ir Bendrija nebuvo įtraukta į priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir planuojamų tikrinti valdytojų sąrašą“;

6.2. „Nagrinėjant Namų 48 buto savininkės (Pareiškėja) 2018-04-20 ir 2018-04-24 prašymus, reg. Nr. A97-9177/18, Nr. A97-9520/18 (toliau – Prašymai), ***Bendrijos veiklos patikrinimo aktas nebuvo surašytas, nes nebuvo priimtas sprendimas pradėti Bendrijos veiklos neplaninį patikrinimą*** (Priežiūros ir kontrolės taisyklių 5.2 papunktis). Paaiškiname, kad Skyrius, vadovaudamasis Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-07-20 įsakymu Nr. 40-240 patvirtintų Skyriaus nuostatų (toliau – Skyriaus nuostatai) 9.12, 9.16 papunkčiais, nagrinėja fizinių ir juridinių asmenų pareiškimus, prašymus ir siūlymus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo klausimais, nagrinėja fizinių ir juridinių asmenų pareiškimus, prašymus ir siūlymus pastatų priežiūros, naudojimo pagal paskirtį, daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų remonto organizavimo klausimais ir imasi priemonių nustatytiems pažeidimams bei trūkumams šalinti, siūlymams įgyvendinti. ***Atsižvelgiant į tai, Skyrius,***

nagrinėdamas Prašymus, vykdė Skyriaus nuostatuose nurodytas funkcijas ir pasisakė Namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, Namų priežiūros bei remonto organizavimo klausimais.“

„Skyriaus Pastatų administravimo poskyrio vedėja Gražina Žiemininkienė, vadovaudamasi Miesto ūkio ir transporto departamento 2018-03-07 įsakymu Nr. A1 3-630/18(3.4.13E-UK), kuriuo jai buvo pavesta pavaduoti Skyriaus vedėją jos kasmetinių atostogų metu, laikinai vykdė Skyriaus vedėjo funkcijas. Atsižvelgiant į tai, Atsakymas buvo pasirašytas laikinai vykdant Skyriaus vedėjo funkcijas“;

6.3. Savivaldybė pažymėjo, „kad buvo neigiamai vertinamas Bendrijos pirmininko pateiktos informacijos turinys, kuriuo grindžiamas privalomųjų darbų pagrįstumas, nes Reglamento (*nauja redakcija nuo 2018-05-08*) 91 punkte nurodoma: „Atliekant nuolatinis stebėjimus, vizualiai apžiūrimi namo bendrojo naudojimo objektai [...]: namo bendrosios konstrukcijos, bendrosios inžinerinės sistemos (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas ir lifthus, kurių priežiūrai nustatyti specialūs reikalavimai [...]), bendrojo naudojimo patalpų fizinė ir sanitarinė būklė, *fiksuojami (įskaitant fotografavimą) pastebėti defektai ir deformacijos, avarijų pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, statinio tyrimo ar ekspertizės poreikis; fiksuojami ir vertinami namo savininkų (naudotojų) pranešimai apie pastebėtus konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus“.*

„Pasisakydami dėl neigiamo vertinimo, kad „neįvertinta kiekvieno buto bendro naudojimo inžinerinių stovų techninė būklė“, paaiškiname, kad, vertinant informaciją, buvo atsižvelgiama į 2018-04-20 pateiktą Pareiškėjos prašymą „įvertinti / patikrinti priimto sprendimo ir vykdomų darbų teisėtumą“. Pareiškėjos prašyme nurodoma, kad „*Susirinkimo metu buvo pažadėta, kad iki Remonto darbų pradžios bus įvertinta kiekvieno buto vamzdynų situacija, kad jau pakeisti vamzdynai nebus keičiami, bet to nebuvo padaryta“.*

6.4. „[...] lėšų, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Aprašas. Kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane. *Ilgalaikiame plane turi būti nurodyta darbų preliminarai kaina ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus* (Aprašo 3 punktas).

Aprašo 14 ir 15 punktuose nustatyta, kad sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį – ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti, o lėšų panaudojimas turi būti pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais.

Atsižvelgiant į tai, informuojame, kad Bendrijos pirmininkas (bendrijos valdyba) atsako už Namų bendrojo naudojimo objektų ilgalaikio plano parengimą ir pateikimą visuotiniam susirinkimui (Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 10 punktas). *Atkreipiame dėmesį, kad Bendrijų įstatyme nurodyta pareiga parengtą ilgalaikį planą teikti visuotiniam Bendrijos narių susirinkimui [...] nereiškia, kad šis planas tvirtinamas jų sprendimu.* Manytina, kad ilgalaikiame plane planuojami bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbai susiję su visų daugiabučio namo butų ir kitų savininkų bendrų interesų tenkinimu, dėl to *ilgalaikis planas turėtų būti tvirtinamas ne visuotinio bendrijos narių, bet butų ir kitų patalpų savininkų daugumos priimtu sprendimu* (Bendrijų įstatymo 12 straipsnis, CK 4.85 straipsnis). Pažymime, kad netgi Aprašo 9 punkte nurodyta, jog apskaičiuotas kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu CK 4.85 straipsnio nustatyta tvarka. Kadangi *nei Ilgalaikis planas, nei kaupiamosios įmokos tarifas nėra patvirtinti aukščiau nurodyta tvarka priimtu visų Namų butų ir kitų patalpų savininkų daugumos sprendimu*, šis planas laikytinas ilgalaikio plano projektu.“

„Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 10 punkte įtvirtinta nuostata, kad Bendrijos pirmininkas atsako už pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui [...] (valdybai), o remiantis to paties įstatymo 10 straipsnio 8 punktu, visuotinio susirinkimo viena iš kompetencijų –

tvirtinti įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką.“

Savivaldybės pareigūnų teigimu, „Pažymėtina ir tai, kad Ilgalaikio plano ir kaupiamosios įmokos tarifo nustatymas bei teisės aktų reikalavimus atitinkantis šių darbų planavimo ir lėšų kaupinio patvirtinimas dar nesuteiktų Bendrijos pirmininkui teisės organizuoti Ilgalaikiame plane suplanuotus Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, *jeigu būtų ir kitų patalpų savininkai šių darbų atlikimui nebūtų sukaupę Ilgalaikiame plane nustatytos lėšų sumos.*“

„Skyrius, vertindamas Ilgalaikį atnaujinimo darbų planą, įvertino jo atitikimą anksčiau minėtiems teisės aktams ir jų keliamiems reikalavimams ir nustatė, kad Bendrijos pirmininkas Ilgalaikį Namų atnaujinimo darbų planą parengė *nesilaikydamas Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 10 punkto, Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 8 punkto, Aprašo 3, 4, 9 punktų, CK 4.85 straipsnio*, todėl Ilgalaikis atnaujinimo darbų planas laikomas kaip projektas, kurio pagrindu negali būti vykdomi Remonto darbai.“

„*Kadangi aukščiau nurodyta tvarka nėra priimto būtų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl Ilgalaikio plano tvirtinimo*, vadovaujantis CK 4.83 straipsnio 4 dalimi būtų ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais“;

6.5. „Priežiūros vykdytojai, vadovaudamiesi Reglamento 108.4.4 papunkčiu: „Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.3–108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus“, *tikrinimo metu nustatė, kad Remonto darbai nepriskirti privalomųjų darbų kategorijai* [„kuriuos būtina atlikti nedelsiant“], nes 2018-04-27 statinio techninės priežiūros patikrinimo metu pasirinktinai patikrinę vizualiai minėtų vamzdinių stovų butuose Nr. 11, Nr. 17, Nr. 18, Nr. 43 ir Nr. 47, Nr. 28 nustatė, kad *jų būklė patenkinama, t. y. ne visuose butuose stovai blogos būklės.*“

„Taip pat pažymime, kad Reglamento 96 punktas nurodo, kad, užtikrindamas namo bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal teisės aktų reikalavimus ir kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus, jei išvardintų požymių nėra, tuomet tokius darbus valdytojas numato metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane. Pagal tai, kas išdėstyta, manytina, kad *tai nebuvo privalomieji darbai, kuriuos reikia atlikti nedelsiant*. Šiuos darbus bendrojo naudojimo objektų valdytojas turėtų numatyti metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane“;

6.6. Savivaldybės pareigūnų teigimu, Akte (jo turinys – pažymos 4.2 punkte) „Priežiūros vykdytojai tik konstatavo užfiksuotą faktą apie tai, kad tikrinimo metu yra atliekami stovų keitimo (atnaujinimo) darbai. Remiantis ilgalaikę praktika, paaiškiname, kad *Atsakyme pateikiama išvada, įvertinus ir apibendrinus Akto užfiksuotą informaciją*“;

6.7. „*Skyrius Bendrijos pirmininkui įpareigojimų stabdyti Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus neteikė*. Pažymime, kad *Bendrijos pirmininko minimo telefoninio pokalbio metu išreikštos pastabos negali būti ir nėra vertinamos kaip sukuriančios asmenims teises ar pareigas*“;

6.8. „Pažymime, kad Atsakymą rengę ir pasirašę asmenys atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 92 punkte nurodytus reikalavimus“;

6.9. „Paaiškiname, kad vertinant aplinkybes, *remiamasi ne vien Reglamentu, tačiau ir ilgamete Priežiūros vykdytojų praktika*, statinio naudojimo priežiūros patikrinimo aktais, CK, gyventojų skunde išdėstytais argumentais, Bendrijų įstatymu ir t. t. *Todėl siekiant įvertinti darbų teisėtumą ir atsižvelgiant į Pareiškėjos prašymą, Atsakyme buvo nurodyta, kad nėra įvertinta kiekvieno buto vamzdinių būklė*“;

6.10. „*Atsakyme Skyrius pateikė išvadą Pareiškėjai, ne Bendrijos pirmininkui*, dėl darbų apmokėjimo pagrįstumo ir paaiškino, kad Pareiškėja savo galimai pažeistas teises gali ginti

kreipdamasi į teismą. *Savivaldybė neturi įgaliojimų sustabdyti pradėtų Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ar apmokėjimo už šiuos darbus, todėl šių veiksmų ir neatliko*“;

6.11. „*Remiantis ilgalaikę Skyriaus praktika* didelio masto darbai turėtų būti atliekami etapais, derinant su Namų butų ir kitų patalpų savininkais, arba vadovaujantis Reglamento 97 punktu, juos įtraukiant į metinį ir (ar) ilgalaikį planą. *Su teiginiu, kad Remonto darbai priklauso privalomiejiems darbams, nesutinkame*, kadangi Atsakyme minėti darbai buvo įtraukti į Ilgalaikį planą. Pažymime, kad *privalomieji darbai nėra traukiami į metinį ir (ar) ilgalaikį planą ir privalo būti organizuojami nedelsiant*“;

6.12. „Kartotinai pažymime, kad išvada dėl darbų apmokėjimo pagrįstumo yra pateikta ne Bendrijos pirmininkui, o Pareiškėjai. Bendrijos pirmininkas neargumentuoja, kodėl, jo manymu, Bendrijos nariai mokėdami mokesčius, neturi vadovautis CK 4.83 straipsnio 4 dalimi. Ši teisės norma taikoma neatsižvelgiant į tai, ar daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas yra administratorius, daugiabučio namo savininkų bendrija ar jungtinės veiklos sutartimi įgalioti asmenys, todėl, *Bendrijos pirmininkui nepateikus Savivaldybei paaiškinimo, kodėl jis nesutinka su šia teisės norma, Savivaldybė papildomo išaiškinimo neteiks*“;

6.13. „*Siūlytina organizuoti visų Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą dėl sprendimų, susijusių su organizuojamais Remonto darbais, priėmimo*“;

6.14. „Savivaldybė, gavusi Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos išaiškinimą ir Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus rekomendacijas, spęs dėl tolimesnių veiksmų, atliekant Bendrijos pirmininko veiklos priežiūrą ir kontrolę.

Pažymėtina, kad savivaldybių administracijos už Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) 589 straipsnio 85 punkte nurodytus administracinius nusižengimus turi teisę pradėti administracinių nusižengimų tyrimą ir surašyti administracinių nusižengimų protokolus. Pareigūnai, atlikdami įstatymų įgyvendinimo kontrolę ar kitas teisės aktuose nustatytas funkcijas, administracinių nusižengimų teiseną pradeda vadovaudamiesi ANK ir jų veiklą reglamentuojančiais teisės aktais. Dėl administracinio nusižengimo teisenos pradžios specialus procesinis dokumentas nerašomas (ANK 590 straipsnio 1 dalis).“

„Atsižvelgiant į tai, manytina, kad *Skyrius gali vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, neatlikęs Priežiūros taisyklių 5.1, 5.2 papunkčiuose nurodytų valdytojų veiklos patikrinimų*.“

7. Iš Aplinkos ministerijos 2018-06-22 raštu Nr. 914-4)-D8-3317 pateiktos informacijos bei paaiškinimų nustatyta:

7.1. „Bendrijų įstatymo 20 straipsnyje nustatyta, kad bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės. [...]. Šios nuostatos reiškia, kad tik savivaldybių institucijoms suteikta teisė vykdyti bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, o kiekvienas asmuo, manantis, kad savivaldybės institucijos sprendimas jo atžvilgiu neteisėtas, *savivaldybės institucijos sprendimą gali skųsti Lietuvos Respublikos administracinių ginčų komisijų įstatymo nustatyta tvarka Vyriausiajai administracinių ginčų komisijai ar Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka administraciniam teismui*.“

„Aplinkos ministerija, atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, vertinti ir pateikti motyvuotas išvadas (nuomonę) dėl Savivaldybės institucijos priimtų sprendimų, išvadų, jų turinio bei jų pateikimo būdo, formos atitikimo teisės aktų reikalavimams, taip pat Savivaldybės pareigūno žodinio įpareigojimo stabdyti pradėtus atnaujinimo darbus teisėtumo neturi įgaliojimų.“

„Atsakydami į klausimą, „kaip tokiais atvejais turėtų būti toliau sprendžiama pradėtų atnaujinimo darbų problema (jeigu atnaujinimo darbai organizuoti nesilaikant teisės aktų reikalavimų), kad Bendrijos veikla atitiktų teisės aktų reikalavimus, nebūtų pažeisti Namų patalpų savininkų teisės ir teisėti interesai, informuojame, kad teisės teorijoje bei teismų jurisprudencijoje galioja bendrasis principas, kad iš neteisės teisė neatsiranda (lot. *ex in iurta non oritur jus*). *Tai reiškia, kad neteisėtai organizuoti darbai negali būti toliau vykdomi, o dėl neteisėtų darbų vykdymo butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams kilusi žala turėtų būti atlyginta gera valia arba Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka kreipiantis į teismą*“;

7.2. „*Aplinkos ministerijos nuomone, Bendrijos pirmininkas, siekdamas atlikti inžinerinių tinklų atnaujinimo darbus, turėtų parengti ilgalaikio plano projektą, sušaukti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimą ir gauti jų pritarimą dėl ilgalaikiame plane planuojamų darbų atlikimo.*“

8. Pareiškėjas šio tyrimo metu:

8.1. 2018-06-13 papildė skundą:

8.1.1. papildomai pažymėdamas:

„Atsakydama į Namų gyventojų P. Š. skundą Savivaldybė 2018-06-08 rašte Nr. A51-47682/18(3.3.10.2-EM4) [...] [toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-2] pateikė, mano požiūriu, teisės aktais nepagrįstą išvadą, dėl kurios Bendrijoje toliau vyksta dezorganizavimas.“ Nors skundas, pateiktas Seimo kontrolieriui, dar neištirtas, „Savivaldybė ir toliau, mano požiūriu, teikia Namų butų savininkams teisės aktais nepagrįstus atsakymus [...]. Atsakydama Namų gyventojams į skundus, [...] neprašė iš Bendrijos papildomų dokumentų, informacijos, nenorėjo įsigilinti į klausimo esmę.“

„Nesutinkame su Savivaldybės 2018-06-08 rašte išdėstytomis išvadomis“ dėl priežasčių, analogiškų nurodytosioms šios pažymos 2 paragrafe;

8.1.2. Atsakyme-2 pateiktos išvados (informacija) yra analogiškos Atsakymo išvadoms;

8.2. 2018-07-12 pateikė nuomonę dėl Atsakymo-3 turinio (registruota, kaip skundas Nr. 4D-2018/2-890): „Bendrija 2018-07-08 gavo Atsakymą-3 (turinys – pažymos 6 paragrafe). [...] Atsakyme-3 Savivaldybė vėl subjektyviai interpretuoja Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatas: kokius sprendimus gali priiminėti bendrijos narių visuotinis susirinkimas, o kokius – butų savininkų susirinkimas, painioja avarinių darbų atlikimą su privalomaisiais darbais, subjektyviai traktuoja CK, apmokėjamą už bendro naudojimo inžinerinės sistemos remontą ir kt.“ „*Nesutinkame su Atsakyme-3 išdėstytomis išvadomis dėl priežasčių*“, kurios iš esmės analogiškos nurodytosioms 2 paragrafe.

Tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

9. Įstatymai

9.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“ ir „42) 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, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

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

9.2.1. *2 straipsnis* – „16. Pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas įgyvendinant statinių naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus (toliau – bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas) – statybos darbai, kuriais užtikrinamas pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinių ir energinių savybių atkūrimas.“

9.2.2. *10 straipsnis* – „1. Visuotinis susirinkimas: [...] 8) tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką; 9) tvirtina metinę bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatą; [...] 12) tvirtina kitas įmokas, susijusias su bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip; [...]. 2. Visuotinis susirinkimas gali priimti sprendimus ir kitais pagal bendrijos įstatą jo kompetencijai priskirtais klausimais.“

9.2.3. *11 straipsnis* – „1. Visuotinius susirinkimus šaukia bendrijos pirmininkas arba bendrijos valdyba bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Visuotinis susirinkimas turi būti sušauktas ir tais atvejais, kai to reikalauja revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip ketvirtadalis

bendrijos narių [...]. 5. Visuotinis susirinkimas yra teisėtas ir gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė bendrijos narių. Jeigu kvorumo nėra, laikoma, kad visuotinis susirinkimas neįvyko, ir ne anksčiau kaip po dviejų savaitių turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis susirinkimas, kuris turi teisę svarstyti ir priimti sprendimus pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę. Pakartotinis visuotinis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių. 6. Visuotinio susirinkimo sprendimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip pusė susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių, išskyrus šio straipsnio 7 dalyje numatytus atvejus. [...]. 10. Visuotiniai susirinkimai turi būti protokoluojami. Visuotinio susirinkimo protokolą pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. [...]. 12. Bendrijos nariai sprendimus gali priimti balsuodami raštu, išskyrus sprendimus dėl šio straipsnio 7 dalyje nurodytų klausimų. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija. 13. Visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimai (tarp jų priimti ir balsuojant raštu) registruojami ir skelbiami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.“

9.2.4. *12 straipsnis* – „1. Sprendimai dėl daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrų interesų tenkinimo (karšto vandens tiekėjo, šilumos paskirstymo metodo, pastato (pastatų) šildymo būdo, atsiskaitymo tvarkos pasirinkimo, tiekimo vartojimo ribos nustatymo, patalpų (pastatų) savininkų sutarčių su paslaugų teikėjais sudarymo ar nutraukimo ir pan.), taip pat dėl priemonių, nesusijusių su pastato (pastatų) naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, dėl pastato (pastatų) atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo ar skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų priimami visų to daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, savininkų balsų dauguma, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų. Šiuo atveju visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo šaukimui ir sprendimų priėmimui *mutatis mutandis* taikomos šio įstatymo 11 straipsnio nuostatos. [...].“

9.2.5. *14 straipsnis* – „6. Bendrijos pirmininkas atsako už: 1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą; [...] 4) informacijos ir dokumentų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) šio įstatymo nustatytais atvejais arba visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) prašymu; [...] 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, [...] 10) pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai); 11) butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį; 12) bendrijos metinių pajamų ir išlaidų sąmatos sudarymą ir jos pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai); [...].“

9.3. *Civiliniame kodekse (CK) nustatyta:*

9.3.1. *1.138 straipsnis* – „Civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, neviršydamas savo kompetencijos, šiais būdais: [...] 6) išieškodamas iš pažeidusio teisę asmens padarytą turtinę ar neturtinę žalą (nuostolius), o įstatymų arba sutarties numatytais atvejais – netesybas (baudą, delspinigius); 7) pripažindamas negaliojančiais valstybės ar savivaldybių institucijų arba pareigūnų aktus, prieštaraujančius įstatymams, šio kodekso 1.3 straipsnio 4 dalyje numatytais atvejais; 8) kitais įstatymų numatytais būdais.“

9.3.2. *2.82 straipsnis* – „4. Juridinių asmenų organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams. Ieškinį gali pareikšti juridinio asmens kreditoriai – jeigu sprendimas pažeidžia jų teises ar interesus, atitinkamas juridinio asmens valdymo organas, juridinio asmens dalyvis arba kiti įstatymuose numatyti asmenys. [...].“

9.3.3. *4.82 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. 4. Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. [...].“

9.3.4. *4.83 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo

bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją [...]. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės. 4. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. [...].“

9.3.5. *4.84 straipsnis* – „1. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. 2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, [...]. 3. 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.“

9.3.6. *4.85 straipsnis* – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. 2. Jeigu šiame straipsnyje nustatyta tvarka sušaukus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius, pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaičių, sprendimai priimami susirinkime dalyvavusių balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų, [...]. 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. [...]. 8. Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (butų ir kitų patalpų savininkų bendrija [...]) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams. 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskusti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

9.3.7. *4.242 straipsnis* – „1. Administratorius, vykdydamas savo prievoles, turi laikytis įstatymų ir administravimą nustatančio akto nustatytų taisyklių. Administratorius neatsako už turto normalų nusidėvėjimą, taip pat už turto vertės sumažėjimą ar turto žuvimą dėl nenugalimos jėgos. 2. Administratorius savo prievoles privalo vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais. [...].“

9.4. *Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnyje* nustatyta: „1. Teisėkūros principai išreiškia tam tikrus imperatyvius reikalavimus, keliamus teisėkūroje dalyvaujantiems subjektams, siekiant sukurti vientisą, nuoseklią, darnią ir veiksmingą teisės sistemą. 2. Teisėkūroje vadovaujamosi šiais principais: 1) tikslingumo, reiškiančiu, kad teisės akto projektas turi būti rengiamas ir teisės aktas priimamas tik tuo atveju, kai siekiamų tikslų negalima pasiekti kitomis priemonėmis; [...]; 6) aiškumo, reiškiančiu, kad teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti logiškas, nuoseklus, glaustas, suprantamas, tikslus, aiškus ir nedviprasmiškas; 7) sistemiškumo, reiškiančiu, kad teisės normos turi derėti tarpusavyje, žemesnės teisinės galios teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnės teisinės galios teisės aktams, įstatymo įgyvendinamieji teisės aktai turi būti rengiami ir priimami taip, kad įsigaliotų kartu su įstatymu ar atskiromis jo nuostatomis, kurias šie teisės aktai įgyvendina.“

9.5. *Viešojo administravimo įstatymo (toliau vadinama – VAI) 3 straipsnyje* nustatyta, kad „viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: 1) 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; [...] 13) 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. Kiti teisės aktai

10.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 patvirtintame Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos apraše* (Aprašas) nustatyta:

10.1.1. „1. Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) nustato lėšų, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarką.“

10.1.2. „3. Kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiam (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane (toliau – ilgalaikis planas). Ilgalaikiam plane nurodoma šių darbų preliminarinė kaina ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus.“

10.1.3. „4. Nustatant lėšų namo atnaujinimo (remonto) priemonėms įgyvendinti kaupimo trukmę ir mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį, laikomasi nuostatos, kad šis dydis turi būti pakankamas lėšoms, būtinoms Aprašo 3 punkte nurodytiems darbams atlikti, sukaupti, tačiau ne didesnis kaip apskaičiuotas pagal Aprašo 7 punkte nurodytą formulę.“

10.1.4. „8. Jeigu Apraše nustatyta tvarka apskaičiuotas mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas viršija maksimalų mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, apskaičiuotą pagal Aprašo 7 punktą, keičiamas ilgalaikis planas, ilginant lėšų kaupimo trukmę.“

10.1.5. „9. Apskaičiuotas kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka.“

10.1.6. „10. Keičiant ilgalaikį planą (jame numatytas priemonės ir / ar planavimo laikotarpį), keičiamas ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas. Įgyvendinus ilgalaikį planą arba jį keičiant, sukauptų lėšų likutis perkeliamas į kitą planavimo laikotarpį.“

10.1.7. „14. Sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį – ilgalaikiam plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti.“

10.1.8. „15. Lėšų panaudojimas turi būti pagrįstas rangos darbų ar paslaugų pirkimo sutartimis ir atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktais, ūkio būdu atliktų darbų priėmimo aktais ir atitinkamais mokestiniais dokumentais.“

10.1.9. „16. Už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukauptų lėšų naudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako bendrojo naudojimo objektų valdytojas. [...]“

10.2. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“* (Reglamentas) nustatyta:

10.2.1. galiojo iki 2018-05-08:

10.2.1.1. „10. [...] Kitos Reglamente vartojamos sąvokos: 10.1. *privalomieji darbai* – daugiabučio gyvenamojo namo techninės priežiūros ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbai ar jų kompleksas, kuriuos atlikus užtikrinama gyvenamojo namo būklė, atitinkanti esminius statinių reikalavimus [...] 10.2. *bendrojo naudojimo objektų atnaujinimas (remontas)* – įgyvendinant privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus atliekami statybos darbai, kuriais atkuriamos ir (ar) pagerinamos gyvenamojo namo fizinės ir energinės savybės; [...]“;

10.2.1.2. „11. Statinio priežiūros tikslas – užtikrinti Statybos įstatymo bei statybos techninių dokumentų nustatytus statinių esminius reikalavimus [...] per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę [...], maksimaliai sumažinti avarių tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai“;

10.2.1.3. „38. Nuolatinių stebėjimų metu vizualiai tikrinamos statinio pagrindinės konstrukcijos, fiksuojami pastebėti defektai, avarių pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, vizualiai tikrinama gaisrinės saugos įrenginių ir priemonių būklė, patalpų ir aplinkos sanitarinė būklė“;

10.2.1.4. „46. Apžiūrų metu atskleidus deformacijų, defektų ar grubių statinio naudojimo ir priežiūros taisyklių pažeidimų, dėl kurių kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, atsakingas už apžiūrą asmuo privalo nedelsdamas apie tai informuoti statinio savininką (bendraturčius) arba jį (juos) atstovaujančius asmenis. Vėliau apie tai pranešama raštu ir pridedamas apžiūros aktas“;

10.2.1.5. „87. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo etapai: 87.1. gyvenamojo namo ir jo aplinkos būklės nustatymas ir jos atitikties privalomiesiems reikalavimams įvertinimas; 87.2. privalomųjų darbų pagrindimas, jų vykdymo organizavimas ir (ar) ilgalaikio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plano parengimas ir jo tvirtinimas; 87.3. privalomųjų darbų vykdymas“;

10.2.1.6. „98. Gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja bendrojo naudojimo objektų valdytojas [...]“;

10.2.1.7. „108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, [...] 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 [...]; 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“;

10.2.2. galioja nuo 2018-05-08:

10.2.2.1. „91. Atliekant nuolatinius stebėjimus, vizualiai apžiūrimi namo bendrojo naudojimo objektai [...], nurodyti gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų apraše, valdytojo parengtame vadovaujantis Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipine (pavyzdine) forma [...]: namo bendrosios konstrukcijos, bendrosios inžinerinės sistemos (išskyrus šildymo ir karšto vandens sistemas ir liftus, kurių priežiūrai nustatyti specialūs reikalavimai [...]), bendrojo naudojimo patalpų fizinė ir sanitarinė būklė, fiksuojami (įskaitant fotografavimą) pastebėti defektai ir deformacijos, avarių pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, statinio tyrimo ar ekspertizės poreikis; fiksuojami ir vertinami namo savininkų (naudotojų) pranešimai apie pastebėtus konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus“;

10.2.2.2. „95. Pagal nuolatinių stebėjimų, apžiūrų, statinio tyrimų ar ekspertizės, energijos vartojimo pastate audito ar pastato energinio naudingumo sertifikavimo, ar šiluminės energijos sąnaudų analizės duomenis ir išvadas nustatytas pastebėtų defektų ir deformacijų šalinimo priemonės ir namo atnaujinimo (remonto) darbus valdytojas teisės aktų nustatyta tvarka planuoja ir organizuoja šių priemonių ir darbų įgyvendinimą“;

10.2.2.3. „96. Pagal namo būklės vertinimo išvadas, užtikrindamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir / ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir / ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarių lokalizavimo ir likvidavimo darbus“;

10.2.2.4. „97. Nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų defektų ir deformacijų, dėl kurių negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, šalinimo, atnaujinimo (remonto) darbus, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų

sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus valdytojas numato metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane“;

10.2.2.5. „98. Ilgalaikį planą ir lėšų kaupimą plane numatomiems darbams valdytojas derina su namo savininkais [...]. Organizuoja teisės aktų nustatyta tvarka namo savininkų patvirtintų ilgalaikių planų įgyvendinimą“;

10.2.2.6. „99. Namo techninės priežiūros ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų įgyvendinimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai [...].“

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

10.3.1. galiojo iki 2017-01-01 – „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį, tačiau ne rečiau kaip kartą per (nurodoma per kiek, 1 ar 2) metus; 5.2. *patalpų savininkų* skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – Viešojo administravimo įstatymas) nustatyta tvarka ir terminais, ir valdytojų konsultavimas, jų veiklos klausimais; 5.3. neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo skundo ar pranešimo gavimo dienos“;

10.3.2. galioja nuo 2017-01-01:

10.3.2.1. „3. Priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys ar padalinio darbuotojas (darbuotojai) (atsižvelgiama į savivaldybėje veikiančių valdytojų ir jų valdomų daugiabučių namų skaičių) (toliau – priežiūros ir kontrolės vykdytojas)“;

10.3.2.2. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas organizuoja ir vykdo valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir planuojamų tikrinti valdytojų sąrašą (pagal savivaldybės administracijos direktoriaus nustatytus tikrinamų valdytojų sąrašo sudarymo kriterijus, patikrinimų tvarką ir trukmę); 5.2. neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu“;

10.3.2.3. „6. Vykdamas kompleksinį patikrinimą, tikrinama: [...] 6.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus; 6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; 6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; [...] 6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo; [...]“;

10.3.2.4. „7. Atlikus pavyzdinių taisyklių 5.1 ar 5.2 papunkčiuose nurodytus patikrinimus, vadovaujantis pavyzdinių taisyklių priede pateikta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdine forma, surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas). Jei reikia, jame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pateikiamas valdytojui, antras saugomas priežiūros ir kontrolės vykdytojo teisės aktų nustatyta tvarka. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, akto kopija pateikiama pareiškėjui“;

10.3.2.5. „8. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka pradėti administracinio nusižengimo teiseną.“

10.4. *Vilniaus miesto savivaldybės 2015-07-20 įsakymu Nr. 40-240 patvirtintuose Miesto ūkio departamento Būsto administravimo skyriaus nuostatuose reglamentuota:*

10.4.1. „8. Svarbiausieji Skyriaus uždaviniai: 8.1. vykdyti butų 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 kontrolę; 8.2. organizuoti gyvenamųjų namų ir kitų statinių, kurių naudojimo priežiūra priskirta Savivaldybei, naudojimo priežiūrą; 8.3. kontroliuoti, kaip statinių naudotojai atlieka Vilniaus miesto gyvenamųjų namų ir kitų statinių techninę priežiūrą; [...]“

10.4.2. „9. Skyrius, įgyvendindamas jam pavestus uždavinius, vykdo šias funkcijas: [...] 9.3. konsultuoja butų ir kitų patalpų savininkus ir pastatų valdytojus būsto atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo ir paramos teikimo klausimais; [...] 9.8. skatina daugiabučių namų savininkų bendrijų kaip vieną iš daugiabučių namų valdymo formų kūrimą; 9.9. vykdo kompleksinius planinius valdytojų veiklos patikrinimus pagal sudarytą ir savivaldybės internetinėje svetainėje paskelbtą grafiką ir kompleksinius neplaninius bendro naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimus; [...] 9.12. nagrinėja fizinių ir juridinių asmenų pareiškimus, prašymus ir siūlymus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo klausimais, pagal kompetenciją teikia konsultacijas apie mokesčių už kitas komunalines paslaugas bei kaupiamojo dydžio apskaičiavimo bei paskirstymo butų ir kitų patalpų savininkams tvarką; 9.13. kontroliuoja, ar statinių naudotojų atliekama techninė priežiūra atitinka Statybos ir kitais įstatymais bei teisės aktais nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo, statinių saugos ir paskirties reikalavimus; [...] 9.16. nagrinėja fizinių ir juridinių asmenų pareiškimus, prašymus ir siūlymus pastatų priežiūros, naudojimo pagal paskirtį, daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų remonto organizavimo klausimais ir imasi priemonių nustatytiems pažeidimams bei trūkumams šalinti, siūlymams įgyvendinti; [...] 9.19. konsultuoja ir informuoja fizinius ir juridinius asmenis, teikia informaciją miesto bendruomenei daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, statinių naudojimo priežiūros ir būsto atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo klausimais; [...]“

10.4.3. „10. Skyrius, įgyvendindamas jam pavestus uždavinius ir funkcijas, turi šias teises: 10.1. gauti reikiamą informaciją ir dokumentus iš Administracijos struktūrinių padalinių, Savivaldybės biudžetinių ir viešųjų įstaigų bei įmonių Skyriaus kompetencijos klausimais; 10.2. teikti siūlymus ir rekomendacijas Skyriaus kompetencijos klausimais; 10.3. pagal įgaliojimą atstovauti departamentui ir/arba Savivaldybei valstybės institucijose, organizacijose, komisijose, darbo grupėse Skyriaus kompetencijos klausimais.“

10.4.4. „14. Nesant Skyriaus vedėjo, jo funkcijas vykdo Pastatų administravimo poskyrio vedėjas arba departamento direktoriaus įsakymu paskirtas departamento kito skyriaus vedėjas.“

10.5. *Vilniaus miesto savivaldybės 2015-07-20 įsakymu Nr. 40-240 patvirtintuose Miesto ūkio departamento Būsto administravimo skyriaus statinių naudojimo priežiūros poskyrio nuostatuose reglamentuota:*

10.5.1. „9. Poskyris, įgyvendindamas jam pavestus uždavinius, vykdo šias funkcijas: 9.1. kontroliuoja, ar statinių naudotojų atliekama techninė priežiūra atitinka Statybos ir kitais įstatymais bei teisės aktais nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo, statinių saugos ir paskirties reikalavimus; 9.2. patikrina statinio techninio priežiūrėtojo turimus statinio techninei priežiūrai naudojamus dokumentus, padaro išvadą ir surašo patikrinimo aktą, kontroliuoja patikrinimo akte įrašytų reikalavimų vykdymą; [...] 9.12. nagrinėja fizinių ir juridinių asmenų prašymus, skundus ir siūlymus statinių techninės priežiūros ir statinių naudojimo priežiūros klausimais.“

10.5.2. „10. Poskyris, įgyvendindamas jam pavestus uždavinius ir funkcijas, turi šias teises: 10.1. gauti reikiamą informaciją ir dokumentus iš Administracijos struktūrinių padalinių, Savivaldybės biudžetinių ir viešųjų įstaigų bei įmonių poskyrio kompetencijos klausimais; 10.2. teikti siūlymus ir rekomendacijas poskyrio kompetencijos klausimais; [...] 10.4. poskyrio valstybės tarnautojai ir darbuotojai, tikrindami statinio techninę priežiūrą, turi teisę: [...] 10.4.1. reikalauti, kad statinio naudotojas pateiktų statinio techninės priežiūros dokumentus ir leistų atlikti statinio

naudojimo priežiūros funkcijas; 10.4.2. paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, pareikalauti, kad statinio naudotojas imtųsi priemonių žmonėms apsaugoti, esant būtinybei, pareikalauti, kad būtų organizuota žmonių evakuacija, sustabdytas statinio naudojimas ir jame uždrausta bet kokia veikla; 10.4.3. nustatyti terminus reikalavimams įvykdyti; 10.4.4. kreiptis į policiją, kad būtų laikinai ribojama patekti į statinio teritoriją ar patalpą, kad būtų sustabdyti atliekami darbai, apribotas ar uždraustas transporto eismas, jeigu kyla pavojus aplinkai, viešajai tvarkai, asmenų ar valstybės saugumui; 10.4.5. reikalauti atlikti statinio ekspertizę tais atvejais, kai įvyko statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, gautas statytojo (užsakovo) skundas, kad statinys neatitinka esminių reikalavimų, nustatytų Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje, arba kai yra prielaidų, kad šie reikalavimai yra pažeisti stichinių nelaimių ar kitų ekstremalių situacijų metu.“

10.6. *Vilniaus miesto savivaldybės 2015-07-20 įsakymu Nr. 40-240 patvirtintuose Miesto ūkio departamento Būsto administravimo skyriaus Pastatų administravimo poskyrio nuostatuose reglamentuota:*

10.6.1. „9. Poskyris, įgyvendindamas jam pavestus uždavinius, vykdo šias funkcijas: 9.1. vykdydamas jam paskirtą valdytojų priežiūros ir kontrolės vykdytojo funkciją organizuoja ir atlieka: 9.1.1. kompleksinius planinius valdytojų veiklos patikrinimus pagal sudarytą ir savivaldybės internetinėje svetainėje paskelbtą grafiką; 9.1.2. kompleksinius neplaninius bendro naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimus pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu; 9.1.3. patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimą ir valdytojų konsultavimą jų veiklos klausimais; [...] 9.6. nagrinėja fizinių ir juridinių asmenų pareiškimus, prašymus ir siūlymus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo klausimais, pagal kompetenciją teikia konsultacijas apie mokesčių už kitas komunalines paslaugas bei kaupiamojo dydžio apskaičiavimo bei paskirstymo butų ir kitų patalpų savininkams tvarką; [...]“

10.6.2. „10. Poskyris, įgyvendindamas jam pavestus uždavinius ir funkcijas, turi šias teises: 10.1. gauti reikiamą informaciją ir dokumentus iš Administracijos struktūrinių padalinių ir Savivaldybės biudžetinių ir viešųjų įstaigų bei įmonių poskyrio kompetencijos klausimais; [...] 10.6. teikti siūlymus rengiant teisės aktus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, bendrosios nuosavybės administratorių atrankos, skyrimo ir keitimo klausimais.“

10.7. *Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-06-16 įsakymu Nr. 30-2280 „Dėl 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 vykdytojų paskyrimo“ (Įsakymas) reglamentuota: „[...] 1. S k i r i u butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – bendrojo naudojimo objektų valdytojai) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės vykdytoju Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Aplinkos ir energetikos departamento Būsto renovavimo skyriaus Pastatų administravimo poskyrį. 2. P a v e d u priežiūros ir kontrolės vykdytoju Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Aplinkos ir energetikos departamento Būsto renovavimo skyriaus Pastatų administravimo poskyriui: 2.1. sudaryti 2015 metų planinį kompleksinio bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimo grafiką ir jį viešai paskelbti Savivaldybės interneto svetainėje; 2.2. pasibaigus kalendoriniams metams per 20 darbo dienų nuo metų pabaigos parengti ir pateikti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui metinę veiklos ataskaitą ir ją viešai paskelbti Savivaldybės interneto svetainėje.“*

Tyrimui reikšminga

Konstitucinio Teismo ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika

11. Konstitucinio Teismo nutarimai:

11.1. 2001-07-12 nutarimas – „vienas iš esminių Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų yra teisinio saugumo principas. Jis reiškia valstybės pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, taip pat įgytas teises, gerbti teisėtus interesus bei teisėtus lūkesčius. Principo paskirtis – laiduoti asmens pasitikėjimą savo valstybe ir teise.

Analizuojant šį principą pažymėtini du aspektai. Pirma, teisinio saugumo imperatyvas suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus pačiam teisiniui reguliavimui. Jis privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai. Žemesnio lygmens teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnio lygmens teisės aktams, ir joks teisės aktas negali prieštarauti Konstitucijai. Teisės norminiai aktai turi būti nustatyta tvarka paskelbiami, ir su jais turi turėti galimybę susipažinti visi teisinių santykių subjektai. Antra, šis principas apima ir keletą reikalavimų, susijusių su teisinio reguliavimo galiojimu. Pagal šį principą teisinį reguliavimą galima keisti tik laikantis iš anksto nustatytos tvarkos ir nepažeidžiant *Konstitucijos* principų ir normų, būtina *inter alia* laikytis principo *lex retro non agit*, teisinio reguliavimo pataisomis negalima paneigti asmens teisėtų interesų ir teisėtų lūkesčių, turi būti užtikrinamas jurisprudencijos tęstinumas. Teisinio saugumo principo turi laikytis visos valstybinės valdžios institucijos [...]“;

11.2. 2004-12-13 nutarimas – „Nagrinėjamos konstitucinės justicijos bylos kontekste pažymėtina, kad poįstatyminiu teisės aktu yra realizuojamos įstatymo normos, todėl poįstatyminiu teisės aktu negalima pakeisti įstatymo ir sukurti naujų bendro pobūdžio teisės normų, kurios konkuruotų su įstatymo normomis, nes taip būtų pažeista Konstitucijoje įtvirtinta įstatymų viršenybė poįstatyminių teisės aktų atžvilgiu (Konstitucinio teismo 2002-08-21 nutarimas); pažymėtina tai, kad poįstatyminiai teisės aktai negali prieštarauti įstatymams, konstituciniams įstatymams ir Konstitucijai, jie turi būti priimami remiantis įstatymais, nes poįstatyminis teisės aktas, yra įstatymo normų taikymo aktas nepriklausomai nuo to, ar tas aktas yra vienkartinio (*ad hoc*) taikymo, ar nuolatinio galiojimo (Konstitucinio teismo 2003-12-30 nutarimas)“;

11.3. 2009-06-22 nutarimas – „vienas esminių Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų yra teisinis tikrumas ir teisinis aiškumas; teisinio tikrumo ir teisinio aiškumo imperatyvas suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus teisiniui reguliavimui: jis privalo būti aiškus ir darnus.“

12. *Vyriausiojo administracinio teismo (toliau vadinama – LVAT) praktika – 2003-12-05 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁷-1235-2003* – „Aiškindamas aprašymo 33 p. nuostatą dėl teisės atlikti ikiteisminį tyrimą, teismas padarė išvadą, jos negalima šios teisės aiškinti kaip pareigūno teisę pasirinkti atlikti ar neatlikti ikiteisminį tyrimą. Atsižvelgdamas į 31 p. numatytą pareigą vykdyti komisariato vadovų nurodymus [...], teismas konstatavo, kad pareigūno teisė vykdyti ikiteisminį tyrimą kartu suponuoja pareigą tokį tyrimą atlikti, jei yra duotas pagal pavaldumą kompetentingo pareigūno atitinkamas nurodymas. Konstatuota, kad nuostata „turi teisę vykdyti“ yra skirta iš esmės tretiesiems asmenims, t. y. asmenims, kurių atžvilgiu vykdomas ikiteisminis tyrimas, ar asmenims, turintiems įgalinimus tikrinti ir kontroliuoti ikiteisminį tyrimą.“

Tyrimo išvados

13. Apibendrinus Pareiškėjo skunduose (Nr. 4D-2018/2-608 ir 4D-2018/2-Nr. 890) nurodytas aplinkybes nustatyta, kad Pareiškėjas Seimo kontrolieriui skundžiasi Savivaldybės pareigūnų pateiktomis išvadomis, nuomone Namų naudojimo priežiūros bei Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros klausimais, kuri buvo pateikta Akte bei atsakymuose į prašymus Namų gyventojams ir Pareiškėjui (Bendrijos pirmininkui) (Atsakymas, Atsakymas-2 ir Atsakymas-3).

14. Išanalizavus pirmiau nurodytą teisinį reglamentavimą ir teismų praktiką (pažymos 9–12 paragrafai), konstatuotina, kad vadovaujantis:

14.1. Vietos savivaldos įstatymu, Reglamentu ir Priežiūros taisyklėmis (pažymos 9.1, 10.2 ir 10.3 punktai) – Savivaldybė privalo vykdyti statinių naudojimo priežiūrą Reglamento nustatyta

tvarka bei butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, priežiūrą ir kontrolę pagal Priežiūros ir kontrolės taisykles (pažymos 9.1 punktą);

14.2. Bendrijų įstatymu, CK ir Aprašu („1. Sprendimai dėl daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrų interesų tenkinimo, dėl pastato (pastatų) atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo [...] priimami visų to daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, savininkų balsų dauguma, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų“, „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip“, „9. Apskaičiuotas kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka“, „98. Ilgalaikį planą ir lėšų kaupimą plane numatomiems darbams valdytojas derina su namo savininkais“; pažymos 9.2.4, 9.3.3, 9.3.6, 10.1.5 ir 10.2.2.5 papunkčiai):

14.2.1. Namo butų ir kitų patalpų savininkai ***privalo reguliariai kaupti lėšas***, kurios bus skiriamos Namui (statiniui) ***atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, visų Namo savininkų susirinkime*** sprendžiami klausimai, ***susiję su visų daugiabučio namo butų ir kitų savininkų bendrų interesų tenkinimu***, todėl, atsižvelgus į tai, kad Ilgalaikiame plane planuojami Namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbai yra susiję su visų Namo butų ir kitų savininkų bendrų interesų tenkinimu, sprendimas dėl ***Namo atnaujinimo, Ilgalaikio plano tvirtinimo (dėl Remonto darbų organizavimo) bei lėšų šiam tikslui (Remonto darbams apmokėti) kaupimo*** turėjo būti ***priimtas visų Namo savininkų balsų dauguma (t. y. ne Bendrijos narių visuotiniame Susirinkime, o visų Namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime arba jų balsavime raštu), nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų***;

14.2.2. pažymėtina, kad:

- konkrečios ir aiškos Bendrijų įstatymo normos, nustatančios, kad ***apskaičiuotos kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, nėra***, ši išvada daroma sistemiškai taikant keletą teisės aktų, įvertinant tai, kad atnaujinant daugiabutį namą naudos gavėjais laikytini visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai (ne tik tame daugiabučiame name įsteigtos bendrijos nariai), turtas turi būti administruojamas visų naudos gavėjų interesais (pažymos 9.3.7 papunktis);

- kai kurios Bendrijų įstatymo normos iš tiesų gali sudaryti tarpusavio prieštaraivimo, neatitikimo įspūdį, yra neaiškos (dviprasmiškos), pvz., Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 8 punkte nustatyta, kad Bendrijos ***visuotinis*** susirinkimas tvirtina „***įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui***“, tačiau Bendrijų įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad sprendimai dėl ***lėšų daugiabučio namo atnaujinimui kaupimo priimami visų to daugiabučio namo, kuriame yra įsteigta bendrija, savininkų susirinkime***; Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalyje, kurioje nustatytos Bendrijos pirmininko pareigos, nurodyta, kad Bendrijos pirmininkas atsako už pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikių planų projektų „***pateikimą*** visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai)“, tačiau nėra konkrečiai nustatyta, kad bendrijos pirmininkas yra atsakingas už pirmiau nurodytų planų projektų pateikimą ***tvirtinti visų to daugiabučio namo, kuriame yra įsteigta bendrija, savininkų susirinkimui***;

- kai kurios Aprašo ir Reglamento nuostatos galimai yra prieštaraujančios, klaidinančios, pvz., Apraše nustatyta – „Apskaičiuotas kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu CK 4.85 straipsnio nustatyta tvarka“, tačiau pagal Reglamentą – ilgalaikį planą ir lėšų kaupimą plane numatomiems darbams valdytojas tik „***derina*** su namo savininkais“.

Taigi, pagal pirmiau minėtus teisės aktus iš tiesų nėra aišku, dėl kokių priežasčių ilgalaikis planas pagal Bendrijų įstatymą turi būti teikiamas visuotiniam susirinkimui, kai, vadovaujantis CK, Bendrijų įstatymo 12 straipsnio 1 dalies turiniu bei Aprašu, jis turėtų būti teikiamas tvirtinti visų patalpų savininkams, neaišku, kodėl skirtinguose to paties teisėkūros subjekto – Aplinkos

ministerijos – teisės aktuose vartojamos skirtingos sąvokos, susijusios su ilgalaikio plano rengimu: Apraše – ilgalaikis planas turi būti tvirtinamas, Reglamente – tik derinamas;

14.3. Teisėkūros pagrindų įstatymu bei Konstitucinio Teismo praktika (pažymos 9.4 punktas ir 11 paragrafas) – valstybė turi pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, taip pat įgytas teises, gerbti teisėtus interesus bei teisėtus lūkesčius, teisės sistema turi būti nuosekli, darni ir veiksminga, teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti logiškas, nuoseklus, glaustas, suprantamas, tikslus, aiškus ir nedviprasmiškas, **„teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai“**, turi būti laikomasi sistemiškumo principo reikalavimų, „poįstatyminiu teisės aktu yra realizuojamos įstatymo normos, todėl poįstatyminiu teisės aktu negalima pakeisti įstatymo ir **sukurti naujų bendro pobūdžio teisės normų**, kurios konkuruotų su įstatymo normomis, nes taip būtų pažeista Konstitucijoje įtvirtinta įstatymų viršenybė poįstatyminių teisės aktų atžvilgiu“;

14.4. Bendrųjų įstatymu, Reglamentu ir Aprašu (pažymos 9.2.1 papunktis, 10.1 ir 10.2 punktai):

14.4.1. visi statybos darbai, kuriais užtikrinamas Namo arba jo inžinerinių sistemų fizinių ir energinių savybių atkūrimas, laikytini pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimu įgyvendinant statinių naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus, išskiriami tie remonto (atnaujinimo) darbai, **kurie turi būti atlikti nedelsiant** (kai kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai; toliau vadinama – skubūs privalomieji darbai), ir tie remonto (atnaujinimo) darbai, kuriais būtų pašalinti nustatyti namo bendrojo naudojimo objektų defektai ir deformacijos, dėl kurių negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, bei bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinantys darbai (šie darbai turi būti planuojami (metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane; toliau vadinami – planuojami privalomieji darbai), **lėšos turi būti kaupiamos ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams (pvz., skubiems privalomiesiems bei kitiems planuojamiesiems darbams) finansuoti** (nustatant lėšų namo atnaujinimo (remonto) priemonėms įgyvendinti **kaupimo trukmę ir mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį, turi būti laikomasi nuostatos, kad šis dydis turi būti pakankamas lėšoms, būtinoms suplanuotiems nurodytiems darbams atlikti, sukaupti**, tačiau ne didesnis kaip apskaičiuotas pagal Apraše nustatytą formulę, prireikus keičiamas ilgalaikis planas, ilginant lėšų kaupimo trukmę;

14.4.2. pažymėtina, kad šiuose teisės aktuose nėra konkrečiai nustatyta, jog tik sukaupus reikiamas lėšas ilgalaikiame plane numatytiems darbams turėtų būti pradedami daugiabučio namo atnaujinimo darbai, tačiau, manytina, jog pati lėšų kaupimo paskirtis bei tai, kad kaupiamosios įmokos dydis turi būti pakankamas, lėšoms, būtinoms suplanuotiems nurodytiems darbams atlikti, sukaupti, suponuoja šią tvarką.

Manytina, kad tuo atveju, jeigu visi namo patalpų savininkai teisės aktuose nustatyta tvarka priimtų kitokį sprendimą, t. y., atlikti remonto darbus nesukaupus reikiamų lėšų teisės aktuose nustatyta tvarka, kitokią nuomonę turintiems patalpų savininkams būtų teisinis pagrindas tokį sprendimą, kaip pažeidžiantį jų teises, ginčyti teisme;

14.5. Reglamentu (pažymos 10.2 punktas):

14.5.1. statinių naudojimo priežiūra atliekama tikrinant atliekamą statinių techninę priežiūrą, be kita ko, apžiūrint statinį arba jo dalį vietoje, **padarant išvadą apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į nustatytus kriterijus**, surašant statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą, **nustatant reikalavimus trūkumams pašalinti**, kontroliuojant statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą ir kt.;

14.5.2. tik nuo 2018-05-08 nustatyta, kad nuolatinį stebėjimą metu, vizualiai apžiūrint namo bendrojo naudojimo objektus, **fiksuojami (įskaitant fotografavimą) pastebėti defektai ir deformacijos, avarių pavojai ir numatomos priemonės jiems pašalinti, fiksuojami ir vertinami namo savininkų (naudotojų) pranešimai apie pastebėtus konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus, gaisrinės saugos ir sanitarinius pažeidimus**;

14.6. Priežiūros taisyklėmis bei teismų praktika (pažymos 10.3 punktas ir 12 paragrafas):

14.6.1. Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Savivaldybės padalinys arba padalinio darbuotojas paskiriamas priežiūros ir kontrolės vykdytoju, priežiūros ir kontrolės

vykdytojas organizuoja ir vykdo *valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį be kompleksinio patikrinimo pagal sudarytą grafiką, neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu* (atkreiptinas dėmesys į tai, kad nuo 2017-01-01 į valdytojo veiklos turinį nepatenka patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis VAĮ nustatyta tvarka, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais).

Viešojo administravimo subjektams suteikta teisė (šiuo atveju priimti sprendimą dėl neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo) konkrečioje situacijoje, esant teisės aktuose numatytoms sąlygoms (šiuo atveju – valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės turiniui), šia teise pasinaudoti, o atsisakymas be pateisinamų priežasčių pasinaudoti šia teise vertintinas kaip Savivaldybės kompetencijai priskirtų funkcijų (šiuo atveju – vykdyti valdytojo veiklos priežiūrą ir kontrolę bei priimti sprendimą dėl neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo) nevykdymas;

14.6.2. Savivaldybė yra kompetentinga tikrinti valdytojo veiklą *daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimą ir lėšų kaupimo organizavimą*, patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimą (pvz., ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais patalpų savininkų susirinkimai);

14.6.3. atlikus patikrinimus surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas, kuriame pagal valdytojo pateiktus dokumentus *įvertinama, ar valdytojo veikla atitinka teisės aktų reikalavimus*; jei reikia, *jame nurodomi reikalavimai ir terminas trūkumams pašalinti*, priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka pradėti administracinio nusižengimo teiseną;

14.7. CK (pažymos 9.3 punktas):

14.7.1. teismo tvarka gali būti pripažinti negaliojančiais juridinių asmenų organų sprendimai, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo arba sąžiningumo principams, *valstybės arba savivaldybių institucijų arba pareigūnų aktai*, prieštaraujantys įstatymams;

14.7.2. Namo buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) *neprivalo apmokėti Namo atnaujinimo (remonto) išlaidų*, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais (netaikomas skubių privalomųjų darbu atveju) arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka (planuojamų privalomųjų darbų atveju);

14.8. VAĮ – Savivaldybės pareigūnai privalo nagrinėti asmenų prašymus, atsižvelgdami į jiems suteiktus įgaliojimus, priskirtas funkcijas, teisės aktuose nustatytą šių funkcijų įgyvendinimo tvarką, į prašymą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydami visas prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindami prašymo ar skundo turinį, prisiimti atsakomybę už priimtų administracinių sprendimų sukeltus padarinius;

14.9. Skyriaus ir jo struktūrinių padalinių nuostatais (pažymos 10.4, 10.5 ir 10.6 punktai):

14.9.1. Skyrius (kaip Savivaldybės struktūrinis padalinys, t. y., visi jo darbuotojai) nėra paskirtas vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą, tačiau nustatyta, kad jis *vykdo kompleksinius planinius valdytojų veiklos patikrinimus ir kompleksinius neplaninius bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimus, nagrinėja asmenų prašymus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo klausimais, pastatų priežiūros, naudojimo pagal paskirtį, daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų remonto organizavimo klausimais ir imasi priemonių nustatytiems pažeidimams bei trūkumams šalinti*, taip pat pagal kompetenciją teikia konsultacijas apie kaupiamojo dydžio apskaičiavimo bei paskirstymo butų ir kitų patalpų savininkams tvarką, kontroliuoja, ar statinių naudotojų atliekama techninė priežiūra atitinka Statybos ir kitais įstatymais bei teisės aktais nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo, statinių saugos ir paskirties reikalavimus; „Nesant Skyriaus vedėjo, jo funkcijas vykdo Pastatų administravimo poskyrio vedėjas arba departamento direktoriaus įsakymu paskirtas departamento kito skyriaus vedėjas“;

14.9.2. visi Statinių naudojimo poskyrio pareigūnai turi teisę tikrinti statinio techninę priežiūrą (nėra nurodyta, kad tik atskirai įgalioti darbuotojai); paaiškęs, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje arba arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, pareikalauti, kad statinio naudotojas imtųsi priemonių žmonėms apsaugoti, nustatyti terminus reikalavimams įvykdyti ir kt., teikti siūlymus ir rekomendacijas poskyrio kompetencijos klausimais;

14.9.3. Pastatų administravimo poskyris (toliau vadinama – Poskyris), kaip Savivaldybės struktūrinis padalinys (visi jo darbuotojai) nėra paskirtas vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą, tačiau nurodyta, kad visas Poskyris atlieka kompleksinius planinius ir neplaninius valdytojų veiklos patikrinimus pagal sudarytą ir savivaldybės internetinėje svetainėje paskelbtą grafiką, nagrinėja asmenų prašymus dėl valdytojų veiklos, kitais daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo klausimais, konsultuoja valdytojus jų veiklos klausimais, pagal kompetenciją teikia asmenims konsultacijas apie kaupiamojo dydžio apskaičiavimo tvarką ir pan.

Pažymėtina, jog Savivaldybė šio tyrimo metu nurodė, kad Skyriaus Poskyris Įsakymu (iki pirmiau nurodytų Poskyrio nuostatų patvirtinimo) paskirtas valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytoju (pažymos 6.1 punktas), tačiau Įsakymu priežiūros ir kontrolės vykdytoju paskirtas ne Skyriaus [Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyriaus], o Aplinkos ir energetikos departamento Būsto renovavimo skyriaus Pastatų administravimo poskyris (pažymos 10.7 punktas). Savivaldybė šio tyrimo metu nenurodė, kuriuo teisės aktu nustatyta, kad Poskyris perėmė visas Aplinkos ir energetikos departamento Būsto renovavimo skyriaus Pastatų administravimo poskyrio pareigas, taigi, galimai Poskyris nėra nustatyta tvarka paskirtas valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytoju;

Šio Poskyrio nuostatuose nėra nustatyta, kad valdytojų veiklos priežiūros vykdytojai turi teisę iš valdytojų pagal kompetenciją pareikalauti pateikti veiklos dokumentus ir pan., nors, pvz., statinių naudojimo priežiūrą vykdančių darbuotojų teisės iš teisės aktų perkeltos į atitinkamo poskyrio nuostatus.

15. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–8 paragrafai), konstatuotina, kad ***nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai:***

15.1. Atsakyme (Atsakyme-2), kuris adresuotas ir Pareiškėjui (Bendrijos pirmininkui):

15.1.1. pateikė informaciją apie nustatyta tvarka įvykdytą Namų naudojimo priežiūrą, t. y., padarytas išvadas apie Namų techninę būklę ir jo techninę priežiūrą, surašytą Aktą (kuriame konstatuota, kad Namų techninė būklė patenkinama, kad Name vyksta Remonto darbai pagal Susirinkimo sprendimą; nepateikti reikalavimai dėl Namų remonto būtinumo; pažymos 4.1.3 papunktis), ***tačiau nepagrįstai pažymėjo, kad dar iki Reglamento pakeitimų dėl to, jog pastebėti defektai fiksuojami ir fotografuojant bei pan., įsigaliojimo*** (2018-05-08; pažymos 10.2.2.1 papunktis) prie Namų apžiūros aktų „nepridėtos susidėvėjusių inžinerinių sistemų fotofiksacijos, iš kurių būtų galima spręsti apie techninę inžinerinių sistemų būklę“, konstatuodami, kad „kasmetiniai statinio apžiūros aktai neišsamūs, neįvertinta kiekvieno buto bendrojo naudojimo inžinerinių stovų techninė būklė“, nenurodė konkrečios teisės akto normos, kuria rėmėsi konstatuodami tokį techninės priežiūros trūkumą.

Nors Savivaldybės pareigūnai šio tyrimo metu paaiškino, kad „Atsakyme pateikiama išvada, įvertinus ir apibendrinus Aktu užfiksuotą informaciją“ (pažymos 6.6 punktas), tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad Atsakyme nurodyti galimi Namų techninės priežiūros trūkumai nustatyta tvarka nėra užfiksuoti Akte (pažymos 4.2 punktas), be to, šio tyrimo metu nagrinėtuose teisės aktuose nėra nustatyta, kad Savivaldybės pareigūnai savo viešojo administravimo veiksmus (neveikimą) gali grįsti ne tik įstatymais ir kitais teisės aktais, bet ir Savivaldybės „ilgalaike praktika“ (pažymos 6.6 ir 6.9 punktai);

15.1.2. pateikė informaciją apie tai, kad buvo patikrintas Ilgalaikis planas ir nustatyta, jog Ilgalaikis planas parengtas nesilaikant Aprašo reikalavimų šį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą pateikti patalpų savininkams tvirtinti, jog „Ilgalaikiame plane Bendrijos pirmininkas nenurodė kaupiamųjų įmokų tarifų nei vienam planuojamam darbui pagal darbų sąrašą, išdėstytą Ilgalaikiame plane“, „lėšos Remonto darbams nebuvo savininkų kaautos“ (pažymos 4.1.4 papunktis), ***tačiau nepagrįstai Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę (pagal valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės turinį) vykdė ne Priežiūros taisyklėse nustatyta tvarka, t.***

y., *Namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, planavimo ir lėšų kaupimo organizavimo, Namų patalpų savininkų susirinkimų organizavimo (pvz., dėl to, kad turėtų būti organizuojamas visų Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas Ilgalaikiam planui ir kaupiamųjų lėšų tarifui tvirtinti), ir kitų valdytojo veiklos patikrinimo rezultatų neužfiksavo valdytojo veiklos patikrinimo akte, nustatyta tvarka nepateikė reikalavimų Bendrijos pirmininkui dėl nustatytų jo veiklos trūkumų šalinimo.* Manytina, kad tai gali sudaryti prielaidas Namų butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir teisėtų interesų, susijusių su Remonto darbų vykdymu ir jų apmokėjimu, pažeidimui tęsti;

15.1.3. atsižvelgus į Namų techninės priežiūros patikrinimo rezultatus, užfiksuotus Akte (Namų bendrojo naudojimo objektų techninė būklė patenkinama), pagrįstai konstatavo, kad „Remonto darbai nepriskirtini privalomųjų darbų kategorijai, kuriuos būtina atlikti nedelsiant“ (t. y. pripažino, kad tai planuojamieji privalomieji darbai, tačiau nėra skubūs privalomieji darbai; pažymos 4.1.5 papunktis).

Kartu pastebėtina, kad Savivaldybė, nesilaikydama VAI išsamumo principo reikalavimų (į prašymą ar skundą atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodant visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis remtasi vertinant prašymo turinį), neretai vartoja terminus, kurie nėra tikslūs ir klaidina Pareiškėją bei kitus suinteresuotus asmenis, pvz., nurodydama, kad Remonto darbai nėra privalomieji darbai, kartu nepažymint, kad tie, „kuriuos būtina atlikti nedelsiant“ (pažymos 6.5 ir 6.11 punktai), taip pat nurodydama netinkamą CK 4.83 straipsnio 4 dalies nuostatą („patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais“; pažymos 4.1.5 papunktis). Be to, Savivaldybės teiginys, kad „privalomieji darbai nėra traukiami į metinį ir (ar) ilgalaikį planą ir privalo būti organizuojami nedelsiant“ (pažymos 6.11 punktas) prieštarauja Aprašo nuostatomis, pvz., „3. Kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane“ ir kt. (pažymos 10.1.2 papunktis).

Manytina, kad šiuo atveju būtų taikytina kita CK 4.83 straipsnio 4 dalies nuostata, t. y., kad patalpų savininkas „neprivalo apmokėti Namų atnaujinimo (remonto) išlaidų, [...] dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka“ (pažymos 14.7.2 papunktis);

15.2. šio tyrimo metu Atsakyme-3, be kita ko:

15.2.1. nurodė, kad Reglamento nauja redakcija įsigalioja nuo 2018-05-08, tačiau nepateikė paaiškinimų, kodėl šios naujos redakcijos nuostatomis grindžiamas Atsakymas, kuris parengtas iki jos įsigaliojimo, t. y., 2018-05-04;

15.2.2. papildomai paaiškindami, kad rengiant Atsakymą buvo vertinta ir Pareiškėjos pateikta informacija („Susirinkimo metu buvo pažadėta, kad iki Remonto darbų pradžios bus įvertinta kiekvieno buto vamzdynų situacija, kad jau pakeisti vamzdynai nebus keičiami, bet to nebuvo padaryta“; pažymos 6.3 punktas), tačiau šios aplinkybės Atsakyme nėra nurodytos, Seimo kontrolieriui nepateikti duomenys apie tai, kad Savivaldybės pareigūnai, prieš priimdami šias aplinkybes kaip faktą, būtų jas patikrinę (pvz., ar tai fiksuota Susirinkimo protokole);

15.2.3. pateikė motyvuotus paaiškinimus dėl Poskyrio vedėjos, pasirašiusios Atsakymą, įgaliojimų (ji pagal Skyriaus nuostatus yra įgaliota pavaduoti Skyriaus vedėją; pažymos 14.9.1 papunktis), **tačiau, atsižvelgus į nustatytas ir šios pažymos 14.9.3 papunktyje nurodytas aplinkybes, kyla pagrįstų abejonių dėl to, ar Poskyris (taigi, ir jo vedėja) yra įgalioti vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę.** Manytina, kad šiuo atveju būtų tikslinga Skyriaus Poskyrį valdytojų veiklos priežiūros vykdytoju paskirti nustatyta tvarka (atskiru Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu arba įsakymu dėl Poskyrio nuostatų papildymo);

15.2.4. patikslino išvados, kad Ilgalaikis planas neatitinka teisės aktų reikalavimų, motyvus, nurodydami konkrečias teisės aktų nuostatas, kurių jis neatitinka (pažymos 6.4 punktas), **tačiau ir šios išvados pateiktos ne Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka**, todėl Bendrijos

pirmininkui pareigų nesukuria (teisės teorijoje bei teismų jurisprudencijoje galioja bendrasis principas, kad iš neteisės teisė neatsiranda; lot. *ex in iurta non oritur jus*);

15.2.5. pateikė paaiškinimus, dėl ko Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolė, aprašyta Atsakyme (Atsakyme-2), nebuvo atlikta Priežiūros taisyklėse nustatyta tvarka, jos rezultatus fiksuojant valdytojo veiklos patikrinimo akte (pažymos 6.2 punktas), **tačiau šie paaiškinimai nėra motyvuoti**, t. y., nenurodyta, kodėl, atliekant valdytojo veiklos kontrolės turinį sudarančius veiksmus (tikrinant valdytojo veiklos dokumentus, darant išvadas dėl jo veiklos atitikimo teisės aktų reikalavimams), nesilaikyta Priežiūros taisyklėse nustatytos šių veiksmų fiksavimo bei reikalavimų trūkumams šalinti pateikimo tvarkos [Savivaldybės pareigūnų teigimu, „pasisakymo“ „Namo bendrojo naudojimo objektų valdymo [...] klausimais“ (pažymos 6.2 punktas) turinys nėra tapatus valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės turiniui], nepaaiškinta, dėl kokių priežasčių, kokiais nustatytais kriterijais vadovaujantis „nebuvo priimtas sprendimas pradėti Bendrijos veiklos neplaninį patikrinimą“.

Be to, pažymėtina, kad Savivaldybės paaiškinimai, jog, atsižvelgiant į ANK nuostatas, „Skyrius gali vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, neatlikęs Priežiūros taisyklių 5.1, 5.2 papunkčiuose nurodytų valdytojų veiklos patikrinimų“ (pažymos 6.14 punktas), nepagrįsti Priežiūros taisyklių, nustatančių Savivaldybės vykdomos valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės tvarką, reikalavimais (pažymos 14.6.1 papunktis), taigi, vertinti kritiškai. Todėl, atsižvelgiant į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes, yra teisinis pagrindas teigti, kad **Savivaldybės pareigūnai nagrinėjamu atveju netinkami vykdė Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę**;

15.2.6. pagrįstai nurodydami, kad „Savivaldybė neturi įgaliojimų sustabdyti pradėtų Namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ar apmokėjimo už šiuos darbus, todėl šių veiksmų ir neatliko“ (pažymos 6.10 punktas), teigdami, „Skyrius Bendrijos pirmininkui įpareigojimų stabdyti Namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus neteikė“ (pažymos 6.7 punktas), nepaneigė, kad žodžiu buvo išreikštos pastabos, susijusios su Remonto darbais (taigi, ir šiuo atveju Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūra ir kontrolė galimai buvo vykdoma ne nustatyta tvarka);

15.2.7. pateikė pasiūlymą, kaip turėtų būti sprendžiama remonto darbų organizavimo problema, kad Bendrijos veikla atitiktų teisės aktų reikalavimus, nebūtų pažeistos Namo patalpų savininkų teisės ir teisėti interesai, t. y., **„organizuoti visų Namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą dėl sprendimų, susijusių su organizuojamais Remonto darbais, priėmimo“** (pažymos 6.13 punktas) (Aplinkos ministerija pateikė analogišką motyvuotą siūlymą; pažymos 7.2 punktas).

Seimo kontrolierius, atsižvelgdamas į tai, kad iš neteisės teisė neatsiranda (lot. *ex in iurta non oritur jus*), pritaria šioms siūlymams.

16. Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes, konstatuotina, kad Savivaldybė, netinkamai įgyvendindama VAĮ principus, vykdydama Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, vartodama kai kuriuos terminus ir motyvuodama savo išvadas ir pateikdama jas ne teisės aktuose nustatyta tvarka, pažeidė Pareiškėjo teisę į gerą viešąjį administravimą (visi Savivaldybės atsakymai, nagrinėti šio tyrimo metu, yra pateikti ir Pareiškėjui; taip pat pažeisti ir kitų asmenų, kuriems buvo pateikti pirmiau nurodyti Savivaldybės atsakymai, teisėti interesai), todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, konstatuotina, kad **Pareiškėjo skundas pripažintinas pagrįstu**.

17. Kartu Seimo kontrolierius atkreipia:

17.1. Savivaldybės pareigūnų dėmesį į tai, jog pagal iki 2017-01-01 galiojusias Priežiūros taisyklių nuostatas buvo reikalaujama, kad kompleksinis planinis valdytojo veiklos patikrinimas būtų atliktas ne rečiau kaip 1 kartą per 2 metus (pažymos 10.3.1 papunktis), taigi 2015–2017 metais turėjo būti atliktas bent vienas Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinis patikrinimas, po kurio galėjo atsirasti prielaidos tam, kad organizuojant remonto darbus nebūtų buvę padaryti Namo butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir teisėtų interesų pažeidimai.

Savivaldybė dėl neaiškių priežasčių 2015–2018 metais nevykdė Priežiūros taisyklių reikalavimų, t. y., neatliko Bendrijos valdymo organų veiklos nei planinio, nei neplaninio

patikrinimo pagal Pareiškėjos ir kitų asmenų prašymų turinį (pirmiau nurodyto neveikimo priežastys nebuvo nurodytos šio tyrimo metu; pažymos 6.1 punktą);

17.2. Pareiškėjo dėmesį į tai, kad, vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės tarnybos įstatymo 9 straipsnio 5 dalimi („5. Be to, į valstybės tarnautojo pareigas priimami asmenys turi atitikti specialiuosius reikalavimus, nustatytus pareigybės aprašyme“), specialūs reikalavimai Savivaldybės pareigūnų kompetencijai yra nustatomi jų pareigybių aprašymuose, ne Seimo kontrolierius, o Savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas pareigūnas, vertinimo komisija) paprastai kiekvienais metais vertina, ar šie pareigūnai atitinka jiems keliamus reikalavimus (Valstybės tarnybos įstatymo 22 straipsnis). Savivaldybė šio tyrimo metu pranešė, kad „Atsakymą rengę ir pasirašę asmenys atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 92 punkte nurodytus reikalavimus“ (pažymos 6.8 punktą).

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

18. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia Bendrijos pirmininko Viktoro Juodžio skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

19. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 8, 14 ir 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius rekomenduoja:

19.1. *Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui:*

19.1.1. atlikti Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinę patikrinimą Priežiūros taisyklėse nustatyta tvarka (Seimo kontrolieriui pateikti Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo akto kopiją);

19.1.2. nustatyta tvarka paskirti Skyriaus Poskyrį daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių (valdytojų) veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytoju;

19.1.3. nustatyti kriterijus, kuriems esant, turėtų būti priimtas Savivaldybės administracijos direktoriaus arba priežiūros vykdytojo sprendimas dėl valdytojo veiklos patikrinimo pagal asmenų prašymų turinį, kompleksinis valdytojo veiklos patikrinimas turėtų būti įtraukiamas į ateinančių metų patikrinimų grafiką;

19.1.4. informuoti, kokių vidaus administravimo ir teisinių priemonių papildomai ėmėsi, kad ateityje statinių naudojimo priežiūra bei valdytojų veiklos priežiūra būtų atliekamos laikantis atitinkamai Reglamente ir Priežiūros taisyklėse nustatytos tvarkos, asmenims teikiama informacija atitiktų pareigūno įgaliojimus, galiojančių teisės aktų reikalavimus, nebūtų dviprasmiška, vartojami terminai neklaidintų ir atitiktų teisės aktuose vartojamus terminus;

19.2. *Aplinkos ministerijai* – siekiant užtikrinti teisinio reglamentavimo atitikimą Teisėkūros pagrindų įstatyme numatytų principų reikalavimams, imtis priemonių jam (Bendrijų įstatymui, Aprašui, Reglamentui) tobulinti (pvz., dėl sprendimų priėmimo ilgalaikių planų ir lėšų kaupimo juose numatytiems darbams tarifo tvirtinimo (ne derinimo), visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu, dėl to, kad tik sukaupus reikiamas lėšas ilgalaikiame plane numatytiems darbams atlikti turėtų būti pradedami daugiabučio namo atnaujinimo darbai ir pan.).

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašytume 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 kontrolierius



Raimondas Šukys