



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2020 m. kovo 16 d. Nr.4D-2020/2- 1571
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigoje gautas pakartotinis X (toliau vadinama – Pareiškėja), Vilniaus rajono Pagirių gyvenvietės <...> daugiabučio gyvenamojo namo gyventojos, skundas (toliau vadinama – Skundas) dėl Vilniaus rajono savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), galimai netinkamai vykdant Vilniaus rajono Pagirių gyvenvietėje esančio <...> daugiabučio gyvenamojo namo (toliau vadinama ir – Namas arba namas) administratoriaus – uždarnosios akcinės bendrovės „Y“ (toliau vadinama ir – Administratorius) veiklos kontrolę bei netinkamai išnagrinėjus skundą.

Kartu su skundu pateikti ir kitų Vilniaus rajono Pagirių gyvenvietėje esančio <...> daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkų ir gyventojų (toliau vadinama – Pareiškėjai, butų savininkai) parašai.

2. Skunde nurodoma:

2.1. „Iš gauto atsakymo nuo Savivaldybės administracijos direktorės mes supratome, kad čia jokios pagalbos nesulauksime. Atsakyme [...] rašoma, kad „statybos leidimo ir projekto pagal statybą reglamentuojančius teisės aktus tokiems darbams kaimo gyvenvietėje nereikia. Kaip tai gali būti, juk tai pažeidimas, kaip galima remontuoti inžinerines sistemas be projekto? Juk namas statytas pagal projektą, kodėl Vilniaus raj. savivaldybės administracija nusprendė, kad remontas čia gali vykti be projekto?“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta);

2.2. „Jūs nurodėte Savivaldybės administracijos direktorei „įvertinti ginčytinas aplinkybes, atlikti pakartotinį Administratoriaus veiklos patikrinimą dėl informacijos neteikimo Pareiškėjams kartu įvertinant darbų atlikimą ir darbų kainas“. Apie atliktų darbų kokybę mes, gyventojai, jau net nekalbame. Mus domina kainos, kiek iš tikrųjų kainavo remontas, nes iš mūsų reikalaujama visa tai apmokėti. Atsakyme rašoma: „Taisyklėse nenumatyta finansinių dokumentų tikrinimas, o kilus ginčui tarp administratoriaus ir butų savininkų..., jis sprendinamas ginčo šalių susitarimų būdu“. Kaip galima susitarti, jei namo administratorė neteikia jokios informacijos. Mes reikalaujame, kad Administratorius pateiktų mūsų laiptinės gyventojams sąskaitas-faktūras už remontą mūsų laiptinėje, norime pamatyti savo akimis, už ką mes privalome mokėti“;

2.3. „Savivaldybė atsakyme rašo, kad mūsų namo „inžinerinių sistemų remonto darbai atlikti pagal gyventojų prašymus, o prašymuose nurodyti namo įgalioti atstovai šiems darbams“. Kas nurodė namo įgaliotus atstovus? Namą įgalioti atstovai išrenkami gyventojų susirinkime balsuojant, jų niekas nenurodo. Turi būti dokumentas, patvirtinantis, kad vyko namo gyventojų susirinkimas ir tik tada įgalioti atstovai išrenkami. Tokio susirinkimo mūsų name niekada nebuvo, ir namo atstovų mes neturime. Vadinasi, sąmatų ir atliktų darbų aktuose pasirašę žmonės neturi jokių įgaliojimų, o

Savivaldybės administracijos direktorė rašo, kad jie yra namo atstovai“;

2.4. „Savivaldybės atsakyme rašoma: „... vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 16 punktu išrinkti nuolatinį Namų įgaliotą atstovą“. Vadinasi, Savivaldybės administracijos direktorė pripažįsta, kad įgaliotų Namų atstovų mūsų name nėra. Tai kodėl prieš tai tvirtino, kad namo įgalioti atstovai pasirašė remonto sąmatoje ir atliktų darbų aktuose? Vadinasi, jie nėra įgalioti atstovai, jei dar nurodyta ateityje tokius žmones išrinkti“;

2.5. „Manome, kad Savivaldybės administracijos direktorė yra šališka, pritaria Administratoriaus teikiama informacijai, jokio pakartotinio patikrinimo nepadarė. Mums, gyventojams, labai skaudu, kad tiek daug užkelta remonto kaina. Negali būti, kad kelių plastikinių vamzdžių pakeitimas butuose ir kelių metrų vamzdžio keitimas rūsyje gali kainuoti 8 127 €. Namų administratorė atėmė iš tos sumos permoką už šildymą, todėl liko mokėti 6 541 €. Faktai neatitinka tikrovės. Vis tiek per daug didelė suma.“

3. Pareiškėja prašo: „tarpininkavimo pareikalaujant iš Administratoriaus sąskaitų-faktūrų už santechnikos remontą mūsų namo laiptinėje, norime įsitikinti savo akimis dėl kainų, jei taip brutaliai reikalaujama viską apmokėti. Mes sutinkame sumokėti tikrąją sumą, bet visų pirma turime teisę pamatyti sąskaitas-faktūras, nes Administratorius iš anksto su gyventojais nesitarė dėl kainų.“

4. Iš Skundo tyrimui pateiktos informacijos nustatyta:

Savivaldybė 2020-11-23 raštu pateikė atsakymą:

„Atsakydami į Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus persiūtą 2020-10-06 Jūsų skundą dėl Namų inžinerinių sistemų remonto, pagal Seimo kontrolieriaus prašymą pakartotinai išnagrinėjome skundo aplinkybes ir primename, kad siekiant tinkamai įvertinti situaciją buvo išsiųstas paklausimas Administratoriui ir sudaryta komisija, kuri 2020 m. rugpjūčio 31 d. vietoje apžiūrėjo Namų atliktą inžinerinių sistemų remontą.

[...] remiantis Administratoriaus pateiktais dokumentais ir informacija bei komisijos išvadamis, inžinerinių sistemų remonto darbai atlikti pagal 2017-10-10 ir 2019-12-18 Namų II laiptinės gyventojų prašymus. Prašymuose nurodyti ir namo įgalioti atstovai šiems darbams. Pasirenkant rangovą atlikta tiekėjų apklausa raštu (pateikta tiekėjų apklausos pažyma). Iš trijų pasiūlymų [įmonės pavadinimas žinomas], atlikusi Namų inžinerinių sistemų remontą, pasiūlė mažiausią kainą. Sąmatos ir atliktų darbų aktai pasirašyti Namų atstovų, nurodytų prašymuose įgaliotų asmenų. Statybos leidimo ir projekto pagal statybą reglamentuojančius teisės aktus tokiems darbams kaimo gyvenvietėje nereikia. Atlikus inžinerinių sistemų remonto apžiūrą vietoje, nustatyta, kad stovai, nurodyti 2020-04-17 ir 2020-06-03 atliktų darbų aktuose, yra įrengti. Rūsyje, šilumos punkto patalpoje, rastas nepanaudotų statybinių medžiagų (nuotekų vamzdžių) likutis. Rūsio grindyse neuždaryta naujo šalintuvo revizija. Taip pat Atsakyme prašėme Administratoriaus sutvarkyti Namų rūsių grindyse neuždarytą naujo nuotekų šalintuvo reviziją – įrengti groteles, kad būtų priėjimas prie revizijos, supažindinti Namų butų savininkus su namų 2019 m. veiklos ataskaita, pateikiant ją butų savininkams į pašto dėžutes, arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu, arba kitais su butų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais (susitikimo per apžiūrą metu gavome nusiskundimų, kad gyventojai nesusipažino su ataskaita), vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 16 punktu išrinkti nuolatinį Namų (arba atskirų laiptinių) įgaliotą atstovą.

2020-10-29 el. paštu Administratorius informavo, kad rūsių patalpose virš užbetonuoto magistralinio nuotekų vamzdžio įrengtos revizijos sumontuotas lengvai nuimamas dangtis, administratoriaus 2019 metų ataskaita pakabinta Namų II laiptinės skelbimo lentoje ir pateikta butų savininkams į pašto dėžutes, nuolatinis įgaliotas atstovas kol kas neišrinktas – rinkimus planuojama organizuoti pasibaigus karantinui.

Pagal Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 7.3 p., 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“. Neturint kitos informacijos, Administratorius patalpų savininką nustato pagal VĮ Registro centro informaciją, kur <...>, Pagirių k., buto savininkas yra kitas asmuo. Prie Jūsų rašto, adresuoto Administratoriui, nebuvo kitų Namų patalpų savininkų parašų, taip pat nebuvo notarinio įgaliojimo arba dokumentų, įrodančių, kad irgi esate buto savininkė. Todėl Administratoriaus 2020-07-21 rašte Nr. 5G-20 atsisakymas teikti Jums išsamesnę informaciją neprieštarauja teisės aktams.

Pranešame, kad, vadovaujantis Vilniaus rajono daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklėmis (toliau – Taisyklės), atliktas Administratoriaus veiklos, administruojant Namą, patikrinimas pagal skundo turinį ir pateiktos rekomendacijos:

1. atkreipti dėmesį į tai, kad prašymus ir sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros pasirašo tik butų savininkai;

2. pradedant remonto darbus, informuoti remontuojamo namo butų savininkus apie darbų pradžią ir kainą, informaciją pateikiant butų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu, arba kitais su butų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais;

3. vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 16 punktu, išrinkti nuolatinį Namą (arba atskirų laiptinių) įgaliotą atstovą.

Atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad Taisyklėse nenumatytas teikiamų paslaugų arba atliktų darbų kokybės, taip pat finansinių dokumentų tikrinimas, todėl, kilus administratoriaus ir butų savininkų ginčui dėl namo inžinerinių tinklų remonto darbų kokybės ir apmokėjimo už juos, jis spręstinas ginčo šalių susitarimo būdu, o nepavykus susitarti – teismine tvarka. Dar kartą pažymime, kad, abejodami atliktų darbų kokybe ir darbų kaina, turite teisę pasamdyti ekspertą, kuris įvertins ir pateiks išvadą dėl atliktų darbų kokybės ir kainos, ir kreiptis dėl žalos atlyginimo iš kaltų asmenų į bendros kompetencijos teismą civilinio proceso tvarka. [...].“

TYRIMAS IR IŠVADOS

5. Seimo kontrolierė, siekdama išsiaiškinti Pareiškėjos nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydama pateikti paaiškinimus dėl Skundo teiginių bei atsakyti į klausimus.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Savivaldybė Seimo kontrolierę informavo, pateikė dokumentus bei paaiškinimus, iš kurių nustatyta:

6.1. „Pagal 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“ 3 priedo 4.1 p., statybą leidžiantis dokumentas privalomas atliekant ypatingojo ir neypatingojo daugiabučio namo ar viešojo pastato paprastąjį remontą mieste, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, – kai keičiama pastato išvaizda. Statybos įstatymo 27 str. 1 d. 5 p. nurodyta, kad leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą taip pat privalomas įrengiant, pertvarkant, išmontuojant pastato dujų, šildymo ar elektros bendrąsias inžinerines sistemas. Kitais atvejais statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas. Statybos įstatymo 24 str. 3 d. nurodyta, kad Statinio projektas turi būti parengtas tais atvejais, kai privaloma gauti šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 1–7 punktuose

nurodytus statybą leidžiančius dokumentus. Atsižvelgiant į tai, atliktiems remonto darbams Name leidimas ir projektas nereikalingi.“

6.2. „Gyventojams buvo pateiktos darbų sąmatos ir atliktų darbų aktai (dokumentai buvo pridėti prie 2020-07-20 Pareiškėjos rašto savivaldybės administracijai). Dokumentus pasirašė namo įgalioti atstovai šiems darbams. Šiuose dokumentuose yra išsami informacija apie atliktus darbus. Tačiau, jeigu reikalingos ir sąskaitos–faktūros, butų savininkai gali kreiptis į Administratorių ir gauti dokumentų kopijas. 2021-01-20 Administratoriui ir II laiptinės butų savininkams išsiųstas raštas Nr. A33(1)-465 dėl dokumentų pateikimo.“

6.3. „Pagal Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau – Nuostatai) 16 p.: „Patalpų savininkai susirinkime arba balsuodami raštu gali iš patalpų savininkų rinkti atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi: stebėtojo teisėmis dalyvauti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimo, atliktų darbų priėmimo; balsuojant raštu – balsų skaičiavimo komisijose, vykdant namo technines apžiūras, tikrinant šilumos, elektros energijos apskaitos, karšto vandens ir kitų matavimo prietaisų rodmenis. Administratorius apie sudaromas komisijas ar organizuojamus patikrinimus, kuriuose turi teisę dalyvauti patalpų savininkų atstovas (atstovai), informuoja jį (juos) su juo (jais) sutartu būdu. Patalpų savininkų atstovą (atstovus) gali rinkti namo ar jo dalies (laiptinės) patalpų savininkai sutartam laikotarpiui arba atšaukti. Patalpų savininkų atstovas (atstovai) gali būti perrenkamas (perrenkami) ar atšaukiamas (atšaukiami) nustatytam terminui nepasibaigus.“ Šiuo atveju 2017 ir 2019 m. prašymuose dėl kanalizacijos remonto nurodyti įgalioti atstovai konkreitiems prašytiems darbams. Kaip informavo Administratorius, pasibaigus karantinui, planuojama organizuoti nuolatinio įgalioto asmens rinkimus.“

6.4. „2020-08-31 atliktus inžinerinių sistemų remonto darbus apžiūrėjo ir pagal kompetenciją įvertino Vilniaus r. savivaldybės direktoriaus sudaryta komisija, nes pirmame skunde buvo tvirtinama, kad, pagal gautus iš administratorės atliktų darbų aktus, ne visi darbai atlikti. Komisija nustatė, kad remonto darbai, išvardyti 2020-04-17 ir 2020-06-03 atliktų darbų aktuose, įvykdyti. Nuotekų šalintuvo stovai butuose 21, 22, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38 pakeisti. 2020-11-17 atliktas neplaninis administratoriaus patikrinimas pagal skundo turinį. Patikrinimo rekomendacijos aprašytos šio rašto 2.6 p. Kas dėl darbų kainos, tai gyventojams buvo pateikti atliktų darbų aktai ir sąmatos. Dėl darbų kokybės ir kainos pagrįstumo gyventojai mūsų atsakymuose buvo informuoti, kad Savivaldybės daugiabučių namų valdytojų priežiūros funkcija neapima teikiamų paslaugų arba atliktų darbų kokybės, taip pat finansinių dokumentų tikrinimo, todėl, kilus administratoriaus ir butų savininkų ginčui dėl namo inžinerinių tinklų remonto darbų kokybės ir mokėjimo už juos, jis sprendinamas ginčo šalių susitarimo būdu, o nepavykus susitarti – teismine tvarka. Analizuojant pateiktą Tiekėjų apklausos pažymą dėl pirmo remonto, kiti rangovai apskaičiavo labai panašią kainą, skirtumas tarp mažiausios ir didžiausios kainos sudaro 156,45 Eur.“

6.5. „Namo bendrojo naudojimo objektų administravimą Administratorius vykdo nuo 2014 m., vadovaudamasis Vilniaus r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais: 2014-08-13 įsakymu Nr. A27(1)-1939 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ ir 2019-07-22 įsakymu Nr. A27(1)-1860 „Dėl UAB „Y“ daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo termino pratęsimo“. Šis faktas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.“

6.6. „2017 ir 2019 prašymuose atlikti kanalizacijos remontą nurodyti įgalioti atstovai ir tuos prašymus pasirašė Namo gyventojai, tuo pačiu patvirtindami ir nurodytus įgaliojinius. Prašymus Administratoriui pateikė Namo gyventojai savo iniciatyva.“

6.7. „[...] darbų apimtys, sąmatos, trūkstamų lėšų priskaičiavimas buvo derinamas su įgaliotais atstovais, įgalioti atstovai apie darbus turėjo informuoti butų savininkus. [...]. Darbų sąmatos suderintos su įgaliotais atstovais, yra jų pasirašytos.“

6.8. „Administratoriaus veiklos patikrinimas pagal skundo turinį atliktas **2020-11-17. Pateiktos rekomendacijos:** 1) atkreipti dėmesį į tai, kad prašymus ir sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros pasirašo tik butų savininkai; 2) pradedant remonto darbus, informuoti

remontuojamo namo butų savininkus apie darbų pradžią ir kainą, informaciją pateikiant butų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu, arba kitais su butų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais; 3) vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 16 punktu, išrinkti nuolatinį Namą (arba atskirų laiptinių) įgaliotą atstovą. Taip pat Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2020-09-23 rašte Nr. A33(1)-6998 Administratoriui buvo nurodyta:

1) sutvarkyti Namą rūšio grindyse neuždarytą naujo nuotekų šalintuvo reviziją – įrengti groteles, kad būtų priėjimas prie revizijos;

2) supažindinti Namą butų savininkus su namo 2019 m. veiklos ataskaita, pateikiant ją butų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu, arba kitais su butų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais;

3) pradėdant remonto darbus, informuoti remontuojamo namo butų savininkus apie darbų pradžią ir kainą, informaciją pateikiant butų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu, arba kitais su butų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais;

4) vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 16 punktu, išrinkti nuolatinį Namą (arba atskirų laiptinių) įgaliotą atstovą.“

6.9. „2020-10-29 el. paštu Administratorius informavo, kad rūšio patalpose virš užbetonuoto magistralinio nuotekų vamzdžio įrengtos revizijos sumontuotas lengvai nuimamas dangtis, Administratoriaus 2019 metų ataskaita patalpinta Namą II laiptinės skelbimo lentoje ir pateikta butų savininkams į pašto dėžutes, nuolatinis įgaliotas atstovas kol kas neišrinktas – rinkimus planuojama organizuoti pasibaigus karantinui.“

6.10. „2020-07-09 Administratorius gavo tik kreipimąsi, pasirašytą Pareiškėjos. Į kreipimąsi atsakyta 2020-07-21 raštu Nr. 5G-20.“

6.11. „Atliktas Administratoriaus veiklos patikrinimas pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.2–12.8, 12.10 punktus. 2021-01-19 patikrinimo aktas Nr.2021-S1 su dokumentais pridedamas. Aktas išsiųstas Administratoriui, bet su parašu dar negautas.“

6.12. „Pagal Nuostatų 7.3 p., 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“. Atsižvelgiant į tai, informacija namo administravimo klausimais teikiama tik butų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims. Administratorius patalpų savininką nustato pagal VĮ Registrų centro informaciją. VĮ Registrų centro duomenimis, 34 buto savininkas yra kitas asmuo. VĮ Registrų centro išrašė nenurodyta, kad turtas yra bendroji jungtinė nuosavybė. Taip pat Administratorius neturi duomenų dėl Pareiškėjos giminystės ryšių su buto savininku. Kadangi prie Pareiškėjos pirmo rašto Administratoriui nebuvo kitų namo patalpų savininkų parašų, taip pat nebuvo notarinio įgaliojimo arba dokumentų, įrodančių, kad irgi yra buto savininkė, informacija apie remontą jai nebuvo suteikta.“

6.13. „Pagal Administratoriaus pateiktus dokumentus, nuo 2019-04-19 iki 2020-01-17 kanalizacijos valymo darbai šioje laiptinėje buvo atlikti 4 kartus. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad inžineriniai tinklai buvo netvarkingi ir jų remontas buvo būtinas.“

6.14. Iš Skundo tyrimui pateiktų dokumentų nustatyta:

6.14.1. Administratoriui Namą gyventojai 2017-10-10 pateikė prašymą: „Aš, [Namą gyventojas, pavardė žinoma], gyvenanti [...] neprašau, o reikalauju kuomet pastoviai užpila butą įvairiomis srutomis ir kitais nešvarumais, sugadinami baldai, sienos, grindys ir t. t. Kviečiami santechnikai neišsprendžia problemos. Prašau pakeisti vamzdžius, dažnai skęsta ir rūšys. [...]. padėkite išspręsti šią problemą.“

Pasirašė: Įgaliotas atstovas – Namą 22 buto savininkė. Prie prašymo pridėti Namą antros

laiptinės gyventojų parašai (yra pasirašiusi ir Pareiškėja);

6.14.2. Administratoriui Namų gyventojai 2019-12-20 pateikė prašymą „iš Namų sukaupėtų lėšų pakeisti tualetų kanalizacijos stovą nuo penkto aukšto iki šulinio“. Jį pasirašė įgaliotas asmuo – Namų 29 buto savininkė;

6.14.3. 2020-03-12 sąmatą (Nuotekų stovų butams 22, 26, 30, 34, 38, nuotekų stovų ir magistralinio nuotekų vamzdžių keitimas rūsyje) pasirašė įgaliotas asmuo – Namų 22 buto gyventojas („Namų įgaliotas atstovas. Suderinta [pavardė]“). Atliktų darbų 2020-04-17 aktas pasirašytas įgalioto atstovo – Namų 22 buto gyventojos;

6.14.4. 2020-05-11 sąmatą (nuotekų stovų butams 21, 25, 29, 33, 37, vamzdžių keitimas) pasirašė Namų įgaliotas atstovas – 29 buto gyventojas; Atliktų darbų 2020-06-03 aktas pasirašytas Namų įgalioto atstovo – 29 buto gyventojos;

6.14.5. atliktų darbų apmokėjimui panaudotos Namų sukauptos lėšos – 1 873,10 Eur. Likusi suma (4 658,17 Eur.) paskirstyta (priklausomai nuo buto bendrojo ploto) apmokėti Namų 21–40 butų savininkams. Pažyma–paskirstymas apmokėjimui už atliktus darbus suderinta su 22 buto gyventojas;

6.14.6. Savivaldybė, gavusi 2020-07-24 Namų butų savininkų skundą dėl atlikto inžinerinių tinklų remonto darbų, atliko neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą ir surašė 2020-11-17 aktą. Akte pažymėta: „Inžinerinių sistemų remonto darbai atlikti pagal 2017-10-10 ir 2019-12-18 Namų butų savininkų prašymus. Prašymuose nurodyti ir namų įgalioti atstovai šiems darbams.“ Savivaldybė patikrino Administratoriaus sudarytus metinius ilgalaikius planus, ar teisės aktuose nustatyta tvarka buvo organizuojamas rangovo pasirinkimas (tiekėjų apklausos pažymas), patikrino, ar yra sąmatos, atliktų darbų aktai. Savivaldybė surašė ir pateikė Administratoriui rekomendacijas;

6.14.7. Savivaldybė, Seimo kontrolierės prašymu, atliko Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą ir 2021-01-19 surašė aktą. Akte pažymėta: „**3. Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas** [...]: 1. Patalpų savininkų sąrašas sudarytas ir atitinka nustatytiems reikalavimams. 2. Bendrojo naudojimo objektų sąrašas sudarytas, forma atitinka nustatytiems reikalavimams. 3. Ilgalaikis planas nesudarytas, nes nėra atitinkamų darbų. Pateiktas 2020 m. ūkinis ir finansinis planas. Sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį. 4. Darbų pirkimas atliktas pagal Administratoriaus direktoriaus 2017 m. rugpjūčio 1 d. įsakymu Nr. 1V-55 patvirtintą mažos vertės pirkimų aprašą (toliau – Aprašas), atlikta tiekėjų apklausa raštu (pateikta tiekėjų apklausos pažymas). Pasirinkta mažiausia kaina. Tačiau pirkimo apklausos pažymoje padaryta klaida, kuri buvo nepastebėta per pirmą patikrinimą. Kaip pasiūlymo kaina II [...] įrašyta 6 351,27 Eur, o sąmatoje suma 6 531,27 Eur. Atsižvelgiant į tai, gaunasi, kad pasirinkta ne mažiausia, o didžiausia kaina, nors skirtumas sudaro 156,45 Eur. Taip pat antram remontui apklausa išvis nepadaryta. Prekių ir paslaugų pirkimą iš to paties tiekėjo be apklausos numato Aprašo 25.5 p., tačiau neišlaikytos sąlygos, numatytos 25.5.1 ir 25.5.2. papunkčiuose. 5. Yra Pareiškėjos skundas, kad, prieš pradėdant namų inžinerinių tinklų remontą, gyventojai nebuvo informuoti apie remonto pradžią ir kainą. Bendrovės tinklalapyje nėra informacijos apie daugiabučių administravimą. 6. Patikrinimui pateikta 2020 m. ataskaita. Ataskaitos forma neatitinka pavyzdinės formos, patvirtintos Aplinkos ministro, tačiau ataskaitos turinys – atitinka. 2019 m. ataskaita butų savininkams išdalinta į pašto dėžutes. 7. Susirinkimų ir balsavimų raštu per 2020 m. organizuota nebuvo. 8. Taikomi nustatyti tarifai: administravimo (nustatytas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-10-03 sprendimu Nr. T3-360), techninės priežiūros (nustatytas 2018 m. liepos 27 d. Vilniaus r. tarybos sprendimu Nr. T3-242), šildymo sistemos priežiūros (nustatytas 2018 m. liepos 27 d. Vilniaus r. tarybos sprendimu Nr. T3-243). [...]. 5. **Rekomendacijos:**

1. Rekomenduojame sudaryti namui ilgalaikį planą, kadangi namui jau per 30 m., atliekant namo techninę apžiūrą, įvertinti, kuris iš bendrojo naudojimo objektų reikalaus remonto pvz. po 5 m. ir pradėti jau dabar kaupti tam lėšas.

2. Planuojant remonto darbus, organizuoti namų butų savininkų susirinkimą ir jame aptarti būsimus darbus, gaunant butų savininkų daugumos pritarimą.

3. Pradedant remonto darbus, informuoti remontuojamo namų butų savininkus apie darbų

pradžią ir kainą, informaciją pateikiant butų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu, arba kitais su butų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis suderintais būdais.

4. Bendrovės tinklalapyje patalpinti informaciją, vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 14.1 punktu.

5. Užtikrinti, kad už pirkimus įmonėje butų atsakingas kompetentingas darbuotojas. Rekomenduojama darbų pirkimus, pasirenkant rangovus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų remontui, organizuoti per CVP IŠ sistemą. **Kontrolė tęsiama.**

6. **Informavimas apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų (ši informacija pildoma, jei patikrinimo metu nustatyta pažeidimų):** Informuojame, kad dėl netinkamo informacijos viešinimo ir klaidų, atliekant pirkimus, bus pranešta UAB „Y“ valdybai“;

6.14.8. **Tiekėjų apklausos pažymoje** nurodyta: „Pirkimų objekto pavadinimas ir trumpas aprašymas: rūsio nuotekų stovų ir magistralės vamzdžių keitimas iki šulinio daugiabučio namo [...], **butai 21–40** [...]. Tiekėjų pasiūlymai: IĮ [...] „**Rūsio nuotekų stovų ir magistralės vamzdžių keitimas iki šulinio**“ – 6 351.27; UAB [...] – 6 374.82, UAB [...] – 6 522.30. [...]. Tinkamiausiu pripažintas tiekėjo IĮ [...] pasiūlymas“;

6.14.9. **Rangos sutartis 2020-03-17 Nr. 20/03/17-FK (Rangos sutartis-1):** „Darbų pavadinimas ir sąmata: daugiabučio namo, adresu <...>, Pagirių k., Vilniaus r., laiptinės butų **22, 26, 30, 34, 40 virtuvės fekalinės kanalizacijos ir rūsio stovų ir rūsio nuotekų magistralės keitimas.** [...]. 7. Užmokestis už darbų rezultatus pagal faktiškai atliktų darbų aktą 6 531.27 Eur.“

Atliktų darbų aktas 2020-04-17. „Objekto adresas: Nuotekų stovų **butams 22, 26, 30, 34, 38**, nuotekų stovų ir magistralinio nuotekų vamzdžių keitimas rūsyje daugiabučio namo <...> [...]. Viso suma: 6 531.27.“ **Sąskaita faktūra 2020-04-17.** „Objekto adresas: Nuotekų stovų butams 22, 26, 30, 34, 38, nuotekų stovų ir magistralinio nuotekų vamzdžių keitimas rūsyje daugiabučio namo <...> [...]. Apmokėjimui: 6 531.27 Eur“;

6.14.10. **Rangos sutartis 2020-05-11 Nr. 20/05/11-FK (Rangos sutartis-2):** „Darbų pavadinimas ir sąmata: daugiabučio namo, adresu <...>, Pagirių k., Vilniaus r., laiptinės **butų 21, 25, 29, 33, 37 sanitarinio mazgo fekalinės kanalizacijos stovų keitimas.** [...]. 7. Užmokestis už darbų rezultatus pagal faktiškai atliktų darbų aktą 1 641.96 Eur.“

Atliktų darbų aktas 2020-06-03. „Objekto adresas: Nuotekų stovų butams **21, 25, 29, 33, 37** vamzdžių keitimas daugiabučio namo adresu <...> [...]. Viso suma: 1 641.96 Eur. **Sąskaita faktūra 2020-06-03.** „Objekto adresas: Nuotekų stovų butams 21, 25, 29, 33, 37 vamzdžių keitimas daugiabučio namo adresu <...> [...]. Apmokėjimui: 1 641.96 Eur.“

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

7. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

7.1. **Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje (VSI)** nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra [...]“ bei „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 įgalios institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

7.2. **Civiliniame kodekse (CK)** nustatyta:

7.2.1. **1.136 straipsnio 2 dalis** – „[...] civilinės teisės ir pareigos atsiranda: 1) iš šio kodekso ir kitų įstatymų numatytų sutarčių ir kitokių sandorių, taip pat, nors įstatymų ir nenumatytų, bet jiems neprieštarujančių sandorių; [...] 5) dėl žalos padarymo, taip pat dėl nepagrįsto praturtėjimo ar turto gavimo; [...]“

7.2.2. **1.138 straipsnis** – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“

7.2.3. **4.83 straipsnis** – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų

savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...] šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės. [...].“

7.2.4. 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. [...] 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.“

7.2.5. 4.249 *straipsnis* – „Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.“

7.3. *Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnyje* nustatyta: „1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje.“

7.4. *Vyriausybės 2015-08-26 nutarimu Nr. 93 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2017-11-23) (Prašymų nagrinėjimo taisyklės) nustatyta: „35. Atsakymai parengiami atsižvelgiant į prašymo turinį: [...] 37. Į skundus atsakoma laikantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme nustatytos tvarkos.“

7.5. *Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose (Administravimo nuostatai)* reglamentuota:

7.5.1. „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.“

7.5.2. „4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...] 4.2. Sudaro ir tvarko namo bendrojo naudojimo objektų aprašą (toliau – objektų aprašas). [...]. Objektų aprašą skelbia Nuostatų 14.1 papunktyje nurodytu būdu, jo kopijas Nuostatų 14.4 papunktyje nurodytu būdu per 5 darbo dienas nuo jo patvirtinimo teikia patalpų savininkams. Objektų aprašas 1/4 patalpų savininkų rašytiniu prašymu svarstomas patalpų savininkų susirinkime ir tikslinamas jų sprendimu. Objektų aprašo pavyzdinę formą nustato aplinkos ministras. 4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo (toliau – žemės sklypas) priežiūrą. 4.4. rengia ilgalaikį (2 ir daugiau metų) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą (toliau – ilgalaikis planas), apskaičiuoja mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą ir teikia juos patalpų savininkams tvirtinti. Patvirtintą ilgalaikį planą ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą per 5 darbo dienas skelbia ir šio plano kopijas teikia patalpų savininkams Nuostatų 14.1, 14.4 ar 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais. 4.5. Rengia namo priežiūros ūkinį ir finansinį planą (toliau – ūkinis planas), kuriame nurodo planuojamas einamųjų metų namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, namo techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų, lifto, bendrojo naudojimo patalpų ir žemės sklypo priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, jų tarifus ir išlaidas. Nuostatų 14.4 papunktyje nurodytu būdu jį teikia derinti patalpų savininkams, nustatydamas ne trumpesnę kaip 10 darbo dienų pastabų ir pasiūlymų teikimo terminą. Ūkinį planą tikslina pagal patalpų savininkų motyvuotas pastabas ir pasiūlymus, tvirtina, per 5 darbo dienas po patvirtinimo skelbia ir kopijas teikia patalpų savininkams Nuostatų 14.1, 14.4 ar 14.5 papunkčiuose nurodytais būdais. Ūkinio plano pavyzdinę formą nustato aplinkos ministras. [...]. 4.10. Apskaičiuoja Nuostatų IV skyriuje nurodytus mokėjimus, įmokas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. [...]. 4.11. Vadovaudamasis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus

arba organizuoja balsavimą raštu. [...].“

7.5.3. „7. Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais; 7.2. sudaryti paslaugų, perkamų pagal Nuostatų 4.6 papunktį, sutartis; sudarydamas sutartis, administratorius privalo nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius, o sudaromų sutarčių naudos gavėjai yra patalpų savininkai; 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.“

7.5.4. „16. Patalpų savininkai susirinkime arba balsuodami raštu gali iš patalpų savininkų rinkti atstovą (atstovus) atstovauti patalpų savininkams turint santykių su administratoriumi [...]. Jeigu atstovas (atstovai) neišrenkamas (neišrenkami), administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl atstovo (atstovų) išrinkimo, kol jis (jie) išrenkamas (išrenkami).“

7.6. *Aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse (Priežiūros ir kontrolės taisyklės) (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2020-01-01) nustatyta:* „5. Neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti. 16. Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu. 17. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, visais atvejais savivaldybės vykdomosios institucijos rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti kontrolieriui, sąrašas. 18. Savivaldybės vykdomoji institucija, vertindama skundą, turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Terminas informacijai, duomenims ir juos pagrindžiantiems dokumentams ir paaiškinimams pateikti negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų nuo tokio prašymo valdytojui įteikimo dienos. 19. Savivaldybės vykdomoji institucija gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiniams interesams. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole. [...].“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

8. *Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo* (KT) 2004-12-13 nutarimas – „Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai. Savivaldybių savarankiškumas ir veiklos laisvė pagal Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją – konstituciniai principai (2002-12-24 nutarimas). Konstitucijos nuostata, kad savivaldybės pagal Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, vertintina kaip šių vietos bendruomenių dalyvavimo valdant šias teritorijas garantija (KT 2001-06-28, 2002-12-24 nutarimai). Kartu pažymėtina, jog Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad savivaldybės veikia laisvai ir savarankiškai, negalima atsieti nuo toje pačioje dalyje įtvirtintos nuostatos, kad **savivaldybių veikimo laisvė ir savarankiškumas yra saistomi Konstitucijoje bei įstatymuose apibrėžtos jų kompetencijos** (KT 2000-06-13, 2002-12-24 nutarimai).

Pagal Konstituciją negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo būtų paneigiama galimybė savivaldybėms įgyvendinti savo kompetenciją, tiesiogiai įtvirtintą Konstitucijoje. Jeigu Konstitucijoje **ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos**. [...] Tačiau pabrėžtina, kad ir tos funkcijos, kurios priklauso išimtinai savivaldybėms, yra reglamentuojamos įstatymais. Nė viena iš šių funkcijų nereiškia, kad savivaldybės atitinkamoje srityje yra absoliučiai savarankiškos (KT 2002-12-24 nutarimas).“

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

9.1. 2009-04-09 sprendimas administracinėje byloje Nr. A⁵⁵⁶-476/2009 – „Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. [...]“;

9.2. 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.)“;

9.3. 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 VAĮ, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms“;

9.4. 2018-02-26 nutartis administracinėje byloje Nr. P-5-50-502/2018 – „Viešojoje teisėje veikiantys įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, o plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas. Tokios institucijos, vykdydamos įstatymais joms priskirtą veiklą, privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama. [...]“;

9.5. 2016-02-22 nutartis administracinėje byloje Nr. A-1150-520/2016 – „[...] atsakovas savo kompetencijos ribose įvykdė pareigą ir pateikė pareiškėjui tinkamą atsakymą, o tai, kad pareiškėjo netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatų. [...]“;

9.6. 2014-05-28 nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014 – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet koku būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatyta būdu. Tačiau tai nereiškia, kad VAI, kitų šiam ginčui aktualių teisės aktų taikymo požiūriu atsakovas privalo veikti taip, kaip to prašo besikreipiantys į juos asmenys [...]“;

9.7. 2013-12-27 nutartyje konstatuota: „Teisėjų kolegija [...] pastebi, jog valdžios institucijų sistema yra sukurta taip, kad kiekviena institucija turi jos paskirtį atitinkančias priskirtas funkcijas, kompetenciją, kurių privalo laikytis. Pagal VAI viešojo administravimo subjektai savo veikloje, be kita ko, privalo vadovautis įstatymo viršenybės principu, reiškiančiu, kad šių subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti įstatymuose, bei nepiktnaudžiavimo valdžia principu, reiškiančiu, kad viešojo administravimo subjektams draudžiama atlikti viešojo administravimo funkcijas neturint įstatymų suteiktų reikiamų įgaliojimų arba priimti administracinius sprendimus siekiant kitų, negu įstatymų nustatyta, tikslų (3 straipsnio 1, 4 punktai). Pagal *viešojoje teisėje veikiančią teisėtumo principą viešojo administravimo subjektai privalo veikti tik įstatymo jiems suteiktų įgaliojimų ribose*, o veikimas viršijant kompetencijos ribas (*ultra vires*) yra pagrindas viešojo administravimo subjekto aktą pripažinti neteisėtu (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2009 m. lapkričio 23 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A662-906/2009, 2010 m. spalio 22 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A756-1229/2010).“

Tyrimo išvados

10. Pareiškėja *skundžiasi galimai netinkamai vykdoma Administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrole* (dėl butų savininkų informavimo apie numatomus atlikti remonto darbus, jų kainą, rangovo parinkimą ir pan.), taip pat dėl atsakymo į skundą nepateikimo.

11. Atsižvelgus į nustatytas aplinkybes bei teisinį reglamentavimą, pažymėtina:

11.1. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, priežiūrą, išlaikymą reglamentuoja Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniai. Šio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Pagal šio straipsnio 3 dalį, savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. Šio straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad 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.

Bendrojo naudojimo objektų valdytojas (savivaldybės paskirtas administratorius) administruoja bendrojo naudojimo objektus, vykdo su bendrąja nuosavybe susijusius savininkų priimtus sprendimus, atstovaudamas savininkų interesams.

Administratorius atsako už dokumentacijos, susijusios su namo bendrosiomis reikmėmis, rengimą, pildymą ir saugojimą; už namo bendrojo naudojimo objektų aprašo rengimą ir derinimą su savininkais; už bendrojo naudojimo objektų apraše nurodytų namo bendrųjų konstrukcijų, bendrosios inžinerinės įrangos (šildymo ir karšto vandens sistemų, liftų ir pan.), bendrojo naudojimo patalpų techninės priežiūros, namui teisės aktų nustatyta tvarka priskirto žemės sklypo priežiūros organizavimą, sudarydamas metinius ir ilgalaikius darbų planus, juos tinkamai derindamas su savininkais, pateikiant jiems svarstyti preliminarį darbų sąmatą, kainą, kaupimo įmokos tarifą; už savininkų susirinkime ar balsuojant raštu patvirtintų darbų planų įgyvendinimą, tam organizuojant lėšų kaupimą, paslaugų ir atnaujinimo (remonto) darbų pirkimą, atsako už sudarytų sutarčių vykdymo kontrolę; mėnesinių mokėjimų tinkamą apskaičiavimą, aiškiai nurodant mokėjimo paskirtį ir tarifą; savininkų sprendimų priėmimo susirinkime ar balsuojant raštu organizavimą; už informacijos interneto svetainėje (jei valdytojas ją turi) ir namo skelbimų lentose

skelbimą, nurodant už namo priežiūros paslaugų teikimą atsakingų darbuotojų kontaktinius telefonus, priežiūros paslaugų tarifus; už privalomų dokumentų (bendrojo naudojimo objektų aprašas, darbų planai, savininkų sprendimai, valdytojo veiklos ataskaita ir pan.) skelbimą ir / arba teikimą savininkams.

Administratorius privalo imtis priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė, jei ją kelia netinkama namo bendrojo naudojimo objektų būklė; teikti savininkams išsamius paaiškinimus visais bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros klausimais, **leisti susipažinti** su savininkų naudai sudarytomis namo priežiūros ar remonto darbų pirkimo sutartimis, darbų priėmimo aktais, išaiškinti mėnesinių mokėjimų apskaičiavimo principus ir pan.; ne mažiau $\frac{1}{4}$ savininkų rašytiniu prašymu organizuoti savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę.

Administratorius veikia vadovaudamasis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais. Savivaldybei nustatyta funkcija vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio nuostatas bausti už nustatytą funkcijų ir pareigų nevykdymą ar netinkamą vykdymą.

11.2. Vietos savivaldos įstatyme ir Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta, kad Savivaldybės veikla turi būti grindžiama savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo, veiklos skaidrumo principų reikalavimais, Savivaldybė privalo vykdyti Savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (tarp jų, ir Administratoriaus) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas Priežiūros ir kontrolės taisykles. Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės turinį sudaro kompleksinis planinis Administratoriaus veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir planuojamų tikrinti valdytojų sąrašą ir neplanuotas Administratoriaus veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.

Savivaldybė turi teisę (o esant tam tikroms aplinkybėms, pvz., esant asmens skundai, pranešimui dėl konkrečių, teisės aktų reikalavimų galimai neatitinkančių, valdytojo veiksmų, neveikimo, **Savivaldybė turi pareigą tikrinti Administratoriaus veiklą** (pvz., sudarant ir tvarkant Aprašą, ilgalaikius planus, Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų organizavimą, informacijos Namų patalpų savininkams teikimą pagal teisės aktų reikalavimus, Namų patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimą ir kt.).

Pažymėtina, kad Savivaldybei priskirtos Administratoriaus priežiūros ir kontrolės funkcijos **vykdymas neapima teikiamų paslaugų arba atliktų darbų kokybės, taip pat finansinių dokumentų tikrinimo, todėl, kilus Administratoriaus ir Pareiškėjų ginčui dėl Namų inžinerinių tinklų remonto darbų kokybės ir apmokėjimo už juos, jis spręstinas ginčo šalių susitarimo būdu, o nepavykus susitarti – teismine tvarka.**

11.3. Nagrinėjamu atveju:

11.3.1. vadovaudamiesi Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnio nuostatomis, Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje (pvz., dėl pareigūnų laiku nepriimtų sprendimų, kuriuos pagal įstatymą jie įgalioti priimti, dėl informacijos asmenims apie jų teises, priimtų sprendimų apskundimo tvarką nesuteikimo, dėl pagal kompetenciją pareiškėjams pateiktų neišsamių paaiškinimų ir pan.).

Pažymėtina, kad Administratorius (uždaroji akcinė bendrovė) nėra viešojo administravimo institucija arba įstaiga, o jo darbuotojai – pareigūnai, kurie atitiktų Seimo kontrolierių įstatyme pateiktą pareigūno sąvoką ir kurių veiklos tyrimas būtų priskirtas Seimo kontrolieriaus kompetencijai. Seimo kontrolieriui pagal kompetenciją nepriskirta vertinti jų veiksmų teisėtumą ir pagrįstumą. Pažymėtina ir tai, kad tarp Namų administratoriaus ir butų savininkų susiklosto turto administravimo, t. y. civiliniai, o ne viešojo administravimo santykiai.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šio tyrimo metu nebuvo tiriamos ir vertinamos šios aplinkybės: dėl Namų atliktų inžinerinių tinklų remonto darbų tikslingumo bei jų kokybės,

mokesčių paskirstymo butų savininkams pagrįstumo, rangovų atrankos organizavimo, taip pat nebuvo nustatoma galimai padaryta žala (dėl galimai pernelyg didelės kainos už atliktus darbus), nes tai nepriskirta Seimo kontrolierės kompetencijai;

11.3.2. Savivaldybė, vykdydama jai VSĮ priskirtą funkciją (bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos kontrolė ir priežiūra), atliko du neplaninius (2020-11-17 ir 2021-01-19) Administratoriaus veiklos patikrinimus – gavus Namu butų savininkų skundą ir prašant Seimo kontrolierei (pažymos 6.13.6, 6.13.7 punktai), teikė Administratoriui rekomendacijas, kontroliuoja jų vykdymą.

Atlikti Administratoriaus veiklos neplaniniai patikrinimai nelaikytini tinkamais dėl šių priežasčių:

1) Savivaldybė, atlikusi antrąjį Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą (pažymos 6.14.7 punktas), pripažino, kad pirmojo neplaninio patikrinimo metu nepastebėtos klaidos: pasiūlytos kainos neatitikimai Tiekėjų apklausos pažymoje ir sąmatoje nurodytoms kainoms; dėl antrojo remonto neatlikta apklausa; pažeistos Mažos vertės pirkimų aprašo sąlygos. Pažymėtina, kad Savivaldybė pateikė Administratoriui rekomendacijas, apie pažeidimus nutarė informuoti Administratoriaus valdybą. Tačiau neinformuota, kokių priemonių imtasi Savivaldybės pareigūnų, atlikusių pirmąjį neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, atžvilgiu; kodėl neišsiaiškintos priežastys, dėl ko pirmiau minėti pažeidimai buvo padaryti, kas sumokės 156,45 Eur kainų skirtumą (kodėl tai turėtų atlyginti butų savininkai); nesimta priemonių apie tai informuoti Namu butų savininkus;

2) Savivaldybė, atlikusi antrąjį Administratoriaus veiklos patikrinimą, neįvertino neatitikimų (klaidų) dokumentuose: Tiekėjų apklausos pažymoje (pažymos 6.14.8 punktas) įrašytas pirkimų objektas – darbai, kuriuos pasirinktas tiekėjas siūlo atlikti už 6351,27 Eur, nurodyta – Rūsio nuotekų stovų ir magistralės vamzdžių keitimas iki šulinio (Namu II laiptinės butams nuo 21 iki 40 – dvidešimčiai butų). Pagal Rangos sutartį (6.14.9 punktas) už 6 531,27 Eur (didesnė suma, nei siūlė pasirinktas tiekėjas) nutarta atlikti 22-to, 26-to, 30-to, 34-to, 40-to butų, t. y. tik 5 butų, vietoje dvidešimties (20), virtuvės fekalinės kanalizacijos ir rūsio stovų bei rūsio nuotekų magistralės keitimą, tačiau, pagal Atliktų darbų aktą ir sąmatą, faktiškai atlikti Namu laiptinės 22, 26, 30, 34, 38 butams priskirtų stovų ir magistralės vamzdžių keitimo darbai (40 butui priskirtų stovų / vamzdžių keitimo darbai neatlikti). Savivaldybė neišsiaiškino priežasčių, kodėl neatlikti kitiems butams priskirtų stovų / vamzdžių keitimo darbai. Pažymėtina, kad 6531,27 Eur suma paskirstyta sumokėti visiems dvidešimčiai butų;

3) Savivaldybė, atlikusi du neplaninius Administratoriaus veiklos patikrinimus, nesiaiškino, kodėl ir kada nutarta daryti antrąjį remontą už 1 641,96 Eur, ir tik vėl penkiems butams – 21, 25, 29, 33, 37 – priskirtų stovų / vamzdžių keitimo darbus, kuo vadovaujantis (pažymos 6.14.10 punktas), kas apmokės už šiuos darbus (jie organizuoti pažeidžiant teisės aktų nuostatas);

11.3.3. pagal Viešojo administravimo įstatymo nuostatas, Prašymų nagrinėjimo taisyklių nuostatas – Savivaldybės pareigūnai, nagrinėdami butų savininkų prašymus (skundus), turėjo vadovautis VAĮ nustatytais principais, tarp jų, ir išsamumo, t. y., į prašymus (skundus) turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydami visas nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindami prašymų turinį.

Savivaldybė, priimdama sprendimą dėl konkretaus prašymo, turėjo veikti paisydama pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje – įtvirtinto, atkartojamo ir VAĮ, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, jų veiksmams turi būti aiškūs ir nedviprasmiški.

Nustatyta, kad Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta komisija (pažymos 6.4 punktai) tikrino Namu butų savininkų skunde nurodytas aplinkybes dėl neatliktų darbų. Pažymėtina, kad skunde minimų aplinkybių patikrinimas atliktas netinkamai, nes galimai nebuvo tikrinti visi darbų organizavimo Name dokumentai (Tiekėjų apklausos pažyma, rangos sutartys, atliktų darbų aktai ir t. t.), t. y. neišsiaiškinta, kodėl ir kuo vadovaujantis buvo organizuotas antrasis remontas; kodėl pirmuoju buvo atlikti tik penkiems butams priskirtų stovų / vamzdžių keitimo darbai, o ne visiems dvidešimčiai butų priskirtų stovų / vamzdžių keitimo darbai (pagal

Tiekėjų apklausos pažymą).

Kritiškai vertintini Savivaldybės paaiškinimai, kad „darbų apimtys, sąmatos buvo suderinti su butų savininkų įgaliotais atstovais, jie pasirašė dokumentuose“. Jeigu Savivaldybės pareigūnai, kuriems pagal nustatytas funkcijas priskirta atlikti Administratorių veiklos patikrinimus, tikrinti administratorių dokumentų teisėtumą ir pagrįstumą, nematė neatitikimų dokumentuose, teikė klaidingas išvadas butų savininkams, kad visi darbai atlikti, nekorektiška aiškinti, kad butų savininkai (jų įgaliojimai / neįgaliojimai atstovai), kurie galimai nėra teisininkai, inžinieriai, buhalteriai, pasirašė atliktų darbų aktus, sąmatas, taigi, jie tariamai viską žinojo ir sutiko su darbais, darbų kaina ir panašiai.

LVAT savo nutartyse ne kartą yra pažymėjęs, jog „*Administracinių teisinių santykių, susiklostančių tarp privačių asmenų ir valdžios institucijų, ypatumai lemia, kad privatus asmuo juose yra silpnesnioji pusė*. Tokia teisinė asmens padėtis lemia, kad, *santykiyje su viešąja administracija kilus neaiškumams, teisė aiškintina jo naudai, siekiant subalansuoti nelygias šalių pozicijas bei garantuoti asmens, kaip silpnesnės šalies, apsaugą*. Iš to valstybės, savivaldybės institucijoms, įstaigoms, pareigūnams ir kitiems atitinkamus įgaliojimus turintiems asmenims kyla pareiga vadovautis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme įtvirtintais gero viešojo administravimo, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia principais. [...] (LVAT 2014-03-04 nutartis administracinėje byloje Nr. A-385/2014, 2017-04-10 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-322-552/2017).“

Dėl šiuo tyrimu nustatytų aplinkybių Savivaldybės atsakymai Namu butų savininkams nelaikytini tinkamais, nes juose tinkamai paaiškinti tik Administravimo nuostatų punktai, informuota apie atliktus Administratoriaus veiklos neplaninius patikrinimus. Tačiau iš esmės į prašymus dėl darbų organizavimo teisėtumo neatsakyta.

Savivaldybės, vykdančios jai priskirtą Administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją, pareiga nustatyti, ar Administratorius Administravimo nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlieka apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais, įvertinti tai, kad Administratorius atsako už dokumentacijos, susijusios su namo bendrosiomis reikmėmis, rengimą, pildymą ir saugojimą.

12. Konstitucinis Teismas nutarimuose (2002 m. gruodžio 24 d. ir 2004 m. gruodžio 13 d.) akcentavo, kad savivaldybės „privalo vykdyti joms įstatymais priskirtas funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos, nė viena iš savivaldybių funkcijų nereiškia absoliutaus jų savarankiškumo atitinkamoje srityje, visos funkcijos yra reglamentuojamos įstatymais“.

LVAT 2012-03-01 nutartyje (administracinė byla Nr. A⁵⁰²-1605/2012), be kita ko, akcentuota, kad „Lietuvos Respublikos Konstitucija įtvirtina atsakingo valdymo (gero administravimo) principą (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. gegužės 11 d., 2004 m. gruodžio 13 d. nutarimai, 2004 m. lapkričio 5 d. išvada). Vienas iš gero administravimo principų yra konstitucinė nuostata, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. gegužės 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A¹⁰-655/2005). Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] 1 straipsnyje, apibrėžiančiame aptariamo įstatymo paskirtį, nustatyta, jog šis įstatymas sudaro prielaidas įgyvendinti Lietuvos Respublikos Konstitucijos nuostatą, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms; nustato viešojo administravimo principus, viešojo administravimo sritis, viešojo administravimo subjektų sistemą ir administracinės procedūros organizavimo pagrindus; garantuoja asmenų teisę apskusti viešojo administravimo subjektų veiksmus, neveikimą ar administracinius sprendimus, taip pat teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų, skundų ir pranešimų nagrinėjimą; įtvirtina kitas asmenų ir viešojo administravimo subjektų teises ir pareigas viešojo administravimo srityje. Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje nurodyta, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi įstatymo viršenybės, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, efektyvumo, subsidarumo ir kitais šioje įstatymo normoje išvardytais principais. Tai reiškia, jog 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.).“

Atsižvelgdama į tai, Seimo kontrolierė pabrėžia, jog viešojo administravimo institucijų (įskaitant ir Savivaldybės administraciją) veikla turi būti organizuojama taip, kad asmenims (pareiškėjams), besikreipiantiems į šias institucijas, nekiltų pagrįstų abejonių dėl institucijos nešališkumo ir objektyvumo.

13. Vietos savivaldos įstatyme bei kituose teisės aktuose savivaldybėms suteikta ne tik teisė, bet ir pareiga kontroliuoti bendrojo naudojimo objektų valdytojų (tiriamu atveju – Administratoriaus) veiklą.

Apibendrinus pateiktas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybė, gavusi Pareiškėjos (butų savininkų) prašymus / skundus, iš esmės nepatikrino nurodomų aplinkybių, pateikė neišsamius atsakymus, taigi, Savivaldybės veikla vykdant Vietos savivaldos įstatymu savivaldybėms priskirtas funkcijas (bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūrą ir kontrolę) buvo nepakankama.

Dėl pirmiau nurodytų priežasčių Pareiškėjos (butų savininkų) Skundas pripažintinas pagrįstu.

14. Kartu Seimo kontrolierė atkreipia Pareiškėjos (butų savininkų) dėmesį į tai, kad:

14.1. Namo butų savininkai, pasirašydami prašymus atlikti darbus Name, savo parašais patvirtino juos atstovaujančius (įgaliotus) asmenis (pažymos 6.13.1–6.13.5 punktai), kurie pasirašė darbų atlikimo aktus ir sąmatas. Taigi, tie asmenys privalėjo visą informaciją dėl darbų organizavimo, kainų pateikti kitiems butų savininkams.

Namo butų ir kitų patalpų savininkams numatyta galimybė rinkti įgaliotą atstovą, kuriam būtų pavesta atstovauti Namo butų ir kitų patalpų savininkams turint santykių su Administratoriumi, t. y. stebėtojo teisėmis dalyvauti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų ir kitų paslaugų pirkimuose, taip pat priimant atliktus darbus. Įgaliotas atstovas (atstovai) renkamas / (renkami) Namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime arba balsuojant raštu. Jeigu atstovas (atstovai) neišrenkamas (neišrenkami), administratorius ne rečiau kaip kartą per metus organizuoja patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl atstovo (atstovų) išrinkimo, kol jis (jie) išrenkamas (išrenkami);

14.2. Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad 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.

Be to, papildomai atkreipiame dėmesį, kad Administratorius privalo pateikti patalpų savininkams arba jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (arba) elektroniniu laišku apie jiems apskaičiuotus mėnesinius mokesčius, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus arba suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu arba elektroniniu laišku – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo. Teisės aktai nustato Namo butų ir kitų patalpų savininkams teisę tikrinti Administratoriaus sąskaitas ir kitus finansinės atskaitomybės dokumentus, kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti Administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą;

14.3. vadovaujantis Statybos įstatymo, statybos techninio reglamento, reglamentuojančio leidimų išdavimą, nuostatomis, Name atliktiems inžinerinių sistemų remonto darbams leidimo bei specialiųjų projektų nereikėjo;

14.4. ginčai dėl mokesčių už remonto darbus, jų pagrįstumą, dokumentų pateikimą / nepateikimą nagrinėtini CK nustatyta tvarka, pirmiausia susitarimo (derybų) būdu, o nesusitarus –

teisme. 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

15. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia

X (ir kitų butų savininkų) skundą dėl Vilniaus rajono savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

16. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14, 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė *Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriui* rekomenduoja atkreipti dėmesį į pažymos 11 punkte pateiktas išvadas ir:

16.1. pakartotinai atlikti Administratoriaus veiklos, organizuojant namo bendrojo naudojimo objektų (inžinerinių sistemų) atnaujinimo darbų pirkimus, patikrinimą, įvertinti su atliktų remontų susijusių dokumentų (rangos sutarčių, sąmatų, aktų ir kitų) pagrįstumą ir teisėtumą;

16.2. pakartotinai patikrinti, ar visi darbai 21–40 butams priskirtų inžinerinių sistemų remonto (stovo / vamzdžio keitimo), kurie buvo nurodyti Tiekėjų apklausos pažymoje, yra atlikti; nustatčius pažeidimus, spręsti apmokėjimo už remonto darbus perskaičiavimo klausimą;

16.3. spręsti antrojo remonto, kuris organizuotas pažeidžiant Mažos vertės pirkimų aprašo nuostatas, apmokėjimo ir sumos paskirstymo butų savininkams tikslingumo klausimą;

16.4. spręsti Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo (Administratoriaus) atsakomybės dėl veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimo klausimą;

16.5. spręsti Savivaldybės pareigūnų, galimai netinkamai atlikusių Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos neplaninius patikrinimus bei teikusių atsakymus Pareiškėjai, atsakomybės klausimą;

16.6. imtis teisinių ir organizacinių priemonių, kad Vilniaus rajono daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos kontrolė pagal asmenų prašymų turinį būtų vykdoma teisės aktuose nustatyta tvarka;

16.7. imtis priemonių, kad nagrinėjant asmenų prašymus būtų laikomasi Vietos savivaldos įstatymo ir VAI principų reikalavimų, į prašymus atsakoma atsižvelgus į jų turinį.

Prašytume apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus Seimo kontrolierę ir Pareiškėją informuoti Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka, t. y., **ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.**

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė