



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2019 m. sausio 31 d. Nr. 4D-2018/2-724
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius 2018 m. birželio 6 dieną gavo X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas) skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant jo 2017–2018 metų prašymus (skundus) dėl daugiabučio namo, esančio [...] (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas), bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Administratorius) veiklos.

2. Pareiškėjas skunde nurodo:

2.1. „Dėl Namo renovacijos darbų ir jų atlikimo metu padarytų pažeidimų buvo kreipiamasi nuo 2017 m. liepos mėn.“

„[...] gavau [Savivaldybės] raštą 2018-04-30 Nr. A51-35073/18(3.3.10.2-EM4), kuriame nurodoma, kad yra rasta pažeidimų, ir nurodoma, kad iki balandžio 26 d. turėjo būti pateikti Skyriui [Savivaldybės Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrius; toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Departamentas ir Skyrius] ir man, Pareiškėjui, dokumentai, įrodantys, kokių pagrindų buvo atlikti bendro naudojimo balkono durų pakeitimo darbai, taip pat informacija apie kitų akte [2018-01-16 statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. A357-7/18(2.9.2.8-UK9)“; toliau citatose ir tekste vadinama – Aktas-2] teiktų reikalavimų įvykdymą. Tačiau niekas nebuvo pateikta, niekas nebuvo atlikta: koridorius nebuvo pradėtas remontuoti, radiatoriai nėra pastatyti (buvo išimti ir negražinti atgal), durys nėra sutvarkytos, sienos toliau lupasi, elektros lizdų nėra, laidai seni, sujungti su naujais, kelia gaisro pavojų. Tačiau mokesčiai yra skaičiuojami, tas daroma neteisingai. Žmonėms priskaičiuojamos didelės sumos ir padaromos skolos. Man [...] buvo padaryta skola, kurios dydis siekia 3 047,87 Eur“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta);

2.2. „Administratorius [...] neduoda Namo renovacijos darbų projekto, o pagal įstatymą turime teisę susipažinti su projektu“;

2.3. „Taip pat rašte [Savivaldybės] 2018-02-08 Nr. A51-10823/18(3.3.10.2.-EM4) nurodyta, kad buvo galimai netinkamai vykdomos techninės priežiūros (neatjungtų vamzdžių, per kuriuos vandenį prisijungė butai Nr. [...], neveikiančio apšvietimo laiptinėje, neatstatytų radiatorių bendro naudojimo patalpose nurodytais terminais ir neremontuojamo balkono). Rašte nurodoma, kad yra rasta daug pažeidimų ir, pagal nustatytą tvarką, turėjo būti atlikti darbai. Numatyti darbai iki šiol yra neatlikti, rasti „pažeidimai nėra pašalinti“;

2.4. „Kviečiu apsilankyti Name ir pažiūrėti, kaip „atlikta“ renovacija ir kaip gyvena žmonės nurodytame Name. Pinigai yra mokami, o darbai neatliekami. Administratorius į gaunamus raštus atsakinėja, tačiau žadami darbai nėra atliekami. Jis išsisukinėja, daro išvedžiojimus, daug žada, bet nieko nedaro. Gaunami raštai iš Administratoriaus ir iš Savivaldybės labai skiriasi. Savivaldybė randa pažeidimų, o Administratorius išsisukinėja nurodydamas terminus, iki kada darbai bus pabaigti. Darbai pagal datas nėra atliekami. Namas vis dar kritinės būklės, be radiatorių, šviesos.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierių: „ištirti ir išnagrinėti visus pridedamus mano kreipimusis ir duomenis apie neteisingai skaičiuojamus mokesčius“, „išsiaiškinti, kam yra panaudojami mokesčių mokėtojų sumokami pinigai už renovacijos darbus, bet kurie yra nevykdomi. Renovacijos buvo atliktos du kartus, tačiau niekas nesutvarkyta, o pinigai buvo paimti“, „priimti griežtą sprendimą, nes gyventojai pavargo nuo nuolatinio laukimo ir pažadų, o mokesčius mokėti reikia už neatliktus darbus“.

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš prie Pareiškėjo skundo Seimo kontrolieriui pateiktų dokumentų nustatytos šios aplinkybės:

4.1. Skyriaus 2017-10-24 rašte „Dėl Namų priežiūros“ Nr. A51-71983/17(3.3.10.2-EM4) (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Atsakymas; raštas adresuotas ir Administratoriui), kuriuo atsakyta į Pareiškėjo ir kitų Namų gyventojų 2017-07-12, 2017-08-07 prašymus (dėl netinkamos kokybės Namų fasado remonto, atlikto prieš dvejus metus, netinkamai skaičiuojamų mokesčių už šį remontą, kartotinių Namų remonto darbų organizavimo ir galimai kartotinio mokėjimo už remonto darbus, kiekvieną mėnesį „priskaičiuojamų kažkokių nebūtų darbų“, Administratorius „nieko dėl remonto mums nepaaiškino, o jau kaba skelbimas, kad darbai prasideda nuo 2017-07-26“, „antrą kartą už tą patį remontą nemokėsime“, dėl Administratoriaus įpareigojimo atlikti būtinus darbus, dėl Namų 4 butuose galimai savavališkai „išvesto vandens“, elektros ir pan.), pažymėta:

„Skyrius pagal kompetenciją išnagrinėjo Pareiškėjo pateiktus prašymus [...] dėl Administratoriaus netinkamos veiklos. [...] Administratoriui primename, kad daugiabučio gyvenamojo namo techninės priežiūros organizavimo ir vykdymo, techninės priežiūros privalomųjų reikalavimų ir jų įgyvendinimo tvarka nustatyta STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ [...], patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 [...]“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Reglamentas). „Reglamente nustatyta tvarka įvertinus Namų būklę ir jos atitiktį privalomiesiems reikalavimams, nustatius remonto darbų ir jų atlikimui reikalingų lėšų poreikį, planuojami privalomieji remonto darbai ir lėšos parengiant Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus ilgalaikį planą.

Pagal Administratoriaus 2017-07-14 raštu Nr. NB-RS-17-0515 [...] pateiktą informaciją Namų kapitalinio remonto darbai vykdomi keliais etapais ir šiai dienai darbai nėra baigti. Darbus planuojama užbaigti iki šių metų [2017 m.] spalio mėnesio pabaigos.

Savivaldybė 2013-01-30 Namui išdavė rašytinį pritarimą statinio projektui bendrabučio [...], kapitalinio remonto projektui Nr. B-2012-10 [toliau citatose ir tekste vadinama – Projektas] Nr. RPP-01-130110-00032 [toliau citatose ir tekste vadinama – Rašytinis pritarimas], parengtas 2012, projektuotojas UAB „B“, užsakovas, turintis statytojo teises, yra Administratorius.

Informuojame, kad 2013-03-15 ir 2013-12-02 buvo pasirašytos Partnerystės dėl projekto „Daugiabučių namų modernizavimo skatinimas, II etapas“ įgyvendinimo ir bendradarbiavimo dėl energinio efektyvumo didinimo programų įgyvendinimo savivaldybėje sutartys (Nr. 182-57/29-52(1.2.16-AD4)/48 Nr. 29-356(1.2.16-AD4)) bei patvirtintas 237 daugiabučių namų sąrašas. Pažymime, kad aukščiau minėtuose sąrašuose Namų nėra. Tokiu atveju Savivaldybė neorganizuoja atnaujinimo (modernizavimo) proceso Name.

Skyriaus specialistas 2017-08-11 atliko Namų techninės priežiūros vykdymo patikrinimą (vizualiai apžiūrėjo pastatą, patikrino techninės priežiūros dokumentus), surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. A357-334/17(2.9.2.8-UK9) [toliau citatose ir tekste vadinama – Aktas], kurio vieną egzempliorių pagal kompetenciją pateikė Administratoriui. Apžiūros metu nustatyta, kad Name lupasi laiptinės sienų ir lubų apdaila; irsta fasado g/b plokštės, matosi armatūra, vietomis drėksta Namų sienos; medinės lentelės tarplanguose vietomis paveiktos drėgmės, puvinio, atsilupę; fasadas neturi estetinio vaizdo, vietomis ištrupėjęs įėjimo aikštelių

betonas; vidinėje pusėje užmūrytos durys, neatlikta apdaila, irsta įėjimo stogelių betonas; irsta gelžbetoniniai laiptai (iš kiemo pusės), vietomis matosi skylės, pastate išardyta priešgaisrinė įranga; nėra radiatorių laiptinėse, nesandarios lauko durys ir kita. Dėl defektų likvidavimo ***Administratoriui pateikti reikalavimai vykdyti nustatytų defektų likvidavimą teisės aktu nustatyta tvarka, atstatyti radiatorius laiptinėse, sienų defektų likvidavimą organizuoti iki 2017-11-01.*** Name remonto darbai apžiūros metu nebuvo vykdomi.

Nustatyta, kad ***Namo renovacija nevykdoma, Namo sienų dalis visai nesuremontuota, vietomis iš sienų trupa betonas.*** Pagal Administratoriaus 2017-10-05 raštu Nr. NB-RS-17-0698 [...] pateiktą informaciją, ***Administratorius fasado plokščių keitimo darbus planuoja užbaigti iki 2017-10-31, radiatorių atstatymo darbus bendrojo naudojimo patalpose atlikti iki 2017-11-30, priešgaisrinius skydus sukombinuoti iki 2017-11-24.***

Administratorių informuojame, kad Lietuvos Respublikos civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.242 straipsnis nustato, jog bendrojo naudojimo objektų administratorius, vykdydamas savo prievoles, turi laikytis įstatymų ir administravimą nustatančio akto nustatytų taisyklių, savo prievoles vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais. Bendrojo naudojimo objektų administratorius, vykdydamas jam priskirtas funkcijas, turi vadovautis CK, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 [toliau citatose ir tekste vadinama – Nuostatai], bei kitais teisės aktais. Nuostatai reglamentuoja bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veiklą administruojant bendrojo naudojimo objektus, nustato informacijos apie administratoriaus veiklą skelbimo tvarką ir apimtį, mokesčių ir įmokų skaičiavimą. Nuostatų 14 punkte nurodyta, kokia apimtimi ir būdais bendrojo naudojimo objektų administratorius skelbia informaciją, vienas būdų – informacijos skelbimas internete svetainėje.

Patikrinus Administratoriaus internetinėje svetainėje skelbiamą informaciją, nustatyta, kad ***nėra paskelbta informacija apie planuojamus atlikti bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, patalpų savininkų priimtus sprendimus, taip pažeidžiant Nuostatų 14.1 punkto reikalavimus.***

Pagal Administratoriaus 2017-07-21 pateiktą informaciją rašte Nr. A50-23912/17 Administratoriaus darbų užsakymo 2017-07-21 lape dėl nelegaliai pajungto šalto vandens atjungimo Namo [...] butuose fiksuota, kad ***Administratorius organizuoja nelegaliai prijungto vamzdžio demontavimą.*** Tačiau ***nepateikė informacijos apie [...] butus ir jų prisijungimo prie vandentiekio sistemos teisėtumo.***

Informuojame, kad Administratorius yra privati įmonė, todėl Savivaldybė negali įtakoti asmens, paskirto eiti vadybininko pareigas, elgesio ar atleidimo. Atsakyti į klausimus, ar Namo vadybininkas tinkamai eina jam paskirtas pareigas, ar galima skirti kitą vadybininką, gali nuspręsti tik Administratoriaus vadovas.

Aplinkos ministerija 2015-05-11 rašte [Nr.] (13-I)-D8-3588 pažymėjo, kad „į savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė“. Juridinių asmenų ūkinės, finansinės veiklos valstybinę priežiūrą vykdo atitinkamos valstybinės institucijos (Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnyba, Valstybinė mokesčių inspekcija ir kt.). Minėtu raštu Aplinkos ministerija taip pat išdėstė nuomonę, kad administratoriaus finansinės veiklos kontrolės funkcija daugiabučio namo atveju tenka butų ir kitų patalpų savininkams.

Pagal CK 4.249 straipsnio 3 dalį administratorius privalo leisti naudos gavėjui tikrinti sąskaitas ir kitus finansinės atskaitomybės dokumentus. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti, kad teismas paskirtų administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.

Papildomai informuojame, kad patys Namo butų ir kitų patalpų savininkai, jeigu jų netenkina Administratoriaus vykdoma veikla, gali keisti esamą tvarką: steigti Namo savininkų bendriją arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį. Savivaldybė nuo 2016 m. apmoka visas naujų bendrijų steigimo išlaidas (ne tik teikia VĮ Registrų centro suformuotus patalpų savininkų sąrašus,

bet ir dengia notaro, Juridinių asmenų ir Nekilnojamojo turto registrų kaštus). Konsultacijas, kaip įsteigti bendriją ir kaip toliau organizuoti Namo valdymą bei priežiūrą, nemokamai teikia Savivaldybės atrinkta II „C“. Daugiau informacijos galite rasti Vilniaus miesto savivaldybės svetainėje www.vilnius.lt aplinkosauga ir energetika —> daugiabučių valdymas —> kaip steigti bendriją? ir II „C“ svetainėje www.bendrijukonsultavimas.lt.

Pažymime, kad Savivaldybė, atsižvelgdama, kad jos paskirto Administratoriaus administravimo terminas baigiasi 2017-12-31, ir vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 patvirtintu Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašu, **organizuos daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu dėl administratoriaus pasirinkimo**, kurio metu galėsite pasirinkti Jūsų lūkesčius atitinkantį administratorių.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21, 42 punktais įpareigojame Administratorių iki 2017-11-13: 1. Atsakyti Pareiškėjui į jo trijuose prašymuose (pridedama) pateiktus klausimus, atsakymo kopiją pateikiant Skyriui. 2. **Skyriui pateikti informaciją apie Name nelegaliai prijungto vandens vamzdyno atjungimo darbus ar įteisinimą (pateikiant tai patvirtinančius dokumentus).** 3. **Internetu svetainėje paskelbti informaciją apie planuojamus atlikti bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus bei šaukiamus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus ir apie tai informuoti Skyrių.** [...];

4.2. Skyriaus 2017-11-03 rašte „Dėl Namo priežiūros ir mokesčio apskaičiavimo“ Nr. A51-75076/17(3.3.10.2-EM4) (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Atsakymas-2), kuriuo atsakyta į Pareiškėjo 2017-10-05 el. laišką (išsiųstos namo nuotraukos), papildomai nei Atsakyme, nurodyta:

„Skyrius pagal kompetenciją išnagrinėjo bendrabučio patalpų savininko Pareiškėjo elektroniniu laišku pateiktą prašymą dėl Administratoriaus netinkamos veiklos, organizuojamų remonto darbų ir prašymo perskaičiuoti mokesčius. [...].

Nuostatų 7.3 punkte nustatyta, kad administratorius privalo pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais. Jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo.

Pareiškėją informuojame, kad dėl informacijos [apie mokesčius] už suteiktas paslaugas jis pirmiausia raštu turėtų kreiptis į Administratorių. Paaiškinimus apie apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas turi teikti Administratorius, kuris teikia paslaugas, organizuoja remonto darbus, apskaičiuoja mokėjimus, atsako už mokesčių ir įmokų skaičiavimo pagrįstumą ir teisingumą, taip pat Pareiškėjui prašant, supažindinti su prašomais dokumentais. [...].

Patikrinus Administratoriaus internetinėje svetainėje skelbiamą informaciją, nustatyta, kad **nėra paskelbta informacija apie planuojamus atlikti bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, patalpų savininkų priimtus sprendimus, taip pažeidžiant Nuostatų 14.1 punkto reikalavimus.** [...].

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu, įpareigojame Administratorių iki 2017-11-17: 1. **Atsakyti Pareiškėjui į jo 2017-10-05 prašyme pateiktus klausimus;** 2. **Patalpų savininkams informaciją skelbti Nuostatų nustatyta tvarka;** 3. **Apie įpareigojimų įvykdymą informuoti Skyrių, pateikiant įpareigojimų įvykdymą patvirtinančius dokumentus“;**

4.3. Departamento 2018-02-08 rašte „Dėl Namo Administratoriaus vykdomos techninės priežiūros“ Nr. A51-10823/18(3.3.10.2-EM4) (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Atsakymas-3), kuriuo atsakyta į Pareiškėjo 2018-01-10 prašymą (Administratorius teikia Savivaldybei „klaidingą informaciją“ dėl to, kad „vamzdžiai yra atjungti“, elektros inžinerinė įranga remontuojama, radiatoriai įstatyti pavėluotai, tik 2018-01-08, butų Nr. [...] gyventojai „išardė

grindis ir savavališkai prisijungė vandenį“, neremontuojamas Namu balkonas, Administratorius „du kartus atliko Namu renovacijos darbus ir už tai reikalavo apmokėjimo“, Savivaldybės „nustatyti pažeidimai Administratoriaus nebuvo ištaisyti“, be kita ko, pažymėta:

„Departamentas pagal kompetenciją išnagrinėjo Namu gyventojų Pareiškėjo skundą dėl Administratoriaus galimai netinkamai vykdomos techninės priežiūros [...].

Vadovaujantis Reglamento nuostatomis Priežiūros vykdytojas [Skyriaus Statinių naudojimo priežiūros poskyrio specialistai], dalyvaujant Administratoriaus atstovui D. Š., 2018-01-16 patikrino, kaip vykdoma Namu techninė priežiūra, surašė Akta-2. Techninės priežiūros vykdymo tikrinimo metu nustatyta, kad Namu [...] aukšte (iš gatvės pusės pirma laiptinė iš kairės) buvo galimai ardytos grindys, po kuriomis eina vandentiekio vamzdžiai. Pažymime, kad Administratorius 2017-11-20 pateikė Skyriui techniko A. Š. 2017-07-19 pasirašytą atliktų darbų priėmimo-perdavimo aktą Nr. V17-289533, kuriame nurodyta, kad šalto vandens vamzdynas, kuriuo butas Nr. [...] buvo nelegaliai pasijungęs vandenį iš virtuvės, yra atjungtas, tačiau neinformavo dėl butų Nr. [...] galimo nelegalaus vandens prisijungimo. Nustatyta, kad Namu bendrojo naudojimo balkono durys nepakeistos į naujas, bendrojo naudojimo laiptinėse nėra apšvietimo – vietomis elektros instaliacija sugedusi.

Taip pat nustatyta, kad pagal Skyriaus 2017-08-14 atliekamos statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. A357-334 teiktus reikalavimus bendrojo naudojimo laiptinėse neatstatyti radiatoriai, neužtikrintas lauko durų sandarumas ir kiti defektai.

Patikrinus Administratoriaus techninės priežiūros vykdymą Name, nustatyta, kad nuolatiniai stebėjimai ir periodinės apžiūros vykdomos, techninės priežiūros žurnalas pildomas, tačiau paskutinis kasmetinės (sezoninės) apžiūros aktas, kuris buvo surašytas 2017-04-19, neužregistruotas Namu techninės priežiūros žurnale, **defektai fiksuojami ir šalinami, tačiau ne visi**.

Manytina, kad Administratorius patenkinamai vykdo organizacines ir technines priemones tinkamai Namu būklei išsaugoti, **ne visi esminiai Namu reikalavimai užtikrinti** per ekonomiškai pagrįstą Namu naudojimo trukmę, t. y., **Namu laiptinės lubose šalia liuko pastebimos vandens pratekėjimo žymės, bendrojo naudojimo laiptinėje vietomis neveikė elektros instaliacija ir neatstatyti radiatoriai laiptinėse**.

Pareiškėją informuojame, kad Priežiūros vykdytojas pateikė **Aktu-2 įpareigojimus Administratoriui pašalinti techninės priežiūros vykdymo patikrinimo metu užfiksuotus defektus, t. y., iki 2018-02-16 sutvarkyti apšvietimą bendrojo naudojimo laiptinėse ir patikrinti galimai nelegaliai išvedžiotus Namu [...] aukšte vandentiekio vamzdžius, kuriais galimai vandenį yra prisijungę butai Nr. [...], nustatčius pažeidimus juos pašalinti**. Administratorius Aktu-2 įpareigotas **patikrinti Namu [...] aukšte esančias bendrojo naudojimo balkono duris, įvertinti jų sandarumą, esant būtinumui, organizuoti durų keitimą naujomis**, taip pat nurodyti Skyriui, kodėl minėtos durys nebuvo atnaujintos atliekant balkonų plokštės ir turėklų remonto darbus, ir įpareigojo **iki 2018-03-01 informuoti raštu Skyrių apie Akte-2 nurodytų reikalavimų įvykdymą**, pridėdamas veiksmus pagrindžiančius dokumentus. Pareiškėjas su minėtu Aktu-2 gali susipažinti pas Administratorių. Departamentas kontroliuos Akte-2 nurodytų reikalavimų įvykdymą.

Informuojame, kad dėl atliktų Namu fasado atnaujinimo (renovacijos) darbų ir jų apmokėjimo yra atsakyta Departamento 2018-01-24 raštu Nr. A51-7024/18(3.3.10.2-EM4) „Dėl Namu remonto darbų“;

4.4. Skyriaus 2018-03-22 rašte „Dėl Namu vykdomos techninės priežiūros“ Nr. A51-22524/18(3.3.10.2-EM4) (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Atsakymas-4), kuriuo atsakyta į Pareiškėjo 2018-02-27 skundą, be kita ko, pažymėta:

„Skyrius pagal kompetenciją išnagrinėjo Namu [...] gyventojų Pareiškėjo 2018-02-27 pranešimą dėl Namu butų ir kitų patalpų naudotojų siekimo „neteisėtai prisijungti prie neapskaitomo vandens sistemos, be atskiros apskaitos sistemos [...]. Pažymime, kad Nuostatų 7.3 punkte nurodyta, kad administratorius privalo pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas [...]. Iš Pareiškėjo pateikto 2018-02-27 pranešimo matyti, kad jis į Namu Administratorių nesikreipė. Atsižvelgdami į tai, kas aukščiau

išdėstyta, įpareigojame Administratorių iki 2018-04-05 atsakyti Pareiškėjui į jo 2018-02-27 pranešimą, pateikiant Skyriui atsakymo kopiją“;

4.5. Skyriaus 2018-04-30 rašte „Dėl Namų vykdomos techninės priežiūros“ Nr. A51-35073/18(3.3.10.2-EM4) (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Atsakymas-5), kuriuo atsakyta į Pareiškėjo 2018-02-23 prašymą, be kita ko, nurodyta:

„Skyrius pagal kompetenciją išnagrinėjo Pareiškėjo 2018-02-23 prašymą dėl Administratoriaus galimai netinkamai vykdomos techninės priežiūros (dėl nekokybiškai suremontuoto Namų fasado, neatliktų bendrojo naudojimo laiptinės, laiptinės durų, balkono remonto darbų). Pareiškėjas prašo patikrinti buhalteriją, kadangi „mokesčiai neatitinka tikrovės. Darbai nebaigti, o pinigai skaičiuojami“ [...], Priežiūros vykdytojas 2018-01-16 patikrino, kaip vykdoma Namų techninė priežiūra ir surašė Akta-2. Techninės priežiūros vykdymo patikrinimo metu nustatyta, kad ne visi Skyriaus teikti reikalavimai buvo įvykdyti: **neatstatyti radiatoriai bendrojo naudojimo laiptinėse ir kiti.**

Paaiškiname, kad Administratorius pateikė Skyriui atsakymą 2018-02-22 raštu Nr. NB-RS-18 apie atliktus ir planuojamus atlikti darbus, atsižvelgiant į Atsakyme-3 teiktus įpareigojimus.

Informuojame Pareiškėją, kad dėl atliktų Namų fasado atnaujinimo (renovacijos) darbų ir jų apmokėjimo, kokybės tuo pačiu klausimu buvo atsakyta Savivaldybės administracijos 2018-01-24 raštu Nr. A51-7024/18(3.3.10.2-EM4) [...]. Pažymime, kad remonto darbų kokybės, sąmatose nurodytų kiekių, kainų atitikimo nagrinėjimas nėra priskirtas Savivaldybės kompetencijai. Jei norite įvertinti remonto darbų sąmatą ar atliktų darbų kokybę, galite užsisakyti ekspertizę. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 74 punktu, statinio bendroji ir (ar) dalinė ekspertizė gali būti atliekama statytojo ar statinio naudotojo pageidavimu. Taip pat kiekvienas asmuo, jei, jo nuomone, teisės ir teisėti interesai yra pažeisti, turi galimybę pagal CK 1.138 straipsnį savo civilines teises ginti teisme.

Pareiškėjas 2018-02-23 prašyme pažymi: „Buvo nurodyta, kad atremontavo laiptinę, laiptinės duris, balkoną. Bet čia melas, nieko nebuvo padaryta“, „kas liečia balkoną ir laiptinę, nieko net nepradėta“. Paaiškiname Pareiškėjui, kad Administratorius 2017-07-21 raštu Nr. NB-RS-17-0540 pateikė Jums atsakymą, kad Namų butų ir kitų patalpų savininkai dėl bendrojo naudojimo laiptinės remonto darbų atlikimo priima sprendimą vadovaujantis CK nustatyta tvarka. **Administratorius 2018-04-25 el. laišku informavo Skyrių, kad bendrojo naudojimo balkonų durys pakeistos 2018 m. kovo mėnesį, ir pridėjo atliktų darbų priėmimo akto Nr. R-LANGDUR-VI7-537458 kopiją.**

Pažymime, kad Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbai gali būti atliekami nedelsiant pagal privalomuosius reikalavimus, kai yra poreikis šalinti defektus, juos planuojant arba butų ir kitų patalpų savininkams priėmus sprendimą CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Jei daugiau kaip 1/4 Namų butų ir kitų patalpų savininkų kreipėsi raštu dėl atnaujinimo darbų organizavimo, Administratorius privalėjo organizuoti susirinkimą dėl Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimo. Mokesčiai už bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus gali būti apskaičiuojami ir pateikiami butų ir kitų patalpų savininkams tik atlikus darbus arba apmokestinami pagal jų priimtą sprendimą (pvz., kausti lėšas). Visais klausimais butų ir kitų patalpų savininkai pirmiausia turi kreiptis į Namų administratorių, kuris turi per 10 darbo dienų pateikti atsakymą į jų klausimus.

Atsižvelgdami į aukščiau išdėstytą ir vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punktu, įpareigojame Administratorių **iki 2018-04-26 pateikti Skyriui ir Pareiškėjui dokumentus, įrodančius, kokiu pagrindu buvo atlikti bendrojo naudojimo balkono durų pakeitimo darbai, taip pat informaciją apie kitų Akte teiktų reikalavimų įvykdymą.**“

5. Tuometis Seimo kontrolierius Raimondas Šukys, atsižvelgęs į pirmiau aprašytas aplinkybes (pažymos 1–4 paragrafai) kreipėsi į:

5.1. **Savivaldybę**, prašydamas pateikti Pareiškėjui ir Seimo kontrolieriui visų 2017–2018 metais surašytų statinio (Namų) techninės priežiūros patikrinimo aktų kopijas (Akto, Akto-2,

2017-08-14 atliktos statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. A357-334 ir kt.) bei informaciją apie juose pateiktų reikalavimų Administratoriui vykdymo rezultatus; motyvuotai paaiškinti: kokių priemonių pagal kompetenciją ėmėsi Savivaldybė, kad Administratorius įvykdytų privalomus statinio (Namo) techninės priežiūros patikrinimo aktuose nurodytus Savivaldybės pareigūnų nurodymus (kartu – ar nuo Akto surašymo iki šiol buvo imtasi administracinės atsakomybės Administratoriui taikymo priemonių; jeigu taip – pateikti tai patvirtinančius dokumentus, jeigu ne – nurodyti priežastis), prirėkus, imtis papildomų priemonių ir apie tai informuoti Seimo kontrolierių ir Pareiškėją; kurie iš Akte ir Akte-2 nurodytų Namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbų priskirtini privalomiesiems darbams ir gali būti atliekami be Namo patalpų savininkų pritarimo, kuriems būtinas Namo patalpų savininkų pritarimas; kurie iš Pareiškėjo 2017–2018 metų prašymuose Savivaldybei nurodytų Namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbų priskirtini privalomiesiems darbams ir gali būti atliekami be Namo patalpų savininkų pritarimo, kuriems būtinas Namo patalpų savininkų pritarimas; kokios kontrolės veiksmų ėmėsi Savivaldybė, kokias išvadas dėl Administratoriaus veiklos ji padarė po Atsakyme-5 įpareigojimų Administratoriui pateikimo, ar Administratorius įvykdė pateiktus įpareigojimus, jeigu nesiėmė – nurodyti priežastis ir imtis papildomų priemonių Namo techninės priežiūros, Pareiškėjo informavimo problemoms spręsti; išsamiai informuoti: koks Savivaldybės Rašytinio pritarimo Projektui galiojimo terminas, iki kada turi būti užbaigtas Namo kapitalinis remontas, ar jis užbaigtas nustatyta tvarka, jeigu ne – nurodyti priežastis; apie visų 2017–2018 metų Savivaldybės reikalavimų Administratoriui, kaip Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojui, vykdymo rezultatus ir apie tai, kokių papildomų priemonių galimai ėmėsi Savivaldybė, kad šie reikalavimai būtų įvykdyti (kartu pateikti reikalavimų įvykdymą patvirtinančius dokumentus); ar Pareiškėjas kreipėsi į Savivaldybę dėl to, kad „Administratorius [...] neduoda Namo renovacijos darbų projekto, o pagal įstatymą turime teisę susipažinti su projektu“, jeigu taip – kokių priemonių ėmėsi Savivaldybė, nagrinėdama tokį Pareiškėjo kreipimąsi; ar 2017–2018 metais buvo atliktas: 1) Administratoriaus veiklos kompleksinis planinis patikrinimas, jeigu taip – pateikti patikrinimo akto kopiją ir informaciją apie Savivaldybės pateiktų reikalavimų vykdymo rezultatus, jeigu ne – nurodyti priežastis; 2) Administratoriaus veiklos patikrinimas pagal 2017–2018 metų Pareiškėjo ir kitų Namo gyventojų prašymų turinį (pvz., dėl Namo bendrojo naudojimo objektų darbų planavimo, lėšų kaupimo ir jų panaudojimo tvarkos, mokesčių už remonto darbus paskirstymo laikantis proporcingumo principo, Namo patalpų savininkų informavimo apie remonto darbus, jų sprendimų priėmimo organizavimo ir kt.); jeigu taip – pateikti patikrinimo aktų kopijas ir informaciją apie Savivaldybės pateiktų reikalavimų vykdymo rezultatus, jeigu ne – nurodyti tokių sprendimų nepriėmimo teisinį pagrindą; pateikti motyvuotus paaiškinimus: kodėl (koku teisiniu pagrindu) reikalavimai Administratoriui (kaip valdytojui) pateikti Atsakyme, Atsakyme-2, o ne valdytojo veiklos patikrinimo aktuose; kokius kitus, nei nurodyta pažymos 4 paragrafe, veiksmus Savivaldybė atliko, nagrinėdama Pareiškėjo, Namo gyventojų pranešimus dėl kai kurių Namo gyventojų galimai neteisėtai atliktų remonto (vandentiekio) darbų, pvz., išsiaiškino ir paaiškino Pareiškėjui, ar šiems darbams atlikti reikalingas leidimas (ar jis, jie buvo išduoti), kokių Administratoriaus kontrolės priemonių ėmėsi po Atsakymo-4, ar galimai persiuntė pranešimus pagal kompetenciją nagrinėti kitoms viešojo administravimo institucijoms ir kt.), jeigu ne – nurodyti priežastis ir imtis papildomų teisės aktuose numatytų priemonių Pareiškėjo nurodytoms problemoms spręsti; ar iš tiesų, iki šiol, kaip skunde Seimo kontrolieriui nurodo Pareiškėjas, „niekas nebuvo pateikta, niekas nebuvo atlikta: koridorius nebuvo pradėtas remontuoti, radiatoriai nėra pastatyti (buvo išimti ir negražinti atgal), durys nėra sutvarkytos, sienos toliau lupasi, elektros lizdų nėra, laidai seni, sujungti su naujais, kelia gaisro pavojų. Tačiau mokesčiai yra skaičiuojami, tas daroma neteisingai. [...] Asmenys, kurie turi priklausomybių, yra nemokūs, jų skolos yra skaičiuojamos tiems asmenims, kurie yra tvarkingi ir pareigingai moka mokesčius“; ar iš tiesų, kaip skunde Seimo kontrolieriui nurodo Pareiškėjas, Atsakyme-3 nurodyti Administratoriaus veiklos trūkumai iki šiol nėra pašalinti, „Namas vis dar kritinės būklės, be radiatorių, šviesos“; kodėl per 2017–2018 metus galimai nėra išspręstos Administratoriaus veiklos problemos, Savivaldybei vykdant tiek statinių naudojimo, tiek Administratoriaus, kaip Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo, priežiūros ir kontrolės

funkcijas; tuo atveju, jeigu 2018 metais nebuvo atliktas Administratoriaus veiklos patikrinimas pagal Pareiškėjo prašymų turinį, jį atlikti, nustatyta tvarka patikrinant Administratoriaus veiklą Namu bendrojo naudojimo objektų remonto planavimo, lėšų kaupimo ir jų panaudojimo, mokesčių paskirstymo Namu patalpų savininkams atitikimo CK reikalavimams, susirinkimų, balsavimo raštų organizavimo, Namu patalpų savininkų informavimo ir kt. susijusiais klausimais, pateikti Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjui valdytojo veiklos patikrinimo akto kopijas; tuo atveju, jeigu Savivaldybei, siekiant tinkamai įvykdyti jai priskirtas funkcijas pagal Pareiškėjo skunde Seimo kontrolieriui nurodytas aplinkybes, yra tikslinga atlikti patikrinimą vietoje (pvz., Namu būklės ir pan.), sudaryti Seimo kontrolieriaus patarėjui ir Pareiškėjui sąlygas dalyvauti šiame patikrinime, ir kt.;

5.2. *Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją* (toliau citatose ir tekste vadinama – Inspekcija) – pateikti motyvuotą nuomonę, informaciją dėl Namu kapitalinio remonto vykdymo atitikimo teisės aktų reikalavimams ir jo baigtumo; pateikti motyvuotus paaiškinimus dėl Name galimai atliktų remonto darbų, susijusių su atskirų butų (Namas – bendrabutis) prisijungimu prie Namu vandentiekio sistemos, teisėtumo; tuo atveju, jeigu Inspekcijai, tinkamai vykdant jai priskirtas funkcijas ir atsakant į jai pirmiau pateiktus klausimus, yra tikslinga atlikti patikrinimą vietoje, sudaryti Seimo kontrolieriaus patarėjui ir Pareiškėjui sąlygas dalyvauti šiame patikrinime; jeigu Namu gyventojai į Inspekciją kreipėsi pirmiau nurodytais klausimais, pateikti susirašinėjimo su jais dokumentų kopijas.

6. Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos Respublikos Seimo 2018-09-27 nutarimu Nr. XIII-1508 Milda Vainiutė paskirta Lietuvos Respublikos Seimo kontroliere savivaldybių institucijų ir įstaigų pareigūnų veiklai tirti, tuomečio Seimo kontrolieriaus pradėtą tyrimą dėl Pareiškėjo skunde nurodytų aplinkybių atliko ir tyrimo išvadas dėl jo teikia Seimo kontrolierė M. Vainiutė.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

7. Iš Savivaldybės 2018-11-27 raštu Nr. A51-102614/18(3.3.10.2-EM4) Seimo kontrolieriams pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų (šis raštas taip pat adresuotas Pareiškėjui ir Administratoriui; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-6) nustatyta:

7.1. Savivaldybės pareigūnai apgailestauja, kad „dėl Departamento darbuotojų kaitos, padidėjusių darbų apimčių, Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme nustatytais terminais [...] nebuvo atsakyta laiku“;

7.2. *dėl Administratoriaus, kaip Namu bendrojo naudojimo objektų techninio priežiūrėtojo, priežiūros:*

7.2.1. „Rašytinis pritarimas išduotas neterminuotam laikotarpiui. Departamentas neturi Pareiškėjo prašymų dėl galimybės susipažinti su Projektu. ***Pareiškėjas su Projekto sprendiniais gali susipažinti Savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamente, [...]***“;

7.2.2. ***2017-08-11 Akte (surašytas Savivaldybės vyriausios specialistės Džiuljetos Oleškevičienės), be kita ko, pažymėta:***

7.2.2.1. „3. ***Nuogrinda vietomis nusėdusi, arba jos nėra, vietomis trupa cokolio tinkas; arti pamatų užaugę medžiai, krūmai, augalai, dviejose vietose smarkiai ištrupėję fasadų plokštės; irsta fasado g/b plokštės, matosi armatūra, vietomis drėksta Namu sienos, medinės lentelės tarplanguose vietomis paveiktos drėgmės, puvinio, atsilupę, fasadas neturi estetinio vaizdo, vietomis ištrupėjęs įėjimo aikštelių betonai; vidinėje pusėje užmūrytos durys, neatlikta apdaila, irsta įėjimo stogelių betonai; irsta gelžbetoniniai laiptai (iš kiemo pusės), vietomis matosi skylės; galimai nelegaliai išvedžioti vandentiekio, nuotekų vamzdžiai į butus; apskardinimai sulankstyti, nesandarūs prie reklamos stendų, pastate išardyta priešgaisrinė įranga; nėra radiatorių laiptinėse, nesandarios lauko durys, pažeista laiptinių ir koridorių sienų apdaila; bendro naudojimo patalpose vietomis netvarkinga elektros instaliacija, vietomis yra nauja ir sena elektros instaliacija, atviri laidai, nėra šviestuvų; bendro naudojimo patalpose durys senos, nesandarios***“;

7.2.2.2. „4. Techninio prižiūrėtojo veiklos aprašymas ir įvertinimas: patenkinamai [...]. 4.3. remonto būtinumas ir jo organizavimas: būtina likviduoti išorės sienų blogą būklę, atstatyti radiatorius laiptinėse“ (pastebėtina, kad šių darbų organizavimo tvarka nenurodyta; taip pat nenurodyta kitų Akto 3 punkte pažymėtų defektų šalinimo organizavimo tvarka);

7.2.2.3. „REIKALAUJU: 1. *Nedelsiant organizuoti trupančių g/b plokščių remonto darbus iki 2017-11-01; 2. Iki 2017-11-01 atstatyti radiatorius bendro naudojimo laiptinėse; užtikrinti lauko durų sandarumą; 3. Sukomplektuoti priešgaisrinius skydus. 4. Organizuoti defektų, nurodytų 3 punkte, šalinimą*; [...]; 6. Apie Akte nurodytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti [...] iki 2017-10-01“;

7.2.3. 2018-01-16 Akte-2 (surašytas Savivaldybės vyriausios specialistės Linos Astromskės), be kita ko, pažymėta:

7.2.3.1. „3.1. Nustatyta, kad *nuogrinda nusėdusi ir vietomis visai jos nematyti, nėra radiatorių laiptinėse, nepakeistos nesandarios lauko durys, nėra laiptinėse tambūro durų, pažeista laiptinių ir koridorių sienų apdaila, bendrojo naudojimo laiptinėse nėra apšvietimo, [...] a. bendrojo naudojimo balkono durys fiziškai susidėvėjusios ir šalia jų nuo fasado sienos trupa tinkas, galimai nelegaliai [...] a. išvedžioti vandentiekio vamzdžiai į butus (buvo Administratoriaus [...] surašytas 2017-07 atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktas, kad vandens vamzdynas yra atjungtas) – tikrinimo metu vizualiai matyti, kad yra ardytos grindys, po kuriomis yra paslėpti vamzdžiai, [...] a. prausykloje nepabaigta daryti lubų apdaila, pastato šoninėje pusėje ties dviem balkonais yra nepabaigta dažyti lauko siena. 1 laiptinėje yra išlaužtos apskaitos skydinės durelės. Šalia pastato stovi nenaudojami daiktai. 1 laiptinėje viršutiniame aukšte ties liuku pastebėtos vandens pratekėjimo žymės*“;

7.2.3.2. „3.2. „Pastato kapitalinio remonto darbai [pagal Projektą] pagal atliktų darbų aktus užbaigti: sumontuotos iš [...] gatvės pusės naujos fasado plokštės, suremontuotos pastato fasado šoninės sienos: nutinkuota, perdažyta, tačiau pastato šoninėje pusėje ties dviem balkonais nenudažyta išorinė siena. Suremontuoti balkonų padai, turėklai, tačiau nekeistos bendrojo naudojimo balkonų durys. Prausykloje sumontuoti nauji radiatoriai. Atstatytas priešgaisrinis vandentiekis“;

7.2.3.3. „4.3. remonto būtinumas ir jo organizavimas _____“ (pastebėtina, kad nenurodyta Akto 3.1 punkte pažymėtų defektų šalinimo būtinumo, jų organizavimo tvarka);

7.2.3.4. „REIKALAUJU: [...]. 3. *Šalinti 3.1 punkte nustatytus defektus. 4. Iki 2018-02-16 sutvarkyti apšvietimą laiptinėse ir patikrinti galimai nelegaliai išvedžiotus vandentiekio vamzdžius 5a., nustatčius pažeidimus, juos pašalinti. 5. Nudažyti pastato fasado sieną ties balkonais. 6. Patikrinti [...] a. esančias bendrojo naudojimo balkono duris (laiptinėje, kur randasi butas Nr. [...]), įvertinti ar jos pakankamai sandarios, esant pagrindui organizuoti jų keitimą į naujas. Taip pat informuoti, kodėl jos nebuvo atnaujintos atliekant balkonų pado ir turėklų remonto darbus. 7. Išvežti nenaudojamus daiktus, esančius lauke šalia pastato iki 2018-03-01. 8. Iki 2018-03-01 informuoti raštu [...] [Savivaldybę] ir Pareiškėją apie Akte-2 nurodytų reikalavimų įvykdymo eigą, pridedant veiksmus pagrindžiančius dokumentus (patikrinimo aktą su išvadomis*“;

7.2.4. Departamento 2018-01-24 raštu Nr. A51-7024/18(3.3.10.2-EM4) „Dėl Namų remonto darbų“ (adresuotas Pareiškėjui bei Administratoriui) pateikta informacija apie Administratoriaus veiklos teisinį reglamentavimą, be to, nurodyta:

„Paaiškiname Pareiškėjams, kad Namų [...] kapitalinio remonto darbai buvo atlikti Savivaldybės išduoto Rašytinio pritarimo Projektui [...] ([...] užsakovas, turintis statytojo teises, yra Administratorius) remiantis 2011-10-07 Skyriaus [...] akto Nr. A32-1536(2.9.2.13-AP2) siūlymais-reikalavimais ir 2011-07-13 Namų apžiūros akte, kurį surašė atestuotas techninis inžinierius (atestato Nr. 13381): „Sienos būklė bloga. Sienos prie dušų, WC patalpų yra ištrupėjusios. Nuo patenkančio vandens garų trupa silikatinės plytos. Būtina remontuoti sienas, reikalingas sienų remonto projektas, galimai reiks išardyti sienas ir naujai sumontuoti“, ir kitais rekomenduojamais darbais defektams šalinti.

Aukščiau minėti remonto darbai yra priskirtini privalomųjų darbų kategorijai pagal Reglamento 10.1 punktą, t. y. daugiabučio namo techninės priežiūros kompleksas, kai yra užtikrinama gyvenamojo namo būklė, atitinkanti esminius statinių reikalavimus.

Informuojame, kad Administratorius 2018-01-16 pateikė Priežiūros vykdytojui atliktų darbų aktus (2017-10-23 Nr. 20171023/001 „Sieninių plokščių remonto darbai“, 2017-12-13 Nr. 20171213/001 ir Nr. 20171213/002 „Vidaus patalpų remonto darbai“). Administratorius paaiškino dėl Rašte pateiktų mokesčių už atliktus kapitalinio remonto darbus, kad minėti mokesčiai buvo [...] paskirstyti Namu butų ir kitų patalpų savininkams išsimokėti per 12 mėnesių laikotarpį už jau atliktus sieninių plokščių remonto darbus pagal 2017-10-23 atliktų darbų aktą Nr. 20171023/001 „Sieninių plokščių remonto darbai“. Pareiškėjai su atliktų darbų aktais gali susipažinti pas Administratorių.

Priežiūros vykdytojas, dalyvaujant Administratoriaus atstovui D. Š., 2018-01-16 patikrino Namu techninės priežiūros vykdymą ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo Akta-2. Patikrinimo metu nustatyta, kad Namu nuolatiniai stebėjimai ir periodinės apžiūros vykdomos, techninės priežiūros žurnalas pildomas, Nustatyta, kad kapitalinio remonto darbai pagal aukščiau minėtus atliktų darbų aktus užbaigti: sumontuotos iš gatvės pusės naujos Namu fasado plokštės, suremontuotos fasado zoninės sienos, tačiau **vienoje Namu pusėje ties dviem balkonais šiuo metu yra nenudažyta siena**. Visi kiti defektai išsamiai aprašyti Akte-2. Pareiškėją informuojame, kad Priežiūros vykdytojas Aktu-2 teikė įpareigojimus Administratoriui dėl patikrinimo metu užfiksuotų defektų. Su minėtu Aktu-2 galima susipažinti pas Administratorių. Departamentas kontroliuos Akte-2 nurodytų reikalavimų įvykdymą.

Pažymime, kad statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ V skyriaus penktojo skirsnio 106 straipsnis nustato, kad statytojas, per garantinį laiką nustatęs statinio statybos defektų, pakviečia rangovo įgaliotą atstovą ir surašo dvišalį aktą, kuriame nurodo išryškėjusius statybos defektus ir su rangovu suderina jų padarinių pašalinimo terminą. [...] Jei rangovas nepašalina statybos defektų akte nurodytu terminu, statytojas apie tai raštu informuoja Inspekciją ir kreipiasi į teismą dėl rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš rangovo, jei statytojas juos pašalina savo lėšomis. Inspekcija, gavusi statytojo informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, teikia statinių projektuotojų, statybos rangovų ir statinių projektų ar statinių ekspertizes rangovų atestavimo komisijai medžiagą bei pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir / ar dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo.

Vadovaudamiesi tuo, kas aukščiau išdėstyta, ir atsižvelgdami į Pareiškėjų Rašte pateiktą informaciją apie tai, kad „Teismas jau buvo pripažinęs renovaciją, kuri buvo daryta 2 metus atgal padaryta nekokybiškai ir aplamai nedaryta“, paaiškiname, kad Pareiškėjai dėl galimai nekokybiškai atliktų darbų, esant pagrindui, turėtų kreiptis į Administratorių, kad šis teisės aktų nustatyta tvarka organizuotų statybos defektų, nustatytų per garantinį laikotarpį, pašalinimą.

Pažymime, kad Savivaldybei pagal kompetenciją nėra priskirtos funkcijos vertinti sąmatas ar darbų kokybę. Kilus ginčams dėl atliktų remonto darbų kainos ar kokybės Namu butų ir kitų patalpų savininkai gali kreiptis į ekspertą (sąrašas www.spsc.lt). Atkreipiame Pareiškėjų dėmesį į tai, kad šios paslaugos yra mokamos. Taip pat kiekvienas asmuo, jei, jo nuomone, teisės ir teisėti interesai yra pažeisti, turi galimybę pagal CK 1.138 straipsnį savo civilines teises ginti teisme.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punktu: **1. įpareigojame Administratorių įvertinti 2017-11-22 prašyme pateiktą informaciją dėl nekokybiškų darbų, apžiūrėti visus atliktus darbus, priimant sprendimą dėl jų kokybės gerinimo, ir apie tai informuoti** Skyrių iki 2018-02-19. 2. Iki 2018-02-19 atsakyti Pareiškėjams į 2017-11-22 prašyme pateiktus klausimus, atsakymo kopiją pateikiant Skyriui“;

7.2.5. „Departamentas atlikdamas vykdomos statinio techninės priežiūros patikrinimą Aktu ir Aktu-2 teikė įpareigojimus nedelsiant organizuoti trupančių gelžbetonio plokščių remonto darbus,

atstatyti radiatorius bendro naudojimo koridoriuose, pašalinti [...] a. galimai nelegaliai išvedžiotus vandentiekio vamzdžius, sutvarkyti apšvietimą laiptinėse, išvežti nenaudojamus daiktus, esančius lauke šalia pastato, ką Administratorius ir padarė, taip pat dalinai pašalino Akto-2 3.1 punkte nustatytus defektus“;

7.2.6. Savivaldybės pareigūnų teigimu, „Administratorius informavo, kad Namu kapitalinio remonto darbai [pagal Projektą] vykdomi etapais, seni šviestuvai pakeisti naujais su judesio davikliais, elektros instaliacija keičiama pagal poreikį, *Namo bendro naudojimo laiptinėse atstatyti radiatoriai.* [...]“;

7.2.7. Savivaldybės pareigūnai pažymėjo, kad „Namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbai gali būti atliekami nedelsiant pagal privalomuosius reikalavimus, *kai yra poreikis šalinti defektus, arba juos planuojant, arba butų ir kitų patalpų savininkams priėmus sprendimą CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.* [...]“;

7.2.8. „Departamento specialistai, kartu su Administratoriumi, Inspekcijos atstovu Ramūnu Šablausku ir Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus įstaigos atstove Rosita Daunore 2018-08-21 apie 14 val. vizualiai apžiūrėjo Namą. Departamento specialistai patikrinimo metu atliko Namu techninės priežiūros vykdymo patikrinimą, patikrino techninės priežiūros dokumentus, surašė statinių techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. A357-161/18(2.9.2.8.-UK9) [toliau citatose ir tekste vadinama – Aktas-3], kurio vieną egzempliorių teikė Administratoriui. Apžiūros metu remonto darbai nebuvo vykdomi, taip pat *nustatyta, kad Namu laiptinių sienų ir lubų dažai vietomis atšokę* [...]. [Dėl] nustatytų defektų likvidavimo, Administratoriui pateikti reikalavimai organizuoti defektų likvidavimo darbus teisės aktų nustatyta tvarka, taip pat pateikti Departamentui Namu metinių ir ilgalaikių planų kopijas (patvirtintas teisės aktų nustatyta tvarka) ir raštu Departamentą informuoti apie Akte-3 nurodytų reikalavimų įvykdymo eigą iki 2018-11-01.“

2018-08-21 Akte-3 (surašytas Savivaldybės vyriausios specialistės Vilmos Milinkevičienės), be kita ko, pažymėta:

7.2.8.1. „3. Apžiūrėjus pastatą – bendrabutį [Namą], jo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė tokia: Nustatyta, kad vietomis nusėdusi Namu nuogrinda ir vietomis visai jos nematyti, iš kiemo pusėje esantys laiptai ir stogelis virš jų aptrupėję (*kelia pavojų šalia esantiems asmenims), neužsandarinti atviri elektros laidų lizdai (patikrinti Namu elektros instaliaciją)*“ (atkreiptinas dėmesys, kad Atsakyme-6 nurodytas nustatytas defektas – „Namu laiptinių sienų ir lubų dažai vietomis atšokę“ – nėra fiksuotas Akte-3).

„Aktu-2 teiktų įpareigojimų įgyvendinimas: sutvarkytas apšvietimas laiptinėse (šviestuvai su judesio davikliais); pakeistos [...] a. balkono durys; išvežti nenaudojami daiktai, buvę šalia Namu, kiemo pusėje; atstatyti bendro naudojimo koridorių radiatoriai. Pastato būklė laikytina – patenkinama“ (pažymėtina, kad nepateiktas vertinimas, ar visi Akte ir Akte-2 fiksuoti trūkumai pašalinti (jų šalinimas organizuojamas nustatyta tvarka), reikalavimai įvykdyti, jeigu ne – ar pagrįstai ir teisėtai);

7.2.8.2. „4. Techninio prižiūrėtojo veiklos aprašymas ir įvertinimas: *patenkinamai.* 4.1. [...]. Nuolatiniai stebėjimai fiksuojami, *defektai šalinami pagal poreikį.* [...]. 4.3. *remonto būtinumas ir jo organizavimas. Vykdyti pastato nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) darbus.* [...]“ (pažymėtina, kad šioje Akto-3 dalyje nenurodytas remonto darbų būtinumas ir organizavimas);

7.2.8.3. „REIKALAUJU:

1. *Užtikrinti, kad Namu vidiniame kieme esančių laiptų ir virš jų esančio stogelio konstrukcijos atitiktų esminius statinio reikalavimus ir nekeltų pavojaus žmonėms (nedelsiant imtis laikinų apsaugos priemonių, kad asmenys nepatektų ant nesaugių laiptų, taip pat apsvarstyti (pagal paskirtį nenaudojamų) laiptų demontavimo galimybes);*

2. *Užtikrinti, kad Namu balkonų turėklai atitiktų jiems keliamus esminius reikalavimus;*

3. *Užtikrinti, kad Namu elektros instaliacija atitiktų esminius statinio reikalavimus;*

4. *Kitus, kasmetiniais / nuolatinės būklės stebėjimų aktais užfiksuotus defektus šalinti remonto darbus įtraukti į metinius ir ilgalaikius planus;*

5. *Vykdyti organizacines ir technines priemones tinkamai Namu būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai statinių reikalavimai [...], teisės aktuose nustatyta tvarka planuoti ir*

organizuoti šių priemonių ir darbų įgyvendinimą, numatyti šiuos darbus metiniame ir ilgalaikiame plane. [...]“;

6. Apie REIKALAVIMŲ įvykdymą raštu informuoti Skyriaus Statinių naudojimo priežiūros poskyrį iki 2018-11-01“;

7.2.9. Namu Administratorius 2018-11-01 raštu Nr. NB-RS-18-1589 Departamentą informavo apie Akte-3 teiktų reikalavimų vykdymo eigą (pridedama [toliau vadinama – Administratoriaus raštas]).

Administratoriaus rašte Savivaldybei pateikta ši informacija: „1. Name nenaudojami laiptai vidiniame kieme aptverti apribojant patekimą ant jų. Dėl galimai avarinės būklės ir stogelio virš jų demontavimo Administratorius organizuoja rangovų apklausą projekto rengimo darbams. Rangovų apklausą planuojame baigti iki 2018-12-17. 2. Balkonų turėklų aukštis, užtikrinantis keliamus reikalavimus, bus padidintas iki **2018-12-14. Namu elektros instaliacija tvarkoma nuolat, pastebėjus defektus ar gavus informaciją iš gyventojų.** 4. Kasmetinės ar nuolatinės būklės stebėjimų aktais užfiksuoti defektų šalinimai **yra ir bus įtraukiami į metinius ir ilgalaikius planus;** [...]“;

7.3. *dėl Administratoriaus, kaip Namu bendrojo naudojimo objektų valdytojo, veiklos priežiūros:*

7.3.1. „Departamentas, atsižvelgdamas į [...] [Seimo kontrolieriaus] išreikštą nuomonę, atliko neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą. Patikrinimo rezultatai įforminti 2018-09-19 daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte Nr. A32-3140/18(2.9,2.29-UK9) [...] [toliau citatose ir tekste vadinama – Patikrinimo aktas].

Patikrinimo akte, be kita ko, nurodyta:

7.3.1.1. Administratorius „atsakingas už 710 daugiabučių namų ([...] seniūnijose) [...]“;

7.3.1.2. „3. Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas [...]. 3.1. Įvertinus 2013-05-06 Namu aprašą Nr. NB13-000029 [Namu bendrojo naudojimo objektų aprašas; toliau citatose ir tekste vadinama – Objektų aprašas], nustatyta, kad jis sudarytas pagal Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdinės formos (toliau – Pavyzdinė forma), patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-06-27 įsakymu Nr. D1-549, reikalavimus; 3.2. Informacijos apie Namu butų ir kitų patalpų savininkų apskaitos tvarkymą ir atnaujinimą, daugiabučio Namu butų ir kitų patalpų savininkų sąrašo valdytojas nepateikė, todėl įvertinti, kaip ir koku periodišku valdytojas atnaujinama Namu butų ir kitų patalpų savininkų duomenis, nėra galimybės. 3.3. Patikrinus Administratoriaus interneto svetainėje pateiktą Namu 2018 m. priežiūros ūkinį ir finansinį planą (toliau – ūkinis planas), nustatyti trūkumai: - ūkiniame plane nurodytas administravimo tarifas neatitinka (yra mažesnis) administratoriaus paskyrimo dokumente nustatytą administravimo paslaugos kainą; - nenurodytas Namu planuojamų išlaidų tarifas, jų teisinis pagrindas, t. y., paslaugos teikėjas ir sutarties data (II skyriaus 3, 5 grafos); 3.4. Patikrinus Namu priežiūros 2017–2020 metų ir ilgalaikį darbų planą (toliau – ilgalaikis planas), nustatyti trūkumai: - neprisidėtas Namu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas dėl kaupiamosios įmokos tarifo tvirtinimo dėl ilgalaikiame plane nurodytų Namu fasado remonto darbų, kurių vykdymui yra nustatytas 0,34 Eur / kv. m / mėn. kaupiamosios įmokos tarifas; - neprisidėtas Namu Butų ar kitų patalpų savininkų sprendimas dėl ilgalaikio plano tvirtinimo. Atsižvelgiant į tai pažymėtina, kad pagal Nuostatų 4.4 punktą Administratorius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 patvirtintu 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 aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), įsigaliojusiu 2015-04-22, parengia ilgalaikį Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (ilgalaikis planas), apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia tvirtinti butų ir kitų patalpų savininkams CK 4-85 straipsnio nustatyta tvarka, t. y., butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime ar balsuojant raštu, ir per 5 darbo dienas skelbia ir šio plano kopijas teikia patalpų savininkams interneto svetainėje, į pašto dėžutes ar kitais su patalpų savininkais suderintais būdais. Atsižvelgiant į tai, kad Administratoriaus internete svetainėje [...] nėra skelbiamas ilgalaikis planas bei nėra skelbiama Namu butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu balsų skaičiavimo protokolų dėl ilgalaikio plano tvirtinimo, nustatyta, kad Namu

ilgalaikis planas nėra parengtas Tvarkos apraše nustatyta tvarka, todėl laikoma kaip ilgalaikio plano projektas. 3.5. Patikrinus Namu 2017 metų veiklos ataskaitą (toliau – ataskaita) nustatyti trūkumai: - nenurodyti duomenys apie planinių darbų vykdymą (III skyrius). 3.6. Patikrinus bendrojo naudojimo objektų valdytojo interneto svetainėje [...] skelbiamą informaciją, nustatyti sekantys trūkumai, susiję su privaloma skelbti informacija teisės aktų nustatyta tvarka: - neskelbiama Namu informacija apie vykdytus bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimo rezultatus; - neskelbiama Namu informacija apie butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus ir balsavimus raštu; - vadovaujantis Nuostatų 16 punktu, administratorius privalo kiekvienais metais organizuoti Namu atstovo išrinkimą tol, kol toks asmuo nebus išrinktas; - neskelbiama informacija visa apimtimi apie planuojamus bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus Namu; - neskelbiami Namu 2017–2020 m. ilgalaikis planas. 3.7. Įvertinus valdytojo pateiktą informaciją ir duomenis, susijusius su kaupiamosiomis lėšomis Namui atnaujinti, nustatyta, kad valdytojas pateikė 2018-09-06 internetinės bankininkystės išrašą su [...] banku, kuris nėra tapatus dokumentas vertinant valdytojo depozitinės banko sąskaitos sutartį su banku, pagal pateiktus duomenis ir informaciją nėra galimybės nustatyti, ar sąskaita yra kaupiamoji ir ar sutartyje valdytojas veikia atstovaudamas patalpų savininkus pagal Tvarkos aprašo reikalavimus. Valdytojas teikdamas dokumentus dėl Namu kaupiamųjų lėšų panaudojimo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti pateikė skaitmeninės programos išrašą, iš kurio įvertinti kaupiamųjų lėšų panaudojimą Namu atnaujinimo darbams, laikotarpiu nuo 2017-01-01 iki 2018-08-31, nėra galimybės, kadangi informacija nėra pilna ir susisteminta. 3.8. Patikrinus valdytojo 2017-03-10 įsakymu Nr. NB-ĮSDGN-17-000002 patvirtintas Administratoriaus priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklės [...] nustatyta, kad pirkimų taisyklės parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015-12-14 įsakymu Nr. D1-913 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų pavyzdinių taisyklių [...] nuostatomis. 3.9. Administratorius nepateikė dokumentų, susijusių su 2017–2018 [metais] organizuotais Namu butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimais ar balsavimais raštu, todėl nėra aišku, ar Name vyko susirinkimai, ar yra išrinkti atstovas / -ai pagal Nuostatų 16 punktą, o, jeigu nėra išrinkti, ar buvo renkami atstovai“;

7.3.1.3. „4. **Reikalavimai trūkumams pašalinti** (nurodomi reikalavimai ir jų įvykdymo terminai)“:

„4.1. **Namu veiklos ataskaitą ir ūkinį planą parengti** pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015-11-26 įsakymu Nr. D1- 849 patvirtintų Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinės formos ir Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos pavyzdinės formos reikalavimus. Ištaisyti trūkumus pagal 3.3, 3.5 punktus. Įvykdymo terminas – 2018-10-31. 4.2. Ištaisyti trūkumus, nurodytus 3.4 punkte, **dėl Namu ilgalaikio plano sudarymo ir mėnesinių kaupiamosios įmokos tarifų apskaičiavimo, informuoti apie Namu ilgalaikio plano tvirtinimą pagal CK 4.85 straipsnio reikalavimus**. Įvykdymo terminas – 2018-10-31. 4.3. Pateikti informaciją apie Namu butų ir kitų patalpų savininkų apskaitos tvarkymą ir atnaujinimą, Namu butų ir kitų patalpų savininkų sąrašą. Įvykdymo terminas – 2018-10-31. 4.4. **Informaciją interneto svetainėje apie Namą skelbti Nuostatų nustatyta tvarka ir terminais** bei ištaisyti trūkumus, nurodytus 3.6 punkte. Įvykdymo terminas – 2018-10-31. 4.5. **Pateikti informaciją ir duomenis apie kaupiamąsias lėšas Namui atnaujinti**, pateikiant kaupiamųjų lėšų sąskaitos sutartį su banku; **informaciją (išrašą) apie sukauptų lėšų Namui atnaujinti panaudojimą per laikotarpį nuo 2017-01-01 iki 2018-08-31 [...], t. y., kokiems Namu bendrojo naudojimo objektų remonto ar atnaujinimo darbams apmokėti buvo panaudotos sukauptos lėšos**. Duomenis pateikti susistemintus. Trūkumus ištaisyti pagal 3.7 punktą. Įvykdymo terminas – 2018-10-31. 4.6. Informuoti, ar yra išrinkti Namu atstovas pagal Nuostatų 16 punktą, jei neišrinkti ir 2018 m. nebuvo renkami, organizuoti Namu butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl atstovų išrinkimo ir susirinkimų ar balsavimo raštu balsų skaičiavimo protokolus skelbti teisės aktų nustatyta tvarka. Įvykdymo terminas – 2018-10-31. 4.7. Apie pirmiau pateiktų reikalavimų įvykdymą (eigą) raštu informuoti valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytoją iki 2018-10-31, pridedant reikalavimų įvykdymą patvirtinančių dokumentų kopijas“;

7.3.2. „Patikrinimo akte nustatytus trūkumus *Administratorius privalėjo pašalinti iki 2018-10-31*.

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytojas (toliau – vykdytojas), įvertinęs Administratoriaus 2018-11-09 el. paštu (registracijos data 2018-11-12 Nr. A50-36462/18) (toliau – Dokumentai pagal įpareigojimus) pateiktą informaciją ir dokumentus, nustatė, kad Dokumentai pagal įpareigojimus Administratoriaus pateikti po Patikrinimo akte nustatyto termino; *Administratorius Namų ilgalaikio 2017–2020 m. atnaujinimo darbų plano* „[...] Bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus 2017–2020 m. ilgalaikis planas“ *neteikė tvirtinti Namų butų ir kitų patalpų savininkams*. Pažymėtina, kad šią prievolę Administratorius privalo vykdyti remiantis Nuostatų 4.4 punktu.

Vykdytojas, įvertinęs Administratoriaus pateiktus Dokumentus pagal įpareigojimus, susijusius su Patikrinimo akto 4.4 punkte išdėstytais reikalavimais, apimančiais informacijos apie Administratoriaus veiklą skelbimą internetinėje svetainėje Namų butų ir kitų patalpų savininkams, bei atlikęs 2018-11-19 tikslinę internetinės svetainės analizę, nustatė, kad Administratorius, skelbdamas informaciją, ją skelbia ne pilna apimtimi, kaip įtvirtinta Nuostatų V skyriuje, ir tokiais savo veiksmais pažeidė Nuostatų 14.1.3, 14.1.4.1, 14.1.4.2, 14.1.4.3, 14.1.4.4, 14.1.4.5 punktus“;

7.3.3. „Administratorius, netinkamai vykdydamas arba neįvykdęs savo funkcijų, kurios nustatytos teisės aktais, tokiais savo veiksmais pažeidė Nuostatų 4.4, 14.1.4.1, 14.1.4.2, 14.1.4.3, 14.1.4.4, 14,1.4.5 punktus, Tvarcos aprašo 9 punktą, kas Administratoriaus vadovui užtraukia administracinę atsakomybę pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio 1 dalį – teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas, išskyrus šio straipsnio 3 dalyje nurodytus pažeidimus. Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, Departamentas Administratoriaus vadovą *kvies administracinio nusižengimo protokolo surašymui už aukščiau nurodytus veiklos pažeidimus*“;

7.3.4. Savivaldybės pareigūnų nuomone, „Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 ir 42 punktai gali būti taikomi ir nesurašius bendro naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimo aktų bei jų organizuojamos daugiabučių namų techninės priežiūros patikrinimo aktų, nes valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytojai bei statinių naudojimo priežiūros vykdytojai, teikdami įpareigojimus valdytojams ir tuo būdu gaudami informaciją ir duomenis apie jų vykdomą veiklą, ir priima sprendimą atlikti ar neatlikti valdytojo veiklos priežiūrą ir kontrolę ar statinio naudojimo priežiūrą, t. y., tikrinti statinio valdytojo organizuojamą techninės priežiūros patikrinimą.“

8. Iš Inspekcijos 2018-08-02 raštu Nr. (23.17)-2D-10763 ir 2018-11-29 raštu Nr. (23.17)-2D-17178 Seimo kontrolieriams pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

8.1. „Inspekcijos Vilniaus teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyrius (toliau – Inspekcijos skyrius) yra gavęs Pareiškėjo 2016-05-12 skundą dėl galimai nekokybiškai atliekamų Namų modernizavimo darbų. Skyrius Pareiškėjui atsakė 2016-06-13 raštu Nr. (23.2)-2D-8552. Patikrinus IS „Infostatybą“ esančius duomenis, buvo nustatyta, kad 2013-01-10 Savivaldybė yra išdavusi Rašytinį pritarimą Projektui“. Statytojas [Administratorius] Inspekcijos skyrių informavo, kad tuo metu Namų remonto darbai nebuvo baigti ir vykdomi etapais. Paskutinis darbų etapas – ištrupėjusių fasadinių plokščių keitimas, statytojo teigimu, buvo planuotas atlikti iki 2016 m. spalio mėn.

Inspekcijos skyriaus žiniomis, remonto darbai nėra baigti.

Inspekcijos skyrius raštu informavo statytoją, šiuo atveju ir Namų Administratorių, dėl LR statybos įstatyme nustatytų funkcijų ir jam priskirtų, kaip statytojo ir Administratoriaus, prievolių vykdymo. Statytojo teisės ir pareigos numatytos Statybos įstatymo 14 straipsnyje, tame tarpe, ir organizuoti statinio projekto priežiūrą ir statinio statybos techninę priežiūrą. Vadovaujantis Statybos įstatymo 19 straipsnio 2 dalimi statinio statybos techninis priežiūrėtojas privalo: 1) tikrinti, kad statyba būtų atliekama pagal statinio projektą, kontroliuoti statybos metu naudojamų

statybos produktų bei įrenginių kokybę ir neleisti jų naudoti, jeigu jie neatitinka statinio projekto, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų, taip pat, jeigu nepateikti statybos produktų pateikimo į Lietuvos Respublikos rinką ar tiekimo jai reikalavimus nustatančiuose teisės aktuose nurodyti dokumentai; 2) tikrinti atliktų statybos darbų kokybę ir mastą, informuoti statytoją (užsakovą) apie atliktus statybos darbus, kurie neatitinka statinio normatyvinės kokybės reikalavimų; 3) tikrinti ir priimti paslėptus statybos darbus ir paslėptas statinio konstrukcijas, dalyvauti išbandant inžinerinius tinklus, inžinerines sistemas, įrenginius, konstrukcijas; 4) kartu su rangovu rengti dokumentus, reikalingus statybai užbaigti; 5) atlikti bendrosios (bendrujų statybos darbų) statinio statybos techninės priežiūros vadovo funkcijas, koordinuoti specialiąją statinio statybos (specialiųjų statybos darbų) techninę priežiūrą ir jos vadovų veiklą.

Vadovaujantis STR 1.06.1:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“ 18 punktu statinio statybos priežiūra yra: 18.1. statinio projekto vykdymo, kurią vykdo statinio projektuotojo paskirtas statinio projekto vykdymo priežiūros vadovas ir statinio projekto vykdymo priežiūros dalių vadovai. 18.2. statinio statybos techninė, kurią vykdo statytojo (užsakovo) paskirtas statinio statybos techninis prižiūrėtojas (bendrosios statinio statybos techninės priežiūros vadovas) ir specialiųjų statinio statybos techninės priežiūros dalių vadovai. 38.3. statybos valstybinė, kurią atlieka Inspekcija. Inspekcijos pareigūnai statomų statinių patikrinimus atlieka vadovaudamiesi ir Statybos ir ūkio subjektų veiklos patikrinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Inspekcijos viršininko 2012-03-29 įsakymu Nr. 1V-53 „Dėl Statybos ir ūkio subjektų veiklos patikrinimo tvarkos aprašo, statybos ir ūkio subjektų veiklos patikrinimo aktų (kontrolinių klausimynų) rekvizitų ir anketos apie patikrinimo akto (kontrolinio klausimyno) taikymo naudingumą patvirtinimo.

Inspekcija vykdo nuolatinę daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) pagal Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančias savivaldybių programas statybų priežiūrą, kurių procesas nuosekliai ir aiškiai reglamentuotas įstatymais, Vyriausybės nutarimais ir kitais teisės aktais. Pažymėtina, kad šiuo atveju yra vykdomi Namų remonto, o ne modernizavimo darbai.

Informuojame, kad Inspekcija nėra tikrinusi Namų remonto darbų. Siekiant įvertinti *Seimo kontrolieriaus* rašte pateiktą informaciją bei atsakyti į užduotus klausimus, *departamentas* kviečia *Seimo kontrolieriaus* patarėją, *Pareiškėją*, *Savivaldybės* ir *statytojo* atstovus dalyvauti bendrame Namų statybos (remonto) darbų patikrinime vietoje 2018-08-21 14 val.“;

8.2. „2018-08-28 Inspekcijos skyrius kartu su Savivaldybės ir statytojo atstovais atliko patikrinimą vietoje. Patikrinime dalyvavo Seimo kontrolieriaus atstovė Rosita Daunorė. Inspekcijos skyrius 2018-11-28 užregistravo faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. KAK-3315 [...]“;

8.3. Inspekcijos faktinių duomenų patikrinimo (2018-08-21) akte konstatuota:

„Patikrinimo vietoje nustatyti faktiniai duomenys. 1. **Stogo remonto darbai nepradėti.** 2. **Sienu remonto darbai atlikti nekokybiškai ir pažeidžiant statybos darbų technologiją.** 3. Balkonai sustiprinti. 4. Bendrųjų patalpų langai pakeisti. 5. **Stogelių virš įėjimų įrengimo darbai nepradėti.** 6. **Šildymo sistema** įrengta 1-oje laiptinėje, **2-oje buvo nepradėta.** 7. **Balkonų turėklų aukštis 1 m.** Pažymėtina, kad **projekte irgi tik 1 m.** [...]. 8. **Stogo projekte nenumatyta tvorelė** [...].“

9. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija 2018-01-02 raštu Nr. (14-4)-D8-9 (pagal Mažeikių rajono savivaldybės paklausimą), be kita ko, pažymėjo: „Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas užtraukia įspėjimą arba baudą daugiabučio gyvenamojo namo bendrijos pirmininkui [...]. **Neišsamus informacijos pateikimas, vėlavimas pateikti atsakymą laikytinas netinkamu pareigų atlikimu.**“

Tyrimui reikšmingos Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatos

10. Įstatymai

10.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje* nustatyta, kad vienos iš savivaldybių savarankiškųjų funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“; „42) [...] 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.“

10.2. *Statybos įstatymo 49 straipsnyje* nustatyta: „1. Statinių naudojimo priežiūrą atlieka šie viešojo administravimo subjektai: [...] 1) energetikos objektų [...]; 2) susisiekiimo komunikacijų ir su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių [...] 3) statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 1, 2 punktuose, – savivaldybių administracijos; [...] 4) statinių įrangos ir paskirties reikalavimų įgyvendinimo priežiūrą atlieka statinio saugos ir paskirties reikalavimų valstybinės priežiūros institucijos. 2. Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. 3. Viešojo administravimo subjektas, atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, turi teisę: 1) paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsižvelgdamas į grėsmės pobūdį, pareikalauti, kad statinio naudotojas imtųsi priemonių žmonėms apsaugoti, [...] 2) nustatyti terminus visiems 1 punkte išvardytiems veiksams įvykdyti ir nedelsiant pranešti statinio savininkui (kai naudotojas nėra statinio savininkas); [...] 4) Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba teikti administracinių nusižengimų bylas teismui; [...] 4. Viešojo administravimo subjektų, atliekančių statinio naudojimo priežiūrą, pareigūnai turi teisę reikalauti, kad statinio naudotojas pateiktų privalomuosius statinio priežiūros dokumentus, nurodytus šio įstatymo 50 straipsnyje, ir leistų atlikti jiems pavestas kitas statinio naudojimo priežiūros funkcijas. [...]“

10.3. *Viešojo administravimo įstatymo (VAĮ) 3 straipsnyje* nustatyta:

„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; [...] 7) subsidiarumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektų sprendimai turi būti priimami ir įgyvendinami tuo viešojo administravimo sistemos lygiu, kuriuo jie yra efektyviausi; [...] 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.“

10.4. *Civiliniame kodekse (CK)* nustatyta:

10.4.1. *1.138 straipsnis* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“.

10.4.2. *4.83 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. [...]. 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. [...]“

10.4.3. *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. [...]. 4. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę. 5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų

patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. [...]. 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. [...]. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. [...]. 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

10.4.4. 4.249 *straipsnis* – „Iš administruojamo turto gautų pajamų naudojimas ir apskaita. [...]. 3. [...]. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.“

11. Kiti teisės aktai

11.1. *Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose* (įsigaliojo 2015-08-13) (Nuostatai) reglamentuota:

11.1.1. „3. Pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant.“

11.1.2. „4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...]. 4.10. Apskaičiuoja Nuostatų IV skyriuje nurodytus mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Teisės aktų nustatyta tvarka parengia sąskaitas faktūras už savo suteiktas paslaugas, mėnesinius mokėjimų pranešimus už kitas suteiktas paslaugas [...]. 4.11. Vadovaudamasis CK 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. [...].“

11.1.3. „7. Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais; [...] 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo; 7.4. ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų raštu pareikalavus, per mėnesį nuo patalpų savininkų rašto pateikimo organizuoti patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę; [...] 7.6. informuoti kompetentingas institucijas (savivaldybės vykdomąją instituciją ir valstybinę statybos ir statinių priežiūrą atliekančias institucijas) apie asmenis, pažeidusius teisės aktus, reglamentuojančius namo techninę priežiūrą ir naudojimą; 7.7. jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė; 7.8. per teisės aktų nustatytus terminus pateikti dokumentus, susijusius su administruojamu namu, valstybės ir savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas; [...].“

11.1.4. „14. Informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų savininkams šiais būdais: 14.1. interneto svetainėje: [...]; 14.1.4.4. ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų, namo techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimo – apie jų rezultatus; 14.1.4.5. ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų atlikti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – apie šiuos darbus, jų mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, darbų vadovą ir jo telefono numerį; 14.2. namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose), skelbia Nuostatų [...] 14.1.4.4 ir 14.1.4.5 papunkčiuose nurodytą informaciją; [...].“

11.2. *Aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. DI-612 patvirtintose 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 pavyzdinėse taisyklėse (toliau vadinama – Kontrolės taisyklės) nustatyta:

11.2.1. „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.“

11.2.2. „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; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos pateikimo patalpų savininkams; [...] 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; [...]“

11.2.3. „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. [...]“

11.3. *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:

11.3.1. „87. Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo etapai: 87.1. gyvenamojo namo ir jo aplinkos būklės nustatymas ir jos atitiktis 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.“

11.3.2. „95. Pagal nuolatinių stebėjimų, apžiūrų, statinio tyrimų ar ekspertizės [...] 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.“

11.3.3. „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, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus.“

11.3.4. „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.“

11.3.5. „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.“

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

11.3.7. „106. Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai: 106.1. tokį sprendimą priėmė pats šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodytas Subjektas. Šiame papunktyje nurodytas sprendimas įforminamas raštu Subjekto įsakymu, potvarkiu, pavedimu ar kitu tvarkomuoju dokumentu, numatytu jo veiklos nuostatuose ar įsteigimo dokumentuose; 106.2. įvyko naudojamo statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, yra prielaidų, kad stichinių nelaimių ar kitų ekstremaliųjų įvykių metu pažeisti esminiai statinio reikalavimai [...]; 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] nustatyta tvarka ir terminais. [...]“

11.3.8. „108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 108.2. patikrinti: [...]; 108.2.3. ar atliekamos statinio periodinės ir specialiosios apžiūros; 108.2.4. ar įvykdyti statinio techninės priežiūros žurnale įrašyti reikalavimai; 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 108.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį [...]; 108.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų [...], jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai; 108.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; 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.“

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

Tyrimui reikšminga teismų praktika

12. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (arba toliau vadinama – LVAT) formuojama praktika:

12.1. 2009-04-09 sprendimas administracinėje byloje Nr. A⁵⁵⁶-476/2009 – „Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. [...]“;

12.2. 2012-03-01 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-1605/2012) – „[...] Lietuvos Respublikos Konstitucija įtvirtina atsakingo valdymo (gero administravimo) principą (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999-05-11, 2004-12-13 nutarimai, 2004-11-05 išvada). Vienas iš gero administravimo principų yra konstitucinė nuostata, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005-05-31 nutartis administracinėje byloje Nr. A¹⁰-655/2005). [...] kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei gero

administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.)“;

12.3. 2013-03-05 nutartis administracinėje byloje Nr. A556-439/2013 – „Priimant sprendimą dėl konkretaus prašymo (ar kitokio pobūdžio kreipimosi, nepriklausomai nuo tokio dokumento formos) turi būti veikiama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje įtvirtinto, atkartojamo ir VAI, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms“;

12.4. 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 teisę 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 skunde nurodytas aplinkybes, konstatuotina, kad jis skundžiasi tuo, jog Savivaldybės pareigūnai 2017–2018 metais netinkamai vykdė Namu naudojimo priežiūrą (netinkamai kontroliavo Administratoriui pateiktą Savivaldybės reikalavimų vykdymą, reikalavimai neįvykdyti: „koridorius nebuvo pradėtas remontuoti“, „neatstatyti radiatoriai“, „durys nėra sutvarkytos“, „sienos toliau lupasi“, „elektros lizdų nėra“, „neatjungti vamzdžiai, per kuriuos vandenį prisijungė butai Nr. [...]“, neveikia apšvietimas laiptinėje, neremontuojamas balkonas“) bei Administratoriaus, kaip Namu bendrojo naudojimo objektų valdytojo, veiklos kontrolę pagal jo prašymų turinį (pvz., dėl Namu bendrojo naudojimo objektų darbų planavimo, lėšų kaupimo ir jų panaudojimo tvarkos, mokesčių už remonto darbus, Namu patalpų savininkų informavimo apie remonto darbus, jų sprendimų priėmimo organizavimo ir kt.).

14. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–9 paragrafai) bei į teisinį reglamentavimą ir teismų praktiką, nurodytus pažymos 10–12 paragrafuose, konstatuotina:

14.1. remiantis teisiniu reglamentavimu ir teismų praktika:

14.1.1. Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 10.1 punktas) – Savivaldybė privalo vykdyti Administratoriaus veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jai priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos (Aplinkos ministerijos) patvirtintas Kontrolės taisykles bei Namu naudojimo priežiūrą Statybos įstatyme bei Reglamente nustatyta tvarka;

14.1.2. Statybos įstatymu (pažymos 10.2 punktas) ir Reglamentu (pažymos 11.3 punktas) – Savivaldybė, vykdydama Namu naudojimo priežiūrą, tikrindama atliekamą Namu techninę priežiūrą, privalo:

14.1.2.1. tikrinti, kaip statinių naudotojai vykdo Statybos įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus, paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje arba arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsižvelgdama į grėsmės pobūdį, pareikalauti, kad statinio naudotojas imtųsi priemonių žmonėms apsaugoti, nustatyti terminus išvardytiems veiksams įvykdyti, Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau vadinama – ANK) nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba teikti administracinių nusižengimų bylas teismui;

14.1.2.2. Namu naudojimo priežiūrą vietoje atlikti ne rečiau kaip vieną kartą per metus, dažniau – pvz., gavus Pareiškėjo prašymus, nustatčius avarijos grėsmę, pastebėjus statinio deformacijas ir kt.;

14.1.2.3. apžiūrėti Namą arba jo dalį vietoje, padaryti išvadas apie Namu techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į nustatytus kriterijus (ar statinys naudojamas pagal paskirtį, ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, jei juos turėti privaloma, nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai, ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų ir kt.), surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą, nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti (tarp jų, ir įvertinus, ar tinkamai pagrindžiami privalomieji darbai, vykdomas jų organizavimas ir (arba) gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų ilgalaikio atnaujinimo plano parengimas ir jo tvirtinimas), kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą, apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu Administratorių ir Pareiškėją, nepašalinus trūkumų per Savivaldybės nustatytą terminą, imtis priemonių dėl administracinės atsakomybės taikymo Administratoriui;

14.1.3. Nuostatais (pažymos 11.1 punktas), Kontrolės taisyklėmis (pažymos 11.2 punktas) ir Reglamentu (pažymos 11.3 punktas):

14.1.3.1. pagrindinis Administratoriaus uždavinys – administruoti Namu bendrojo naudojimo objektus, t. y, užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (privalomieji reikalavimai), įgyvendinti Namu butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant, Administratorius privalo apskaičiuoti mokėjimus, įmokas, vadovaudamasis CK 4.85 straipsniu, šaukti patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoti balsavimą raštu, Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais, pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (arba) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu arba elektroniniu laišku, – atsakyti raštu arba elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo, jeigu Namu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms arba aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė, per teisės aktų nustatytus terminus pateikti dokumentus, susijusius su Namu, valstybės ir Savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas, skelbti interneto svetainėje ir Namu skelbimų lentoje ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų atlikti Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – apie šiuos darbus, jų mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, darbų vadovą ir jo telefono numerį ir kt.;

14.1.3.2. Administratorius pagal nuolatinių stebėjimų, apžiūrų metu nustatytus defektus teisės aktų nustatyta tvarka planuoja ir organizuoja defektų, deformacijų šalinimo priemones ir Namu atnaujinimo (remonto) darbus. Administratorius pagal Namu būklės vertinimo dėl jos atitikimo teisės aktų reikalavimams išvadas:

1) tuo atveju, jeigu būtina užtikrinti, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai arba aplinkai arba galimų didelių materialinių nuostolių, ***nedelsiant turi organizuoti*** Namu bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarių lokalizavimo ir likvidavimo darbus;

2) tuo atveju, jeigu dėl nustatytų Namu bendrojo naudojimo objektų defektų ir deformacijų negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai arba aplinkai, jų šalinimo, atnaujinimo (remonto) darbus, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus valdytojas privalo ***numatyti Namu metiniame ir (arba) ilgalaikiame plane ir jį bei lėšų kaupimą plane numatomiems darbams privalo derinti su Namu savininkais, organizuoti teisės aktų nustatyta tvarka Namu savininkų patvirtintų ilgalaikių planų įgyvendinimą;***

14.1.3.3. kadangi nuo 2017-01-01 į Savivaldybės vykdomos valdytojo veiklos priežiūros turinį nepatenka patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis VAĮ nustatyta tvarka, Savivaldybė (priežiūros ir kontrolės vykdytojas)

privalo organizuoti ir vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę dviem būdais: 1) atlikdama kompleksinius planinius valdytojų veiklos patikrinimus (vadovaujantis Kontrolės taisyklių 5.1 punktu) ir 2) neplanuotus valdytojų veiklos patikrinimus pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo arba Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu (vadovaujantis Kontrolės taisyklių 5.1 punktu);

14.1.3.4. Savivaldybės kompetencijai priklauso Administratoriaus veiklos patikrinimai: ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami Namų patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo Namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį; ar Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos teikimo Namų patalpų savininkams; ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais arba patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai arba organizuojamas balsavimas raštu, ir kt.;

14.1.4. VAĮ (pažymos 10.3 punktas) ir Kontrolės taisyklėmis (pažymos 11.2 punktas) bei teismų praktika (pažymos 12 paragrafas):

14.1.4.1. Savivaldybė, priimdama sprendimą dėl konkrečių Pareiškėjo prašymų, turėjo veikti paisydama pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje – įtvirtinto, atkartojamo ir VAĮ, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, jos veiksmai turi būti aiškūs ir nedviprasmiški. Savivaldybei suteikta teisė konkrečioje situacijoje, esant teisės aktuose numatytoms sąlygoms (šiuo atveju – Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės turiniui), suponuoja Savivaldybės pareigą šia teise pasinaudoti (šiuo atveju – priimti sprendimą dėl neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal Prašymų turinį), o atsisakymas be pateisinamų priežasčių pasinaudoti šia teise vertintinas kaip Savivaldybės kompetencijai priskirtų funkcijų (šiuo atveju – Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos) nevykdymas;

14.1.4.2. Savivaldybė, nagrinėdama Pareiškėjo prašymus, susijusius su Administratoriaus veikla, turėjo laikytis viešojo administravimo išsamumo principo reikalavimo, t. y., į prašymus atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama prašymo turinį;

14.1.4.3. taigi, Savivaldybė, nagrinėdama Pareiškėjo 2017–2018 prašymus, pagal jų turinį ir teisės aktų reikalavimus turėjo **priimti sprendimą dėl Administratoriaus neplaninio patikrinimo pagal Savivaldybės kompetenciją ir prašymų turinį atlikimo**, jeigu nebuvo **pateisinamų priežasčių, dėl kurių toks sprendimas neturėtų būti priimtas** (pvz., jeigu prašymų turinys arba kitos aplinkybės neatitiktų Savivaldybės teisės akte nustatytų kriterijų, kuriems esant toks sprendimas priimamas, tarp kurių galėtų būti ir, pvz., kriterijus – konkrečiu nustatytu terminu jau atliktas / neatliktas kompleksinis Administratoriaus veiklos Namų bendrojo naudojimo objektų administravimo klausimais patikrinimas), **atlikti Administratoriaus veiklos kontrolę**, surašant Administratoriaus veiklos patikrinimo aktą, jame pateikiant motyvuotą Administratoriaus veiklos įvertinimą dėl veiklos atitikimo teisės aktų reikalavimams, pateikiant reikalavimus dėl nustatytų trūkumų šalinimo, akto kopiją pateikiant Pareiškėjui, kontroliuojant reikalavimų vykdymo eigą (Administratoriui nepašalinus trūkumų per Savivaldybės nustatytą terminą, imtis priemonių dėl administracinės atsakomybės taikymo Administratoriui):

14.2. taigi, apibendrinant, **šiuo atveju**:

14.2.1. **Savivaldybės pareigūnai, tinkamai vykdydami Namų naudojimo priežiūros bei Administratoriaus, kaip Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo, veiklos kontrolės funkcijas ir nagrinėdami 2017–2018 Pareiškėjo prašymus** (kuriuose nurodytos aplinkybės, susijusios ne tik su Namų technine priežiūra, bet ir su Administratoriaus (valdytojo) veiklos priežiūros turiniu pagal Kontrolės taisykles; pažymos 4 paragrafas), **turėjo**:

14.2.1.1. bent kartą per metus (2017 ir 2018 metais) **atlikti Namų naudojimo priežiūrą vietoje**, surašyti patikrinimo aktus, prireikus, pateikti reikalavimus Administratoriui, tarp jų, ir dėl Namų bendrojo naudojimo objektų privalomųjų darbų organizavimo, planavimo, kontroliuoti jų vykdymą, raštu teikti Pareiškėjui informaciją apie šią veiklą, Administratoriui nevykdant Savivaldybės reikalavimų, taikyti Administratoriui administracinę atsakomybę – t. y., **imtis visų teisės aktuose nustatytų priemonių, kad būtų įvykdyti Savivaldybės reikalavimai ir pašalinti tie**

nustatyti Namu naudojimo trūkumai, kurie teisės aktų nustatyta tvarka gali (galėjo) ir turi (turėjo) būti pašalinti per 2017–2018 metus (atsižvelgus į trūkumų pobūdį – dėl jų kylančias grėsmes, jų pašalinimo organizavimo pobūdį – būtinybę trūkumus pašalinti nedelsiant arba nustatyta tvarka juos planuojant, kaupiant lėšas), apie visus atliktus priežiūros veiksmus ir rezultatus raštu informuojant Pareiškėją;

14.2.1.2. *atlikti Administratoriaus, kaip Namu bendrojo naudojimo objektų valdytojo, veiklos kontrolę pagal Pareiškėjo prašymų turinį*, Administratoriaus veiklos patikrinimo akte pateikti motyvuotą Administratoriaus veiklos su Pareiškėjo prašymų turiniu susijusiais klausimais (dėl Namu bendrojo naudojimo objektų darbų planavimo, lėšų kaupimo ir jų panaudojimo, remonto darbų pirkimo organizavimo, mokesčių už remonto darbus paskirstymo laikantis proporcingumo principo, Namu patalpų savininkų informavimo apie remonto darbus, jų sprendimų priėmimo organizavimo ir kt.) įvertinimą dėl veiklos atitikimo teisės aktų reikalavimams, pateikti reikalavimus dėl nustatytų trūkumų šalinimo, akto kopiją pateikti Pareiškėjui, kontroliuojant reikalavimų vykdymo eigą, nepašalinus trūkumų per Savivaldybės nustatytą terminą ir / arba Administratoriui trukdant Savivaldybei vykdyti pareigas (pvz., nepateikiant reikalingos informacijos, dokumentų), imtis priemonių dėl administracinės atsakomybės taikymo Administratoriui;

14.2.2. *Savivaldybės pareigūnai, vykdydami Namu naudojimo priežiūrą* (pažymos 7.2 punktas):

14.2.2.1. pagrįstai, teisės aktuose nustatyta tvarka ir gavę Pareiškėjo 2017 metų prašymus (pažymos 4.1 punktas), 2017 metais atliko Namu naudojimo priežiūrą, surašė Akta, nustatė Namu bendrojo naudojimo objektų trūkumus, pateikė terminuotus reikalavimus Administratoriui dėl trūkumų šalinimo, tarp jų, ir susijusius su Pareiškėjo skunde nurodytomis aplinkybėmis, t. y., iki 2017-11-01 atstatyti radiatorius bendrojo naudojimo laiptinėse, užtikrinti lauko durų sandarumą, suremontuoti Namu sienas bei iki 2017-10-01 informuoti apie kitų nustatytų defektų šalinimo organizavimą (su Pareiškėjo skunde nurodytomis aplinkybėmis susiję šie kiti nustatyti defektai: „vietomis drėksta Namu sienos“, „galimai nelegaliai išvedžioti vandentiekio, nuotekų vamzdžiai į butus“, „pažeista laiptinių ir koridorių sienų apdaila“, „bendro naudojimo patalpose vietomis netvarkinga elektros instaliacija, vietomis yra nauja ir sena elektros instaliacija, atviri laidai, nėra šviestuvų; bendro naudojimo patalpose durys senos, nesandarios“).

Tačiau nepagrįstai Akto 4.3 punkte nenurodė Namu išorės sienų blogos būklės likvidavimo, radiatorijų atstatymo bei Akto 3.1 punkte pažymėtų defektų šalinimo organizavimo tvarkos;

14.2.2.2. pagrįstai, teisės aktuose nustatyta tvarka ir gavę Pareiškėjo 2018-01-10 prašymą (pažymos 4.3 punktas) bei Seimo kontrolieriaus kreipimąsi dėl Pareiškėjo skunde nurodytų aplinkybių (pažymos 5.1 punktas), 2018 metais du kartus atliko Namu naudojimo priežiūrą (antrą kartą – šio tyrimo metu), surašė Akta-2 ir Akta-3:

1) *kartotinai nustatė ir Akte-2* (kurį surašė kitas, nei Akta surašęs, Savivaldybės pareigūnas) *nurodė daugelį Akte nurodytų* Namu bendrojo naudojimo objektų trūkumų (tarp kurių, ir aktualūs šio skundo tyrimui: „nėra radiatorijų laiptinėse, nepakeistos nesandarios lauko durys, nėra laiptinėse tambūro durų, pažeista laiptinių ir koridorių sienų apdaila, bendrojo naudojimo laiptinėse nėra apšvietimo, [...] a. bendrojo naudojimo balkono durys fiziškai susidėvėjusios ir šalia jų nuo fasado sienos trupa tinkas, galimai nelegaliai [...] a. išvedžioti vandentiekio vamzdžiai į butus“). Taigi, akivaizdu, kad Akte nustatytu terminu (iki 2017-11-01) ir per 5 mėnesius nuo Akto surašymo dienos nebuvo atstatyti radiatoriai Namu laiptinėse, neužtikrintas lauko durų sandarumas, be to, liko neaišku, ar buvo organizuojamas (ir kaip, jei buvo) kitų defektų pagal Akta šalinimas („galimai nelegaliai išvedžioti vandentiekio, nuotekų vamzdžiai į butus“, „pažeista laiptinių ir koridorių sienų apdaila“, „bendro naudojimo patalpose vietomis netvarkinga elektros instaliacija, vietomis yra nauja ir sena elektros instaliacija, atviri laidai, nėra šviestuvų; bendro naudojimo patalpose durys senos, nesandarios“).

Savivaldybė pateikė Administratoriui kartotinius reikalavimus dėl trūkumų šalinimo, tarp jų, ir terminuotą reikalavimą „Iki 2018-02-16 sutvarkyti apšvietimą laiptinėse ir patikrinti galimai nelegaliai išvedžiotus vandentiekio vamzdžius [...] a., nustačius pažeidimus, juos pašalinti“, bei

pareikalavo iki 2018-03-01 informuoti apie reikalavimų (Akto-2 punkte nurodytų defektų, tarp jų, ir dėl radiatorių atstatymo) vykdymo eigą, tačiau galimai nepagrįstai:

- **nenurodė konkretaus kartotinio reikalavimo dėl radiatorių atstatymo termino;**
- Akto-2 4.3 punkte nenurodė Akto-2 3.1 punkte pažymėtų defektų šalinimo būtinumo (ypatingai dėl radiatorių atstatymo) ir organizavimo tvarkos;
- nei Pareiškėjui, nei Seimo kontrolieriui nepagrįstai nepateikė paaiškinimų, kodėl, Administratoriui nevykdant Savivaldybės reikalavimų, nesiėmė priemonių dėl administracinės atsakomybės taikymo Administratoriui;

Pažymėtina, jog Savivaldybės pareigūnų Akte-2 konstatuotos aplinkybės dėl to, kad Namu kapitalinio remonto darbai pagal Projektą 2018-01-16 užbaigti (kartu pažymint: „tačiau pastato šoninėje pusėje ties dviem balkonais nenudažyta išorinė siena“, „tačiau nekeistos bendrojo naudojimo balkonų durys“; pažymos 7.2.3.2 papunktis), **neatitinka 2018 metų pabaigos Inspekcijos pareigūnų duomenų, kad „remonto darbai nėra baigti“ (pažymos 8.1 ir 8.3 punktai). Be to, kritiškai vertintina ir tai, kad, Savivaldybės pareigūnams Akte-2 konstatavus, jog balkonų turėklai suremontuoti, nebuvo pastebėta, jog Namu bendrojo naudojimo objektų balkonų turėklų aukštis neatitinka teisės aktų reikalavimų, kaip tai nustatė Inspekcija** (pažymos 8.3 punktas);

2) šio tyrimo metu, surašant Akta-3 (jį surašė jau trečias Savivaldybės pareigūnas, t. y., kitas – nei Akta bei Akta-2), galimai nepagrįstai:

- nepateikė išvados, ar pašalinti *visi* nustatyti Akte ir Akte-2 nurodyti Namu būklės trūkumai, **tinkamai įvykdyti visi Savivaldybės reikalavimai**, jeigu ne – ar pagrįstai ir teisėtai, ar tinkamai organizuojamas jų šalinimas (Akto-3 3.1 punkte dėl su Pareiškėjo skunde nurodytomis aplinkybėmis susijusių Namu būklės trūkumų šalinimo konstatuota tik, kad įvykdyti Akto-2 reikalavimai dėl apšvietimo laiptinėse, [...] a. balkono durų pakeitimo, bendrojo naudojimo koridorių radiatorių atstatymo, **tačiau nėra Namu faktinės būklės įvertinimo dėl „galimai nelegaliai išvedžiotų vandentiekio vamzdžių [...] a.“, „nesandarių lauko durų“, „pažeistos laiptinių ir koridorių sienų apdailos“** ir kt.), taigi, liko neužtikrinta tinkama Akte ir Akte-2 nurodytų trūkumų šalinimo, pateiktų reikalavimų vykdymo kontrolė. Todėl kritiškai vertintina Savivaldybės pareigūno nemotyvuota Akto-3 išvada, kad „defektai šalinami pagal poreikį“ (pažymos 7.2.8.2 papunktis).

Pastebėtina, kad patikrinimo metu fiksuota viena nauja Namu būklės faktinė aplinkybė – **„neužsandarinti atviri elektros laidų lizdai“** (pažymos 7.2.8.1 papunktis) – buvo pastebėta tik po 2018-08-21 patikrinimo metu pateiktos žodinės Inspekcijos pareigūno pastabos.

Pažymėtina, jog ir šiuo atveju Savivaldybės pareigūno Akte-3 nurodytos aplinkybės dėl to, kad **radiatoriai atstatyti, neatitinka tuo pačiu metu nustatytų Inspekcijos pareigūnų aplinkybių, kad „Šildymo sistema įrengta 1-oje laiptinėje, 2-oje buvo nepradėta“** (pažymos 8.3 punktas), kad Atsakyme-6 šio tyrimo metu pateikta informacija, jog Administratorius „dalinau pašalino Akte-2 3.1 punkte nustatytus defektus“ (pažymos 7.2.5 papunktis), yra abstrakti Savivaldybės pareigūnų išvada, kuri nėra atsakymas, ar pagrįstai per 10 mėnesių galimai nėra pašalinti visi Akte-2 nurodyti Namu bendrojo naudojimo objektų būklės trūkumai, ar Administratorius tinkamai organizuoja nustatytų defektų šalinimą (ar remonto darbai yra suplanuoti, ir pan.);

- Akto-3 4.3 punkte nenurodė remonto darbų, pagal reikalavimus Nr. 1–3, būtinumo ir organizavimo, nors šie Akte-3 Administratoriui pateikti reikalavimai yra susiję su Namu būklės keliamu pavojumi asmenims, t. y., skubiai vykdytiniais privalomaisiais reikalavimais (pažymos 7.2.8.2 papunkčiai);

14.2.2.3. galimai netinkamai kontroliavo Akte-3 pateiktų reikalavimų vykdymą, nes iki šio tyrimo pabaigos nepateikė duomenų apie tai, kad būtų patikrinę Administratoriaus pateiktą informaciją apie Savivaldybės reikalavimų vykdymą eigą, padarę išvadas apie tai, ar Administratorius tinkamai įvykdė visus Akte-3 nurodytus Savivaldybės reikalavimus (turėjo būti įvykdyti iki 2018-11-01), organizavo nustatytų Namu būklės trūkumų šalinimą.

Taigi, **iki tyrimo pabaigos negauta patikimų duomenų, kad Savivaldybės reikalavimai Administratoriui, pateikti Akte-3, tarp kurių, ir reikalavimai „Užtikrinti, kad Namu balkonų turėklai atitiktų jiems keliamus esminius reikalavimus“, „Užtikrinti, kad Namu elektros**

instaliacija atitiktų esminius statinio reikalavimus“ (dėl atvirų elektros laidų lizdų užsandarinimo) bei reikalavimas teisės aktuose nustatyta tvarka planuoti ir organizuoti Namu bendrojo naudojimo objektų remonto darbus, yra įvykdyti teisės aktuose nustatyta tvarka;

14.2.2.4. 2017–2018 metais neužtikrino tinkamo statinių naudojimo priežiūros funkcijos vykdymo, Namu naudojimo priežiūros sistemingumo ir efektyvumo (visi trys patikrinimo aktai surašyti skirtingų Savivaldybės pareigūnų, tinkamai neužtikrinant ankstesnės Savivaldybės pareigūnų veiklos tęstinumo, aiškumo, reikalavimai Administratoriui dėl Namu bendrojo naudojimo objektų būklės trūkumų šalinimo kartojami, tačiau nėra duomenų, kad Administratoriui būtų pritaikyta administracinė atsakomybė už ankstesnių reikalavimų nevykdymą, ir kt.);

14.2.2.5. be to:

1) iki šio tyrimo pabaigos Seimo kontrolieriui nepateikė paaiškinimų dėl 2018-08-21 patikrinimo, kuriame dalyvavo ir Savivaldybės atstovai, metu Inspekcijos atstovo nustatytų Projekto trūkumų dėl Namu bendrojo naudojimo balkonų turėklų aukščio bei Namu stogo tvorelės nenumatymo (pažymos 8.3 punktas), pvz., ar bus keičiamas Projektas, ar jo nekeičiant bus sprendžiamos nurodytos problemos;

2) šio tyrimo metu nepagrįstai nepateikė išsamių atsakymų į šiuos Seimo kontrolieriaus klausimus, prašymus – motyvuotai paaiškinti, kurie iš Akte ir Akte-2 nurodytų Namu bendrojo naudojimo objektų remonto darbų priskirtini privalomiesiems darbams ir gali būti atliekami be Namu patalpų savininkų pritarimo, kuriems būtinas Namu patalpų savininkų pritarimas.

Atkreiptinas dėmesys į tai, jog Savivaldybės pareigūnai šio tyrimo metu (Atsakymas-6) pateikė paaiškinimus dėl to, kad „Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbai gali būti atliekami nedelsiant pagal privalomuosius reikalavimus, kai yra poreikis šalinti defektus, arba juos planuojant, arba butų ir kitų patalpų savininkams priėmus sprendimą CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka“ (pažymos 7.2.7 papunktis), tačiau ***šių paaiškinimų nepagrįstai nemotyvavo konkrečiomis teisės aktų nuostatomis ir konkrečiomis faktinėmis aplinkybėmis, kad Pareiškėjui būtų aišku, kokiais atvejais Namu bendrojo naudojimo objektų remonto darbai turi būti atlikti nedelsiant (be Namu patalpų savininkų pritarimo), kuriais atvejais – remonto darbus planuojant ir kaupiant jiems lėšas, priimant dėl jų sprendimą Namu patalpų savininkams.***

Savivaldybės pareigūnams, neidentifikavus Akte, Akte-2 ir Akte-3 nurodytų Namu bendrojo naudojimo būklės trūkumų šalinimo būtinumo ir jų organizavimo tvarkos (pvz., šių aktų 4.3 punkte, nekonstatavus, ar teisės aktuose nustatyta tvarka jie turi būti šalinami nedelsiant, be Namu patalpų savininkų sprendimo ir jų nesuplanavus bei nesukaupus lėšų arba nustatyta tvarka priimant namo bendraturčių sprendimą, Namu remonto darbus planuojant ir kaupiant lėšas), Savivaldybės veikla statinių naudojimo priežiūros (kartu ir Namu bendraturčių teisėtų interesų šioje srityje apsaugos klausimais) liko neaiški ir dviprasmiška;

- informuoti, kokias išvadas dėl Administratoriaus veiklos Savivaldybė padarė po Atsakyme-5 įpareigojimų Administratoriui pateikimo („iki 2018-04-26 pateikti Skyriui ir Pareiškėjui dokumentus, įrodančius, kokiu pagrindu buvo atlikti bendrojo naudojimo balkono durų pakeitimo darbai, taip pat informaciją apie kitų Akte teiktų reikalavimų įvykdymą“), ar Administratorius įvykdė pateiktus įpareigojimus;

14.2.3. Savivaldybės pareigūnai, vykdydami Administratoriaus (valdytojo) veiklos priežiūrą (pažymos 7.3 punktas):

14.2.3.1. neatsakė į Seimo kontrolieriaus klausimą, ar „buvo atliktas Administratoriaus veiklos patikrinimas pagal 2017–2018 metų Pareiškėjo ir kitų Namu gyventojų prašymų turinį (pvz., dėl Namu bendrojo naudojimo objektų darbų planavimo, lėšų kaupimo ir jų panaudojimo tvarkos, mokesčių už remonto darbus paskirstymo laikantis proporcingumo principo, Namu patalpų savininkų informavimo apie remonto darbus, jų sprendimų priėmimo organizavimo ir kt.) [...], jeigu ne – nurodyti tokių sprendimų nepriėmimo teisinį pagrindą“ (pažymos 5.1 punktas), taigi, ***galimai 2017–2018 metais nepagrįstai nevykdė Administratoriaus (valdytojo) veiklos priežiūros ir kontrolės pagal Pareiškėjo prašymus;***

14.2.3.2. šio tyrimo metu iš dalies atsižvelgė į Seimo kontrolieriaus prašymą „tuo atveju, jeigu 2018 metais nebuvo atliktas Administratoriaus veiklos patikrinimas pagal Pareiškėjo prašymų

turinį, jį atlikti, nustatyta tvarka patikrinant Administratoriaus veiklą Namų bendrojo naudojimo objektų remonto planavimo, lėšų kaupimo ir jų panaudojimo, mokesčių paskirstymo Namų patalpų savininkams atitikimo CK reikalavimams, susirinkimų, balsavimo raštų organizavimo, Namų patalpų savininkų informavimo ir kt. susijusiais klausimais, pateikti Seimo kontrolieriui ir Pareiškėjui valdytojo veiklos patikrinimo akto kopijas“ (pažymos 5.1 punktas) ir vykdė Administratoriaus (valdytojo) veiklos neplaninį patikrinimą:

1) 2018-09-19 surašė Patikrinimo aktą, pateikė išvadą dėl kai kurios Administratoriaus veiklos atitikimo teisės aktų reikalavimams (tarp jų: „neskelbiama Namų informacija apie vykdytus bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, techninės priežiūros ir kitų paslaugų pirkimo rezultatus“, „neskelbiama informacija visa apimtimi apie planuojamus bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus Namė“, „neskelbiamas Namų 2017–2020 m. ilgalaikis planas“), **tačiau** negavusi duomenų iš Administratoriaus apie Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus dėl kaupiamosios įmokos tarifo tvirtinimo dėl ilgalaikiame plane nurodytų Namų fasado remonto darbų bei dėl Namų bendrojo naudojimo objektų remonto darbų ilgalaikio plano tvirtinimo, **nepatikrino ir nepateikė motyvuotų išvadų, ar Administratorius tinkamai planuoja remonto darbus, organizuoja lėšų kaupimą šiems darbams atlikti, taip pat liko nenustatyta, ar Administratorius tinkamai naudoja sukauptas lėšas, ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais patalpų savininkų susirinkimai arba organizuojamas balsavimas raštu (šiuo atveju – aktualu, ar organizuojamas Namų patalpų savininkų sprendimų priėmimas Namų bendrojo naudojimo objektų remonto, metinių ir ilgalaikių planų tvirtinimo, lėšų kaupimo klausimais).**

Kaip buvo konstatuota pirmiau, Savivaldybės pareigūnai, vykdantys statinių naudojimo priežiūros funkciją (pažymos 14.2.2.6 papunktis), **nepagrįstai konkrečiai neidentifikavo nustatytų Namų bendrojo naudojimo būklės trūkumų šalinimo būtinumo bei jų organizavimo tvarkos, kartu ir nenustatė, ar dėl tam tikrų Namų bendrojo naudojimo objektų būklės trūkumų šalinimo (remonto) yra būtina priimti atitinkamus Namų bendraturčių sprendimus. Nustatė, kad atitinkamus namų patalpų savininkų sprendimus buvo būtina priimti, turėjo būti patikrinta ir Administratoriaus (valdytojo) veikla Namų bendraturčių sprendimų priėmimo organizavimo klausimais, t. y., ar tais būtinais atvejais buvo šaukiami Namų patalpų savininkų susirinkimai arba organizuojamas jų balsavimas raštu.**

Kadangi šio tyrimo metu Seimo kontrolieriams nepateikti duomenys apie tai, kad Savivaldybės pareigūnai, vykdantys valdytojo veiklos priežiūrą, būtų nustatę būtinybę organizuoti Namų bendraturčių sprendimų dėl Namų bendrojo naudojimo objektų remonto, priėmimą, todėl svarbu, kad tai būtų atlikta prieš formuluojant motyvuotą išvadą dėl valdytojo veiklos teisės aktų nustatytais atvejais organizuojant patalpų savininkų susirinkimus ar balsavimus raštu atitikimo teisės aktų reikalavimams.

Be to, atkreiptinas dėmesys į tai, kad, kaip teigia Aplinkos ministerija, „Neišsamus informacijos pateikimas, vėlavimas pateikti atsakymą laikytinas netinkamu pareigų atlikimu“ (pažymos 9 paragrafas), taigi, Savivaldybė galimai nepagrįstai nesiėmė jai teisės aktais suteiktų priemonių (pvz., administracinės atsakomybės Administratoriui taikymo), kad gautų Administratoriaus (valdytojo) veiklos patikrinimui atlikti būtiną informaciją;

2) Patikrinimo akte konstatavę, kad Administratorius yra parengęs pirkimų taisykles (pažymos 7.3.1.2 papunktis), **nepagrįstai nepatikrino ir nepateikė motyvuotų išvadų (Patikrinimo akto 3 punkte, Atsakyme-3), ar Administratorius 2017–2018 metais organizavo Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimus**, jeigu ne – ar tai atitiko teisės aktų reikalavimus, jeigu taip – ar pirkimai buvo vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka.

Pažymėtina, kad tiek pažymos 14.2.3.2 papunkčio 2-oje pastraipoje, tiek šio papunkčio 1-oje pastraipoje nurodyta Savivaldybės nepagrįstai nepatikrinta **Administratoriaus veikla (lėšų kaupimo, sukauptų lėšų panaudojimo, būtinų Namų patalpų savininkų sprendimų priėmimo, Namų remonto darbų pirkimo organizavimo atitikimas teisės aktų reikalavimams) yra susijusi su Pareiškėjo keliamais klausimais dėl Namų atnaujinimo, remonto darbų kainų ir mokesčių už juos Namų patalpų savininkams skaičiavimo pagrįstumu ir teisėtumu, todėl būtina patikrinti šią Administratoriaus veiklą ir prireikus imtis atitinkamų priemonių, kad ji atitiktų teisės aktų reikalavimus;**

3) Patikrinimo akte pateikė Administratoriui terminuotus (iki 2018-10-31) reikalavimus trūkumams pašalinti, tarp kurių, ir aktualūs šio skundo tyrimui reikalavimai: „Namo veiklos ataskaitą ir ūkinį planą parengti [...]“ nustatyta tvarka, ištaisyti trūkumus „dėl Namo ilgalaikio plano sudarymo ir mėnesinių kaupiamosios įmokos tarifų apskaičiavimo, informuoti apie Namo ilgalaikio plano tvirtinimą pagal CK 4.85 straipsnio reikalavimus“, „Informaciją interneto svetainėje apie Namą skelbti Nuostatų nustatyta tvarka ir terminais“, „Pateikti informaciją ir duomenis apie kaupiamąsias lėšas Namui atnaujinti“, „informaciją (išrašą) apie sukauptų lėšų Namui atnaujinti panaudojimą per laikotarpį nuo 2017-01-01 iki 2018-08-31 [...], t. y., kokiems Namo bendrojo naudojimo objektų remonto arba atnaujinimo darbams apmokėti buvo panaudotos sukauptos lėšos“ (pažymos 7.3 punktas).

Pastebėtina, kad anksčiau Savivaldybė Administratoriui (valdytojui) teikė reikalavimus dėl jo veiklos trūkumų šalinimo ne valdytojo veiklos patikrinimo aktuose, kaip tai nustatyta Kontrolės taisyklėse, o Savivaldybės raštuose (pvz., dėl Namo patalpų savininkų informavimo tvarkos ir kt.; pažymos 4 paragrafas). Tai, kad Savivaldybės reikalavimai valdytojui buvo teikiami ne teisės aktuose nustatyta tvarka, galėjo sudaryti prielaidas jų nevykdyti;

4) kontroliuodami kai kurių Patikrinimo akto reikalavimų vykdymą, Seimo kontrolierių ir Pareiškėją informavo, kad „Administratorius Namo ilgalaikio 2017–2020 m. atnaujinimo darbų plano [...] neteikė tvirtinti Namo butų ir kitų patalpų savininkams“ (pažymos 7.3.2 papunktis), tačiau ***nepagrįstai Kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka nepateikė Administratoriui terminuoto reikalavimo, kad pirmiau nurodytas planas nustatyta tvarka būtų pateiktas Namo patalpų savininkams*** (pažymos 7.3.2 papunktis);

5) ***iki šio tyrimo pabaigos (nors reikalavimų įvykdymo terminas – 2018-10-31) nepateikė informacijos apie kitų svarbių šio skundo tyrimui, Patikrinimo akte pateiktų reikalavimų Administratoriui (valdytojui) vykdymo rezultatus*** („Namo veiklos ataskaitą ir ūkinį planą parengti [...]“ nustatyta tvarka, ištaisyti trūkumus „dėl Namo ilgalaikio plano sudarymo ir mėnesinių kaupiamosios įmokos tarifų apskaičiavimo, informuoti apie Namo ilgalaikio plano tvirtinimą pagal CK 4.85 straipsnio reikalavimus“, „Pateikti informaciją ir duomenis apie kaupiamąsias lėšas Namui atnaujinti“, „informaciją (išrašą) apie sukauptų lėšų Namui atnaujinti panaudojimą per laikotarpį nuo 2017-01-01 iki 2018-08-31 [...], t. y., kokiems Namo bendrojo naudojimo objektų remonto ar atnaujinimo darbams apmokėti buvo panaudotos sukauptos lėšos“) ***ir nepateikė motyvuoto Administratoriaus (valdytojo) veiklos remonto darbų planavimo organizavimo, lėšų kaupimo šiems darbams atlikti organizavimo ir panaudojimo, susirinkimų ir balsavimų raštu teisės aktuose nustatytais atvejais organizavimo klausimais įvertinimo, todėl laikytina, kad neplaninis valdytojo veiklos patikrinimas nėra tinkamai užbaigtas.***

Pažymėtina, kad Savivaldybės pareigūnai, vykdantys statinių naudojimo priežiūros ir valdytojo veiklos priežiūros funkcijas, turi bendradarbiauti teikdami išvadas susijusiais klausimais, pvz., šiuo atveju, vertinant, ar nustatyti Namo bendrojo naudojimo objektų būklės trūkumai šalinami (jų atnaujinimas, remontas vykdomas) tinkamai juos suplanavus, sukauptus lėšas, priėmus atitinkamus Namo patalpų savininkų sprendimus. Pastebėtina, kad atlikus šį tyrimą ***liko neaišku, ar pagal Projektą nuo 2012 metų vykdomiems Namo remonto darbams buvo nustatyta tvarka kaupiamos lėšos, jeigu ne – ar priežastys pagrįstos teisės aktu reikalavimais*** (manytina, kad ne vienerius metus Administratoriaus vykdomi Projekte numatyti Namo remonto darbai nelaikytini skubiais avarinės būklės likvidavimo darbais, kurie galėtų būti vykdomi be atitinkamo patalpų savininkų sprendimo ir nesukauptus lėšų);

6) 2018-11-27 informavę apie tai, kad Administratoriaus vadovas bus kviečiamas administracinio nusižengimo protokolo surašymui už Nuostatų 14.1.3, 14.1.4.1, 14.1.4.2, 14.1.4.3, 14.1.4.4, 14.1.4.5 punktų reikalavimų pažeidimus, iki šio tyrimo pabaigos nepateikė informacijos apie administracinės atsakomybės taikymą Administratoriaus vadovui.

15. Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes, konstatuotina, kad Savivaldybė nagrinėjamu atveju, gavusi Pareiškėjo prašymus, netinkamai vykdė Namo naudojimo bei Administratoriaus (valdytojo) veiklos priežiūros funkcijas, taigi, kartu nevykdė konstitucinio tarnauti žmonėms principo ir pažeidė Pareiškėjo teisę į gerą viešąjį administravimą, todėl,

vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, darytina išvada, kad Pareiškėjo skundas *pripažintinas pagrįstu*.

16. Kartu Seimo kontrolierė atkreipia Pareiškėjo dėmesį į tai, kad ginčai dėl mokesčių už Namų atnaujinimo (remonto) darbus, skolų dėl jų susidarymo ir pan. nagrinėtini CK nustatyta tvarka teisme (pažymos 10.4 punktą). Be to, pažymėtina, kad vadovaujantis CK kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti Administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

17. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia Pareiškėjo skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

18.1. atlikti kartotinę Namų naudojimo priežiūrą, užtikrinant prieš tai atliktų patikrinimų tęstinumą, įvertinant visų Savivaldybės Akte, Akte-2 ir Akte-3 pateiktų reikalavimų įvykdymą, nurodant dar nepašalintų Namų bendrojo naudojimo objektų būklės trūkumų šalinimo (remonto) darbų būtinumą ir organizavimo tvarką bei motyvuotai įvertinant tai, ar Administratorius tinkamai organizuoja Savivaldybės aktų 3-iesiuose punktuose nurodytų defektų šalinimą (dėl kiekvieno nustatyto defekto atskirai), be to, motyvuotai įvertinti, ar iš tiesų visi Namų remonto darbai pagal Projektą užbaigti, ar pašalinti (rangovo sąskaita) darbų, atliktų pagal Projektą, trūkumai (Namų išorinės sienos remonto, bendrojo naudojimo balkonų turėklų aukščio ir kt.). Prireikus, pateikti terminuotus reikalavimus Administratoriui dėl Namų bendrojo naudojimo objektų trūkumų pašalinimo, imtis administracinės atsakomybės taikymo Administratoriui priemonių (informaciją apie tai ir patikrinimo akto kopiją pateikiant Pareiškėjui ir Seimo kontrolieri);

18.2. padaryti motyvuotas išvadas, kurie iš Akte, Akte-2, Akte-3 nurodytų Namų bendrojo naudojimo objektų trūkumų šalinimo (remonto) darbų turėjo būti (turi būti) priskirti privalomiesiems, atliekamiems nedelsiant, darbams (gali būti atliekami be Namų patalpų savininkų pritarimo) ir kurie turėjo (turi) būti nustatyta tvarka suplanuoti, jiems atlikti kaupiamos lėšos, priimti atitinkami Namų patalpų savininkų sprendimai (patikrinti, ar buvo priimti tokie sprendimai);

18.3. tinkamai atlikti (užbaigti) Administratoriaus (valdytojo) veiklos patikrinimą, kartu motyvuotai įvertinant jo veiklą dėl Namų bendrojo naudojimo objektų remonto darbų planavimo, lėšų kaupimo šiems darbams atlikti, sukauptų lėšų panaudojimo, Namų patalpų savininkų sprendimų dėl Namų bendrojo naudojimo objektų remonto, kai tai būtina, priėmimo organizavimo, remonto darbų pirkimų organizavimo tvarkos ir kt., prireikus, pateikiant valdytojui terminuotus reikalavimus jo veiklos trūkumams pašalinti, imantis administracinės atsakomybės taikymo valdytojui priemonių (valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją pateikiant Pareiškėjui ir Seimo kontrolieri);

18.4. informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę, kokias išvadas dėl Administratoriaus veiklos Savivaldybė padarė po įpareigojimų Administratoriui pateikimo Atsakyme-5 („iki 2018-04-26 pateikti Skyriui ir Pareiškėjui dokumentus, įrodančius, koku pagrindu buvo atlikti bendrojo naudojimo balkono durų pakeitimo darbai, taip pat informaciją apie kitų Akte teiktų reikalavimų įvykdymą“), ar Administratorius įvykdė pateiktus įpareigojimus;

18.5. informuoti Seimo kontrolierę, kokių vidaus administravimo priemonių buvo imtasi, kad ateityje būtų užtikrinamas statinių naudojimo priežiūros funkcijos vykdymo sistemingumas, perimamumas ir efektyvumas, asmenų prašymai, susiję su daugiabučių namų bendrojo naudojimo

objektų priežiūra bei valdymu, būtų nagrinėjami pagal jų turinį ir Savivaldybės kompetenciją (t. y., vykdant ne tik statinių naudojimo priežiūros funkciją, bet ir daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos kontrolės funkciją) ir šias Savivaldybės funkcijas vykdančiams pareigūnams tinkamai bendradarbiaujant;

18.6. informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę, ar, kaip nurodyta Atsakyme-6, Administratoriui (valdytojui) buvo taikyta administracinė atsakomybė už Nuostatų 14.1.3, 14.1.4.1, 14.1.4.2, 14.1.4.3, 14.1.4.4, 14.1.4.5 punktų reikalavimų pažeidimus (jeigu ne – informuoti apie prižastis).

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 rekomendacijos gavimo dienos.

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė