



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2019-08-29 Nr. 4D-2019/2-697
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė gavo X, Kauno apylinkės teismo 2018-07-09 sprendimu paskirto B, kuriai nuosavybės teise priklauso butas <...> name (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas), nuolatiniu globėju ir turto administratoriumi (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas), skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų 2019-05-24 atsakymo (registracijos Nr. 53-5-156; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas) ir 2019-06-12 atsakymo (registracijos Nr. 53-5-173; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-2) į Pareiškėjo prašymus.

2. Pareiškėjo skunde, be kita ko, nurodyta:

2.1. „Susipažinus su Atsakymu pateikta medžiaga, matoma, kad ji nemotyvuota ir nepagrįsta, pateikia iškraipytus, tikrovės neatitinkančius faktus ir aplinkybes“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta). „Įdėmiai perskaičius pateiktą informaciją, [Savivaldybė] pažeidė materialinės teisės normas, pareigas (LR daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 29 str. [...]) ir šis pažeidimas turėjo lemiamą įtaką priimant neteisėtą informaciją“;

2.2. „2019-03-19 kreipiausi į Savivaldybę dėl ūkio išlaidų apmokėjimo, atsakė 2019-04-26 Nr. 19/01-21 už ūkio išlaidas klausimas nebuvo įtrauktas, mokestis skaičiuojamas už faktiškai patirtas per mėnesį išlaidas.“ Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.83 straipsnio 4 dalį, „reiškia, kad išlaidas galima atsisakyti mokėti dviem atvejais: 1) kai dėl jų teisės aktų nustatyta tvarka nėra priimto sprendimo ir 2) kai butų ir kitų patalpų savininkas nėra davęs sutikimo dėl šių išlaidų“ (dėl ūkio išlaidų);

2.3. „2019-04-29 ir 2019-05-07 kreipiausi į Savivaldybę, kad [...] bendrijos [daugiabučių namų savininkų bendrijos „C“; toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija] pirmininkė gyventojams 2019 m. vasario mėn. priskaičiuota už liftų greičio ribotuvo remontą 12,32 euro tolygiai, neatsižvelgiant į buto plotą [...]. Įrodymas: Pagal UAB „A“ sąskaitos 517,49 euro / 54 butus [iš 81 buto] = 9,58 euro ne pagal butų plotą (už lifto kabinos grindų remontą skaičiavo tik vienai laiptinei). [...] (trečios laiptinės gyventojams šie mokesčiai nebuvo skaičiuojami, gyvena Bendrijos pirmininkė)“;

2.4. iš Atsakymu „Savivaldybės pateiktos medžiagos matyti, 2019 m. balandžio mėnesio Bendrijos sąskaitos, kuris neatitinka turinio sąskaitos, kuris buvo pateiktas gyventojams. Galima teigti jog buvo padaryta veika turinti nusikalstamos veikos, numatytos LR BK [Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso] 300 str. 1 d., o Savivaldybės buvo nagrinėjamas tik formaliai, nenustačius jokių duomenų, kad Pareiškėjas prašė pateikti apskaičiavimus“;

2.5. „pateikiant gyventojams mokesčių už 2019 m. balandžio mėn. sąskaitas buvo nurodyta, kad mokesčiai tikslinami dėl lifto remonto, kadangi vadovaujantis teisės aktais išlaidos paskirstomos proporcingai visiems laiptinės gyventojams (o ne Namų gyventojams). Trečia laiptinė šių liftų remonto darbų mokesčių nemokėjo. Aš gyvenu antroje laiptinėje. Sąskaitoje parašyta už lifto kabinos grindų sutvarkymą *nulis*, tai rodo, kad mokėjo tik pirma laiptinė. Šiuos lifto remonto darbus turi sumokėti visi Namų gyventojai. Savivaldybė [Atsakyme-2] nepateikė prašytų paskaičiavimų.“

„Neaišku, kokių pagrindų ir kokiais teisės aktais vadovaujantis, Savivaldybė nesikreipė į Bendrijos pirmininkę dėl Pareiškėjo skunde iškeltų klausimų sprendimo, mokesčių už liftų greičio ribotumą ir lifto kabinos grindų sutvarkymą perskaičiavimo.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierių: „padėti išspręsti skunde nurodytas problemas“, „įpareigoti Savivaldybę, kad šie mokesčiai būtų perskaičiuoti, permokos būtų grąžintos“, Savivaldybės Atsakymą ir Atsakymą-2 „pripažinti negaliojančiu bei Savivaldybę įpareigoti atlikti visas jiems LR teisės aktų pagrindu pavestas funkcijas“.

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Pareiškėjo 2019-03-19 prašyme „Dėl dokumentų pateikimo“, be kita ko, akcentuota, kad Savivaldybė turi vykdyti Bendrijos pirmininkės veiklos teikiant informaciją Pareiškėjui kontrolę, turi įpareigoti Bendrijos pirmininkę pateikti Pareiškėjui jo nurodytą informaciją (Bendrijos narių susirinkimo protokolą, priimtą sprendimą dėl mokesčių už ūkio išlaidas apmokėjimo ir kt.);

4.2. Pareiškėjo 2019-04-29 ir 2019-05-07 prašymai (toliau citatose ir tekste kartu vadinama – Prašymai) Seimo kontrolierei nepateikti;

4.3. Atsakyme (į Prašymus ir 2019-05-13 prašymą, kuris Seimo kontrolierei nepateiktas), be kita ko, pažymėta:

4.3.1. „Informuojame, kad [...] [Savivaldybė] Bendrijos pirmininkei pateikė užklausimą.

Pažymėtina, kad Bendrijos pirmininkė 2019-04-10 raštu Nr. 53-2-178 įpareigota laikytis CK 4.82 straipsnio 3 dalyje įtvirtintų nuostatų, kurios nustato principines išlaidų Namų bendrojo naudojimo objektams išlaikyti ir mokesčių paskirstymo nuostatas, remiasi proporcingumo principu, pagal kurį butų ir kitų patalpų savininkai prie bendro turto – Namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros išlaidų privalo prisidėti proporcingai savo turto daliai, kurią lemia jam nuosavybės teise priklausančio buto ar kitų patalpų naudingasis plotas“;

4.3.2. „Kasdienis lifto naudojimas yra skirtas konkrečių bendraturčių, besinaudojančių šiais objektais, poreikiams tenkinti, todėl ir šių objektų naudojimo išlaidos, t. y. lifto elektros energijos sąnaudos, turi būti dengiamos tik šiais objektais besinaudojančių bendraturčių. Tačiau jei išlaidos yra susijusios su šių objektų išsaugojimu, pagerinimu ar atnaujinimu, tai jos priskirtinos prie [...] bendrųjų objektų naudojimo išlaidų, paskirstytinų proporcingai visiems bendraturčiams, nepriklausomai nuo to, ar jie tiesiogiai naudojami šiais objektais, jeigu nėra sudarytas atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašas (Lietuvos aukščiausiojo teismo 2016-01-08 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016). Mokestis už lifto greičio ribotumą ir lifto kabinos grindų sutvarkymą perskaičiuotas 2019 metų balandžio mėn. sąskaitoje. Pateikta 2019 m. balandžio mėn. mokesčių sąskaitos kopija“;

4.3.3. „Dėl papildomo mokesčio rinkimo už ūkio išlaidas, Bendrijos pirmininkė nurodė, kad mokestis yra skaičiuojamas tik už faktiškai patirtas išlaidas ir dalinamas proporcingai butų plotams. 2018 m. rugpjūčio mėn. patirtos išlaidos 127,04 eur. 2019 m. sausio mėn. 99,42 eur (sąskaitos pridėamos)“;

4.3.4. „Dėl dokumentų fiksavimo mobiliuoju telefonu. Bendrijos pirmininkė nurodė, kad 2019-04-27 11.00 val. buvo paskirtas susitikimas dėl dokumentų fiksavimo mobiliuoju telefonu, tačiau Jūs atsisakėte bendradarbiauti, detalesnė informacija pateikta 2019-04-27 dokumentų pateikimo–priėmimo akte Nr. 19/01-22. Atsižvelgiant į šias aplinkybes, nustatyta, kad Bendrijos pirmininkė ne atsisakė, o priešingai – siūlė susipažinti su Bendrijos dokumentais, sudarė sąlygas Jums priimtiniu laiku bei būdu gauti informaciją [...]“;

4.4. Atsakyme-2 (į 2019-06-03 prašymą, kuris Seimo kontrolierei nepateiktas), be kita ko (papildomai nei Atsakyme), pažymėta:

4.4.1. „Informuojame, kad [...] [Savivaldybė] Bendrijos pirmininkei pateikė užklausimą“;

4.4.2. „Pažymėtina, kad [...] [Savivaldybė] Jus dėl mokesčių skaičiavimo informavo Atsakymu. [...]. Pateikiant gyventojams mokesčių už balandžio mėn. sąskaitas buvo nurodyta, kad mokesčiai tikslinami dėl lifto remonto, kadangi vadovaujantis teisės aktais išlaidos paskirstomos

proporcingai visiems laiptinės gyventojams. Bendrijos pirmininkė nurodė, kad sąskaita buvo pakartotinai išsiųsta el. paštu bei taip pat įmesta į Jūsų pašto dėžutę. Apgailestaujame, kad kilus neaiškumui nesikreipėte į Bendrijos pirmininkę. [...].“

5. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes:

5.1. 2019-06-03 raštu priminė Pareiškėjui, kad Seimo kontrolierė 2019-02-18 sprendimu (pažyma Nr. 4D-2018/2-1580) nutraukė susirašinėjimą su Pareiškėju dėl prašymų, skundų Savivaldybei, susijusių su Bendrijos valdymo organų veiklos informacijos, Bendrijos dokumentų teikimo pagal Pareiškėjo prašymus klausimais, nagrinėjimu (iki nebus nustatyta tvarka pakeisti Bendrijos įstatai ir / arba Bendrijų įstatymas, arba priimti nauji teisės aktai, reglamentuojantys informacijos teikimo daugiabučių namų patalpų savininkams tvarką ir formą);

5.2. kreipėsi į Savivaldybę, prašydama **pateikti kartotinį atsakymą Pareiškėjui** (jo kopiją – Seimo kontrolieriui), **motyvuotai paaiškinant**: Pareiškėjo skunde ir pažymos 2.1 punkte nurodytas aplinkybes, susijusias su Atsakymo turiniu; Pareiškėjo skunde ir pažymos 2.2 punkte nurodytas aplinkybes, susijusias su CK 4.83 straipsnio 4 dalies įgyvendinimo tvarka ir taikymu skunde aprašomais atvejais; Pareiškėjo skunde ir pažymos 2.3 ir 2.5 punktuose nurodytas aplinkybes, susijusias su mokesčių už Namų liftų greičio ribotuvų bei už lifto kabinos grindų remontą, paaiškinimus grindžiant Namų bendrojo naudojimo objektų apraše nustatyta liftų naudojimo tvarka, atsakant į klausimą, už kurių Namų liftų remontą turėtų atitinkamai mokėti ir Pareiškėjas, paskaičiavus, ar šie mokesčiai paskirstyti atitinkamiems (pagal Namų bendrojo naudojimo objektų aprašą) butų savininkams proporcingai jų butų plotui, nurodant, ar liftais buvo remontuojami, siekiant, kad jų būklė atitiktų teisės aktų reikalavimus (kai Namų bendraturčių sprendimas nebūtinai), ar Namų bendraturčiams priėmus atitinkamą sprendimą; Pareiškėjo skunde ir pažymos 2.4 punkte nurodytas aplinkybes dėl galimo Bendrijos pirmininkės veiklos neteisėtumo, kartu nurodant, ar Pareiškėjas šiuo klausimu kreipėsi į Savivaldybę; jeigu taip – pateikti atsakymo jam kopiją, ar Savivaldybė tokį Pareiškėjo prašymą persiuntė atitinkamoms teisėsaugos institucijoms; jeigu ne – nurodyti priežastis; informuoti Seimo kontrolierę, ar po 2019-02-18 buvo pakeisti Bendrijos įstatai (dėl informacijos teikimo Namų butų savininkams tvarkos); pateikti Seimo kontrolieriui Pareiškėjo 2019-04-29, 2019-05-07, 2019-05-13 ir 2019-06-03 prašymų (į kuriuos atsakyta Atsakymu ir Atsakymu-2) kopijas ir kt.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Iš Savivaldybės šio tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų (2019-07-29 raštas Nr. (33.192)R-2061) adresuotas ir Pareiškėjui; toliau vadinama – Atsakymas-3) nustatyta:

6.1. „Pareiškėjo skunde nurodytas Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 29 straipsnis neegzistuoja, todėl vertinti nurodytas aplinkybes, kad tai „turėjo lemiamą įtaką priimant sprendimus“ neegzistuojančio teisės akto pagrindu būtų nepagrįsta. Pažymėtina, kad atsakymas pateiktas 2019-05-24 raštu Nr. 53-5-156 [Atsakymas]. Naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio Atsakymo pagrįstumu ar ginčyti jau priimtą sprendimą nepateikta, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – VA] 14 straipsnio 5 dalies 4 punktu, prašymas iš naujo nenagrinėjamas“;

6.2. „Dėl ūkio išlaidų Bendrijos pirmininkė nurodė, kad mokestis yra skaičiuojamas tik už faktiškai patirtas išlaidas ir dalinamas proporcingai butų plotams. Kadangi ūkio išlaidos (kaip pateikta sąskaitose: el. lemputės, smėlio druskos mišinys ir t. t.) perkamos retai ir tik pagal poreikį, todėl gyventojų susirinkimo metu žodžiu buvo nuspręsta, kad mokestis bus pateikiamas pagal faktiškai patirtas išlaidas. Pabrėžtina tai, kad CK 4.83 straipsnio 4 dalis išlygą neapmokėti išlaidų nustato tik tuo atveju, jei tai nėra susiję su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas, tačiau minėtu atveju dėl ūkio išlaidų iš pateiktų sąskaitų akivaizdu, kam skiriamos lėšos, todėl vadovaujantis protingumo, efektyvumo principais, siekiant kuo mažesnėmis sąnaudomis naudoti

Namo savininkų lėšas nedidinant išlaidų, būtų neekonomiška kas kartą perdegtus elektros lemputei, vykti jos pirkti. Smėlio druskos mišinys pirktas takelių pabarstymui žiemos metu, kad būtų išvengta grėsmės ir žalos gyventojų sveikatai bei gyvybei“;

6.3. „Atsižvelgiant į Lietuvos aukščiausiojo teismo praktiką, kasdienis lifto naudojimas yra skirtas konkrečių bendraturčių. besinaudojančių šiais objektais, poreikiams tenkinti, todėl ir šių objektų naudojimo išlaidos, t. y. lifto elektros energijos sąnaudos, turi būti dengiamos tik šiais objektais besinaudojančių bendraturčių. Tačiau jei išlaidos yra susijusios su šių objektų išsaugojimu, pagerinimu ar atnaujinimu, tai jos priskirtinos prie bendrojo statinio bendrųjų objektų naudojimo išlaidų, paskirstytinų proporcingai visiems bendraturčiams, nepriklausomai nuo to, ar jie tiesiogiai naudojami šiais objektais, jeigu nėra sudarytas atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašas (Lietuvos aukščiausiojo teismo 2016-01-08 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016). Kadangi Namas turi sudaręs 2017-08-07 daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato bendrojo naudojimo objektų aprašą (toliau – Aprašas), **kurio 11 punkte nurodyta, kad Name yra 3 laiptinės, kuriuose yra po liftą. Apraše taip pat nurodyta, kad I laiptinei priklauso 1–27 butai, II laiptinei 28–54 butai, III laiptinei 55–81 butas. Kadangi buvo remontuojami I ir II laiptinių liftų greičio ribotuvai, todėl mokestis už liftų greičio ribotuvą buvo skaičiuojamas tik I ir II laiptinių gyventojams vadovaujantis proporcingumo principu, o lifto kabinos grindų remontas buvo vykdomas I laiptinėje, todėl buvo apmokestinti tik šios laiptinės gyventojai.** Liftai buvo remontuojami siekiant, kad jų būklė atitiktų teisės aktų reikalavimus bei išvengtų grėsmės žmonių gyvybei ir sveikatai.

Išlaidos už I ir II laiptinių liftų greičio ribotuvo keitimą paskirstytos sekančiai:

- Už I laiptinės lifto kabinos grindų remontą 69,91 Eur (69,91 padalinus iš I laiptinės naudingo ploto 1725,91 kv. m gauname vieno naudingo ploto kv. m 0,04 ct);
- Už I laiptinės ir II laiptinės liftų greičio ribotuvų remontą 517,49 Eur (517,49 padalinus iš I ir II laiptinių naudingo ploto kv. m. 3454,16 gauname vieno naudingo ploto kv. m 0,1498 ct);

Kadangi Pareiškėjo [...] buto plotas yra 49,79 kv. m., kuris yra II laiptinėje, padauginus iš 0,1498 ct gauname, kad šiam butui priklauso padengti 7,46 Eur išlaidų, dėl II laiptinės lifto greičio ribotuvo remonto. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, mokesčių paskirstymas už minėtus liftų remonto darbus atitinka teisės aktų keliamiems reikalavimams, t. y. skaičiuojami vadovaujantis proporcingumo principu bei paskirstyti pagal tuo metu galiojusio Aprašo duomenis“;

6.4. Apraše (patvirtintame 2018-06-05 visuotiniame Bendrijos susirinkime), be kita, ko pažymėta:

| Eil. Nr. | Pavadinimas | Techniniai rodikliai (tipas, medžiaga ir kiti duomenys, nurodyti pastato techninėje dokumentacijoje) | Su bendrosiomis inžinerinėmis sistemomis susiję pastato patalpų savininkai (buto Nr., kitos patalpos unikalūs Nr.) | Pastabos |
|----------|-----------------|--|--|----------|
| 11. | Liftas (liftai) | | 1-2-3 laiptinei | |
| [...] | | | | |

6.5. „Pareiškėjas 2019-04-05 kreipėsi į Savivaldybę dėl galimai neteisingos apskaitos vedimo, mokesčių paskirstymo už liftų remonto darbus [toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas]. Bendrijos pirmininkė 2019-04-10 raštu Nr. 53-2-178 buvo įpareigota vadovautis CK 4.82 straipsnio 3 dalimi, kuri nustato principines išlaidų namo bendrojo naudojimo objektams išlaikyti ir mokesčių paskirstymo nuostatas, remiasi proporcingumo principu, pagal kurį butų ir kitų patalpų savininkai prie bendro turto – namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo priežiūros išlaidų privalo prisidėti proporcingai savo turto daliai, kurią lemia jam nuosavybės teise priklausančio buto ar kitų patalpų naudingasis plotas. Pabrėžtina, kad Bendrijos pirmininkė perskaičiavo mokesčius, taip pat pateikė Bendrijos buhalterės paaiškinimą dėl klaidingai paskaičiuotų įmokų per apsirikimą. Kadangi išnyko skundžiamosios aplinkybės, mokesčiai už liftų ribotuvus bei lifto grindų sutvarkymą buvo perskaičiuoti, be to iš pateiktų duomenų akivaizdu, kad tai buvo atlikta techninė klaida ir žala asmeniui (4.86 Eur) ištaisius klaidą nepadaryta, vadovaujantis protingumo principu baudžiamąja prasme baudžiamoji atsakomybė kyta, kai žalos

vertė viršija 1 MGL dydžio sumą. Atsižvelgus į aplinkybių visetą, manytina, kad kreiptis į ikiteisminio tyrimo instituciją nėra pagrindo“;

6.6. „Bendrijos įstatai Juridinių asmenų registre įregistruoti 2016-02-08, Bendrijos pirmininkei rekomenduota įstatuose nusistatyti informacijos teikimo tvarką. Bendrijos pirmininkė informavo, kad gyventojai nesutinka keisti galiojančių įstatų ir apmokėti papildomas išlaidas susijusias su Bendrijos įstatų keitimu. Savivaldybė neturi įgaliojimų įpareigoti Bendriją pakeisti Bendrijos įstatus ir nusistatyti informacijos teikimo tvarką. Savivaldybė gali tik rekomenduoti, pasiūlyti pasirengti naujus įstatus ir įregistruoti Juridinių asmenų registre“;

6.7. Pareiškėjo 2019-04-29, 2019-05-07 prašymuose (Prašymai) ir 2019-05-13 prašyme pažymėta:

6.7.1. Prašymai – „[...] Bendrijos pirmininkė mokesčius kitiems gyventojams visiškai neprašo mokėti mokesčių (už liftų greičio ribotuvo remontą, lifto kabinos grindų remontą [...]). Kadangi, nepateikia visuotinio susirinkimo protokolo priimtina sprendimą dėl mokesčių rinkimo už ūkio išlaidas apmokėjimą, ir šio susirinkimo balsavimo lapų, prašau 2018 m. rugpjūčio mėn. sąskaitoje ūkio išlaidas [...] bei 2019 m. sausio mėn. ūkio išlaidos [...] būtų perskaičiuotos, permokos būtų gražintos. [...] Prašau įpareigoti Bendrijos pirmininkę, kad šie mokesčiai būtų perskaičiuoti, permokos būtų gražintos“;

6.7.2. 2019-05-13 (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas-1) – „Jei yra įstatymas, kad mokesčiai skaičiuojami pagal buto plotą, kodėl jį reikia iškraipyti? Kodėl mažesnio buto ploto išlaikymas kainuoja kaip ir didelio ploto butas? [...] pagal UAB „A“ [...] 7.45 euro [Pareiškėjo motinos butui]. Bendrija nurodo 2019 kovo mėnesio 9.59 euro skaičiuoja tolygiai, neatsižvelgiant į buto plotą. Prašau įpareigoti Bendrijos pirmininkę, kad šie mokesčiai būtų perskaičiuoti, permokos būtų gražintos“;

6.8. Pareiškėjo 2019-06-03 prašyme (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas-2) pažymėta: „Galima teigti, jog buvo padaryta veika turinti nusikalstamos veiklos numatytos LR BK 300 str. 1 d.“ (dėl 2019 m. balandžio mėn. sąskaitos sumos dydžio).

Skundo tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

7. Įstatymai

7.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“, „42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles“.

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

7.2.1. *10 straipsnis* – „1. Visuotinis susirinkimas: [...] 8) tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką; [...]“

7.2.2. *11 straipsnis* – „1. Visuotinius susirinkimus šaukia bendrijos pirmininkas arba bendrijos valdyba bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. [...]. 4. Visuotiniame susirinkime dalyvaujantys bendrijos nariai registruojami pasirašytinai susirinkimo dalyvių sąrašė. Visuotinio susirinkimo dalyvių sąrašą pasirašo visuotinio susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Bendrijos nariai bendrijos įstatuose nustatyta tvarka gali iš anksto raštu pareikšti savo nuomonę dėl susirinkime svarstomų klausimų. Iš anksto raštu pareiškę nuomonę bendrijos nariai yra laikomi dalyvaujančiais visuotiniame susirinkime, registruojami visuotinio susirinkimo dalyvių sąrašė ir jų balsai įskaitomi į balsavimo rezultatus. 5. Visuotinis susirinkimas yra teisėtas ir gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė bendrijos narių. [...]. 6. Visuotinio susirinkimo sprendimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip pusė susirinkime dalyvaujančių bendrijos

narių, išskyrus šio straipsnio 7 dalyje numatytus atvejus. [...]. 10. Visuotiniai susirinkimai turi būti protokoluojami. Visuotinio susirinkimo protokolą pasirašo susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. 11. Visuotinio susirinkimo protokolas turi būti parengtas ir pasirašytas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo susirinkimo dienos. Prie visuotinio susirinkimo protokolo pridedamas šio susirinkimo dalyvių sąrašas, įgaliojimai ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę balsuoti bendrijos narių vardu visuotiniame susirinkime, taip pat dokumentai, patvirtinantys, kad bendrijos nariams buvo pranešta apie šaukiamą visuotinį susirinkimą. 12. Bendrijos nariai sprendimus gali priimti balsuodami raštu, išskyrus sprendimus dėl šio straipsnio 7 dalyje nurodytų klausimų. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija. 13. Visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimai (tarp jų priimti ir balsuojant raštu) registruojami ir skelbiami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka.“

7.2.3. *14 straipsnis* – „6. Bendrijos pirmininkas atsako už: [...] 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą [...]; [...] 7. Visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. 8. Bendrijos pirmininkas atsako už jam visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą. Bendrijos pirmininkas privalo atlyginti bendrijai nuostolius, atsiradusius dėl jo sprendimų, priimtų pažeidžiant šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus, taip pat bendrijos įstatus. [...].“

7.2.4. *21 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai privalo: [...] 5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus; [...] 7) apskųsti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka [...].“

7.2.5. *23 straipsnis* – „1. Bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas šiame įstatyme nustatyta tvarka. Šių ginčų nagrinėjimo ir ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymo arba ginčus nagrinėjančio asmens skyrimo tvarka nustatoma bendrijos įstatuose. 2. Jeigu nepavyksta išspręsti ginčo šio straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka arba jeigu ginčo šalys nevykdo ginčų nagrinėjimo komisijos arba ginčus nagrinėjančio asmens pasiūlymo dėl ginčo sprendimo, ginčai nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka. 3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai (išskyrus juridinius asmenis) ir bendrija, kreipdamiesi į teismą dėl visų reikalavimų, susijusių su bendrijos veikla, yra atleidžiami nuo žyminio mokesčio mokėjimo.“

7.2.6. *27 straipsnis* – „1. Savivaldybių vykdomosios institucijos [...] organizuoja ir teikia nemokamas konsultacijas bendrijų [...] veiklos [...] klausimais.“

7.3. *Viešojo administravimo įstatymo (VAI) 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; [...] 10) skaidrumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjekto veikla turi būti vieša, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus; [...] 13) išsamumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nuroydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.“

7.4. *Civiliniame kodekse (CK) nustatyta:*

7.4.1. *4.82 straipsnis* – „1. Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. [...] 3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti,

įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. [...]. 7. Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.“

7.4.2. 4.83 straipsnis – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. [...]. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės. 4. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. [...].“

7.4.3. 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. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. [...]. 3. Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos [...] sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams. [...]. 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. [...] 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kворumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. 8. Namu bendrojo naudojimo objektų valdytojas (butų ir kitų patalpų savininkų bendrija [...]) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams. 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

8. *Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* (toliau vadinama – Taisyklės) nustatyta:

8.1. „30. Jeigu prašymo ir (ar) prie jo pridedamų dokumentų turinyje yra teisės pažeidimų požymių, institucija per 5 darbo dienas nuo šio prašymo gavimo institucijoje dienos persiunčia tokio prašymo kopiją ir prie jo pridedamų dokumentų kopijas institucijoms, kompetentingoms tirti šiuos teisės pažeidimus. [...].“

8.2. „35. Atsakymai į prašymus parengiami atsižvelgiant į jo turinį: [...] 35.2. į prašymą pateikti institucijos turimą informaciją atsakoma pateikiant prašomą informaciją Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ar savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo nustatyta tvarka arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys; [...] 35.4. į kitus prašymus – atsakoma laisva forma arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys.“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

9. *Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika – 2016-01-08 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016:*

„Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir pareigos proporcingai apmokėti su bendru turtu susijusias išlaidas [...]. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuosavybės teisę, butų ir kitų patalpų savininkų

teises ir pareigas, naudojantis bendraja daline nuosavybe, ir šios nuosavybės teisės įgyvendinimą reglamentuoja CK 4.82–4.85 straipsniai. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad įstatymuose, reglamentuojančiuose daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigas bendrosios dalinės nuosavybės teisės atžvilgiu, yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtiniams pagerinimams atlikti. Taikant šią taisyklę yra teisiškai nereikšminga bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių patiriamos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam taisyklė taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2009-11-27 nutartį, priimtą civilinėje byloje [...] Nr. 3K-7-515/2009). Liftas, nepriklausomai nuo to, ar juo naudojasi visi daugiabučio gyvenamojo namo gyventojai, yra statinio inžinerinės sistemos dalis (Statybos įstatymo 2 straipsnio 61 dalis). Bendrosios pastato inžinerinės sistemos, kurios yra viso pastato (visų pastato patalpų) inžinerinės sistemos, užtikrinančios šių patalpų funkcionavimą ir tenkinančios jų naudotojų poreikius (Statybos įstatymo 2 straipsnio 62 dalis), yra pastato bendrojo naudojimo objektai (Bendrijų įstatymo straipsnio 15 dalis), priklausantys daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos apskrities pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise (Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 4 dalis). Kai statinio inžinerinės sistemos nepriklauso nuo kitų vienos ar kelių pastato patalpų (nesusietos su bendrosiomis pastato inžinerinėmis sistemomis) ir užtikrina tik šių patalpų funkcionavimą bei tenkina jų naudotojų poreikius, jos gali būti laikomos atskiromis statinio inžinerinėmis sistemomis (Statybos įstatymo 2 straipsnio 63 dalis). Tokiu atveju turi būti sudaromas bendrojo naudojimo objektų, kurie naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, aprašas. Sprendimai dėl šių bendrojo naudojimo objektų, skirtų ne visų gyvenamojo namo gyventojų poreikiams tenkinti, valdymo ir naudojimo gali būti priimami atskirai (CK 4.85 straipsnio 3 dalis). **Tačiau tam, kad bendrojo naudojimo objektas būtų įtrauktas į šį aprašą, turi būti nustatyta, kad jis yra atskiras**, nesusietas su kitais to paties statinio bendrojo naudojimo objektais ir kad juo gali naudotis tik konkrečios statinio dalies butų ir kitų patalpų savininkai. [...]. Kiekvienu atveju svarbu atriboti, kurios išlaidos skirtos bendrajam turtui išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jo būtiniams pagerinimams atlikti, o kurios – bendraturčio asmeniniams interesams ir poreikiams tenkinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2009-11-27 nutartis, priimta civilinėje byloje [...] Nr. 3K-7-515/2009). Kasdienis lifto naudojimas, lygiai taip pat kaip ir kurios nors gyvenamojo namo laiptinės laiptų naudojimas, yra skirtas konkrečių bendraturčių, besinaudojančių šiais objektais, poreikiams tenkinti, todėl ir šių objektų naudojimo išlaidos, t. y. lifto elektros energijos sąnaudos ar laiptų valymo išlaidos, turi būti dengiamos tik šiais objektais besinaudojančių bendraturčių. Tačiau jei išlaidos yra susijusios su šių objektų išsaugojimu, pagerinimu ar atnaujinimu, tai jos priskirtinos prie bendrojo statinio bendrųjų objektų naudojimo išlaidų, paskirstytinų proporcingai visiems bendraturčiams, nepriklausomai nuo to, ar jie tiesiogiai naudojami šiais objektais, jeigu nėra sudarytas atskirai naudojamų bendrojo naudojimo objektų aprašas. [...]. **Pareiga apmokėti išlaidas, susietas su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, nepriklauso nei nuo buto ir kitų patalpų savininko sutikimo, nei nuo administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo** (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2014-12-19 nutartis, priimta civilinėje byloje [...], bylos Nr. 3K-3-570/2014). Nagrinėjamoje byloje ginčas kilo dėl to, ar daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkai, gyvenantys tose laiptinėse, kuriose neįrengti liftai, turi proporcingai apmokėti kitose laiptinėse esančių liftų remonto išlaidas. Bylą nagrinėję teismai sprendė skirtingai. Pirmosios instancijos teismas sprendė, kad liftas yra bendrojo naudojimo objektas, todėl jo išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas turi dalytis visi bendraturčiai, tačiau apeliacinės instancijos teismas, atsižvelgdamas į tai, kad liftais naudojasi tik dalis daugiabučio gyventojų, ir remdamasis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais, sprendė priešingai. [...]. **Teisėjų kolegija pažymi, kad nepriklausomai nuo to, ar liftu naudojasi (turi galimybę naudotis) visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, liftas priskirtinas prie bendrojo naudojimo objektų, priklausančių visiems**

daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise, todėl ir šio objekto išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidos proporcingai visiems bendraturčiams. Išimtis galima tik tuo atveju, jei bus sudarytas bendrojo naudojimo objektų, skirtų nepriklausomoms, atskiros pastato dalies funkcionavimui ir jos naudotojų poreikiams tenkinti, aprašas (CK 4.85 straipsnio 3 dalis). Tokiame bendrojo naudojimo objektų apraše šių objektų administratorius, pavyzdžiui, daugiabučio gyvenamojo namo bendrija, įvertindamas bendrojo naudojimo objektų funkcionalumą, atskirumą ir pan., *iš anksto nustato tokių objektų valdymo ir naudojimosi jais tvarką ir sąlygas, kurios turi būti žinomos ir suprantamos bendrojo naudojimo objektų bendraturčiams*. Bendrojo naudojimo objektų aprašas leidžia butų ir kitų patalpų savininkams realizuoti teisę susitarti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, tačiau ši teisė turi būti realizuota iki kylant teisiniams padariniams, pavyzdžiui, *iki atsirandant konkrečioms bendrojo naudojimo objekto remonto išlaidoms*. Priešingu atveju būtų pažeidžiamas teisinio aiškumo principas, nes išimtis iš bendrosios taisyklės, kad bendrojo naudojimo objektų išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidas turi dengti visi bendrojo naudojimo objekto savininkai, būtų padaroma kilus atitinkamoms išlaidoms, bet nesprendžiant iš esmės, kad konkretus bendrojo naudojimo objektas yra apskritai atskiras ir skirtas tik tam tikros dalies gyventojų poreikiams tenkinti. [...].“

Tyrimo išvados

10. Apibendrinus Pareiškėjo skunde Seimo kontrolieriui nurodytas ir šio tyrimo metu nagrinėtinas aplinkybes konstatuotina, kad jis skundžiasi Seimo kontrolieriui tuo, jog Savivaldybės pareigūnai netinkamai išnagrinėjo jo Prašymus, Prašymą-1 ir Prašymą-2, susijusius su Bendrijos skaičiuojamais mokesčiais dėl išlaidų už liftų remontą (pažymos 2 ir 3 paragrafai).

11. Vadovaujantis teisiniu reglamentavimu ir teismų praktika:

11.1. VAĮ (pažymos 7.3 punktas) ir Taisyklėmis (pažymos 8 paragrafas):

11.1.1. į Pareiškėjo prašymus turėjo būti atsakyta pagal jų turinį, vadovaujantis išsamumo principu – aiškiai ir argumentuotai, nurodant visas prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis remtasi vertinant prašymo turinį;

11.1.2. jeigu Pareiškėjo prašymo ir (arba) prie jo pridedamų dokumentų turinyje buvo teisės pažeidimų požymių, Savivaldybė per 5 darbo dienas nuo šio prašymo gavimo dienos turėjo tokio prašymo kopiją persiųsti institucijoms, kompetentingoms tirti šiuos teisės pažeidimus;

11.2. Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 7.1 punktas) – Savivaldybė kompetentinga nagrinėti šio tyrimo metu aprašytus Pareiškėjo prašymus, susijusius su Savivaldybei priskirtų funkcijų statinių naudojimo priežiūros, butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų kontrolės klausimais vykdymu (galimu teisės pažeidimu), todėl neturėjo pareigos persiųsti Prašymą nagrinėti kitoms institucijoms Taisyklėse nustatyta tvarka;

11.3. Bendrijų įstatymu (pažymos 7.2 punktas), CK (pažymos 7.4 punktas) ir teismų praktika (pažymos 9 paragrafas):

11.3.1. Namų butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas Namui išlaikyti ir išsaugoti, tačiau neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jie nėra davę 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 CK 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka.

Namų butų ir kitų patalpų savininkų pareiga apmokėti išlaidas, susietas su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, nepriklauso nei nuo buto ir kitų patalpų savininko sutikimo, nei nuo Bendrijos pirmininko ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo;

11.3.2. tuo atveju, jeigu pagal Aprašą (patvirtintą iki atsirandant konkrečioms bendrojo naudojimo objekto remonto išlaidoms) atskiri bendrojo naudojimo objektai (pvz., Namų liftai) naudojami tenkinti ne viso Namų, o tik atskiroje jo dalyje (pvz., konkrečioje laiptinėje) esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius (atitinkamu liftu gali naudotis tik konkrečios statinio dalies butų

ir kitų patalpų savininkai), išlaidos už atskiro bendrojo naudojimo objekto remontą paskirstytinos atitinkamos Namų dalies butų savininkams.

12. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes, konstatuotina, kad nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai atsižvelgė į Seimo kontrolierės tarpininkavimą pateikti kartotinį atsakymą Pareiškėjui (pažymos 5.2 punktą) ir šio tyrimo metu pateikė papildomus paaiškinimus dėl Pareiškėjo prašymų nagrinėjimo rezultatų (Atsakymas-3; pažymos 6 paragrafas), tinkamai motyvavo išlaidų dėl Namų liftų remonto paskirstymo Namų butų ir kitų patalpų savininkams atitikimą teisės aktų reikalavimams (teisės aktų, teismų praktikos reikalavimais bei Savivaldybės nustatytomis aplinkybėmis dėl Aprašo; pažymos 6.3, 6.4 punktai) bei pagrįstai nepersiuntė Prašymo kitoms institucijoms (pažymos 6.5 punktą).

13. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi „Skundo tyrimas nutraukiamas, jei tyrimo metu išnyksta skundžiamos aplinkybės arba, tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia [...]“.

Apibendrinus pirmiau nurodytas aplinkybes (pažymos 12 paragrafas) ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi, darytina išvada, kad Pareiškėjo skundo *tyrimas nutrauktinas*.

14. Kartu Seimo kontrolierė atkreipia dėmesį į tai, kad:

14.1. *Pareiškėjo:*

14.1.1. Bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ginčai nagrinėtini Bendrijų įstatymo 23 straipsnyje ir CK nustatyta tvarka (Bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas šiame įstatyme nustatyta tvarka, arba kreipiantis į teismą; butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai (išskyrus juridinius asmenis), kreipdamiesi į teismą dėl visų reikalavimų, susijusių su Bendrijos veikla, yra atleidžiami nuo žyminio mokesčio mokėjimo; pažymos 7.2.5 ir 7.4.3 papunkčiai);

14.1.2. dėl 2019-03-19 prašymo nagrinėjimo rezultatų – tai nėra šio tyrimo objektas, kadangi šiame kreipimesi Pareiškėjas prašė Savivaldybės vykdyti Bendrijos pirmininkės veiklos teikiant informaciją (Bendrijos narių susirinkimo protokolą, priimtą sprendimą dėl mokesčių už ūkio išlaidas apmokėjimo ir kt.) Pareiškėjui kontrolę (pažymos 4.1 punktą), tačiau Seimo kontrolierė 2019-02-18 sprendimu (pažyma Nr. 4D-2018/2-1580) yra nutraukusi susirašinėjamą su Pareiškėju dėl prašymų, skundų Savivaldybei, susijusių su Bendrijos valdymo organų veiklos informacijos, Bendrijos dokumentų teikimo pagal Pareiškėjo prašymus klausimais nagrinėjimu (iki nebus nustatyta tvarka pakeisti Bendrijos įstatai ir / arba Bendrijų įstatymas, arba priimti nauji teisės aktai, reglamentuojantys informacijos teikimo daugiabučių namų patalpų savininkams tvarką ir formą; šiuo metu Bendrijų įstatymas ir Bendrijos įstatai nėra pakeisti; pažymos 6.6 punktą);

14.1.3. tuo atveju, jeigu, Pareiškėjo nuomone, Bendrijos pirmininkės veikloje yra nusikalstamos veikos požymių, jis turi galimybę tiesiogiai kreiptis į teisėsaugos institucijas;

14.2. *Savivaldybės pareigūnų* – vadovaujantis Bendrijų įstatymu (pažymos 7.2 punktą) ir CK (pažymos 7.4 punktą), Bendrijos visuotinis susirinkimas turi patvirtinti įmokų, skirtų Bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus, Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami nustatyta tvarka sušauktame susirinkime, balsų dauguma arba jiems balsuojant raštu nustatyta tvarka. Pažymėtina, kad teisės aktuose nėra nustatyta tvarka, jog daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimami žodžiu.

Taigi, šiuo atveju manytina, kad Savivaldybė, vadovaudamasi Bendrijų įstatymo 27 straipsnio 1 dalimi (savivaldybių vykdomosios institucijos organizuoja ir teikia nemokamas konsultacijas bendrijų veiklos klausimais; pažymos 7.2.6 papunktis) ir Atsakyme-3 pasisakiusi dėl Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo (dėl Bendrijos ūkio išlaidų) galimo priėmimo žodžiu (pažymos 6.2 punktą), nepagrįstai nepateikė paaiškinimų, rekomendacijų Bendrijos pirmininkei (kartu apie tai informuojant ir Pareiškėją) dėl to, kaip turėtų būti priimami Bendrijos

narių sprendimai, susiję su Namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimu, technine priežiūra ir pan. (kai tai nesusiję su statinių naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais).

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

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

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJA

16. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 17 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė ***Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui*** rekomenduoja Bendrijos pirmininkui pateikti paaiškinimus, rekomendacijas (kartu apie tai informuojant ir Pareiškėją) dėl to, kaip teisės aktuose nustatyta tvarka turėtų būti priimami Bendrijos narių sprendimai, susiję su Namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimu, technine priežiūra ir pan. (kai tai nesusiję su statinių naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais).

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

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė